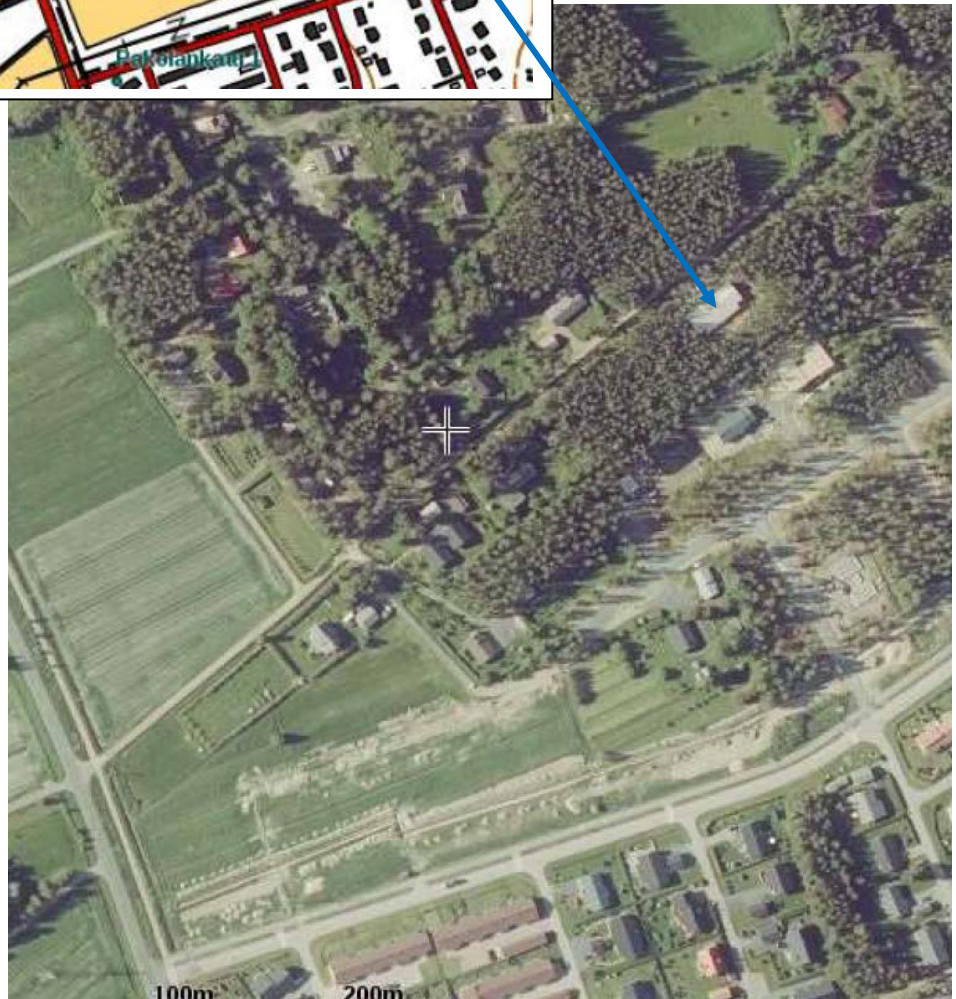


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osa

Ehdotusvaihe 5 / 2020



Vireille Teknisten palveluiden lautakunta
Hyväksyminen kaupunginvaltuusto

21.4.2020 § 27
xx.xx.2020 § xx

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

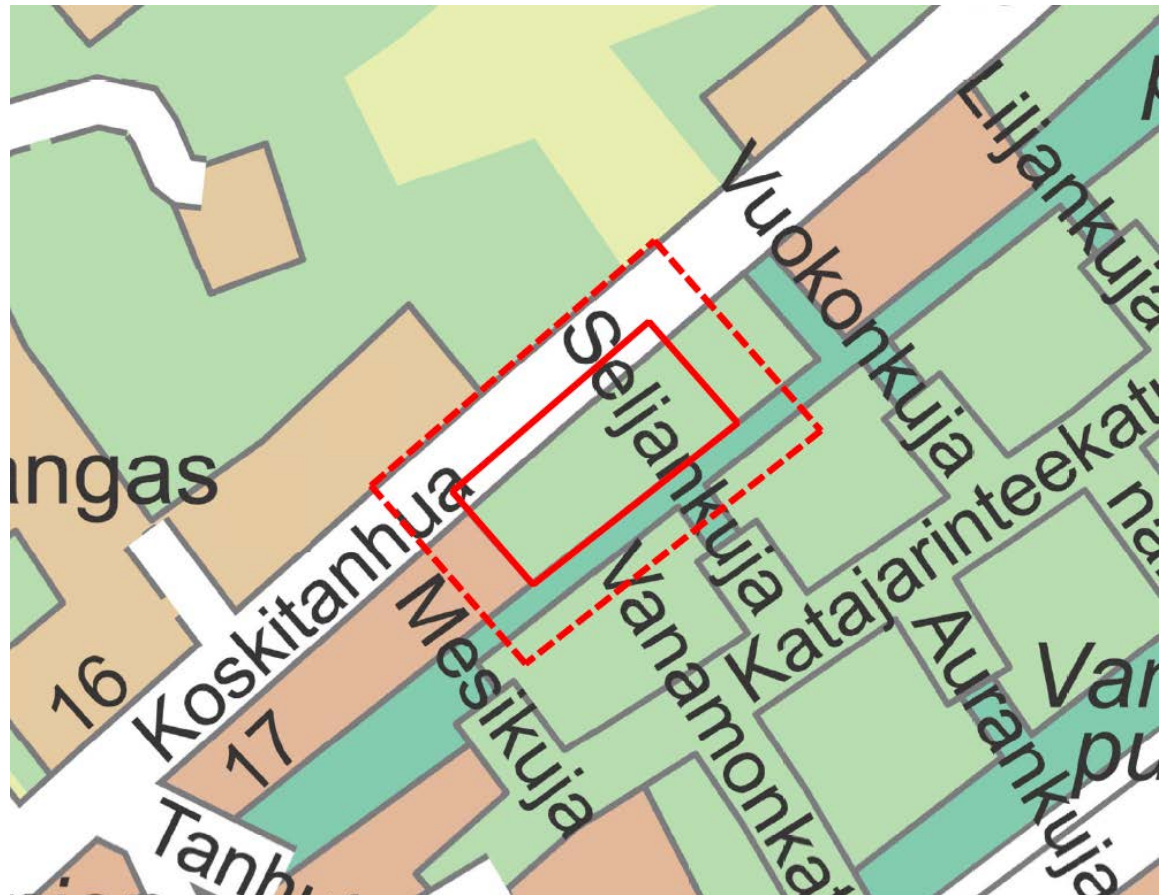
Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osaa

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 rajaus

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 lähde-materiaalista

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.....	9
3.1.3 Maanomistus.....	13
3.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
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	20
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	20
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	23
5.1 KAAVAN RAKENNE	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut.....	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
5.3. ALUEVARAUKSET	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET.....	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	28
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	28
5.7 NIMISTÖ	28
5.8 KAAVATALOUS.....	28
5.8.1 Yleistä.....	28
5.8.2 Rakentamiskustannukset	28
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	28
7. YHTEYSTIEDOT	28

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Asemakaavan muutos tulee vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.4.2020 § 27.

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi 29.4.2020. – 13.5.2020 teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.4.2020.

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
- Deski / Telia Finland Oyj

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa viisi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa. Valmisteluaineistosta ei esitetty mielipiteitä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa eikä siitä esitetty mielipiteitä.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöpalvelut / kaavoitus asettaa kaavaehdotuksen selostuksineen ja sitä koskevan täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla ajalle 24.6.2020 -10.8.2020.

Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot samoilta viranomaisilta kuin valmisteluvaiheessa.

Ehdotuksesta jätettiin xx lausuntoa

Ehdotuksesta jätettiin xx muistutuksia/ Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa xx.xx.2020 § xx.

2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

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

- 0,4057 ha Asuinpienalojen korttelialuetta (AP I u $\frac{1}{2}$), 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 viemäröinti, joiden kustannuksista vastaa aloitteen tekijä.

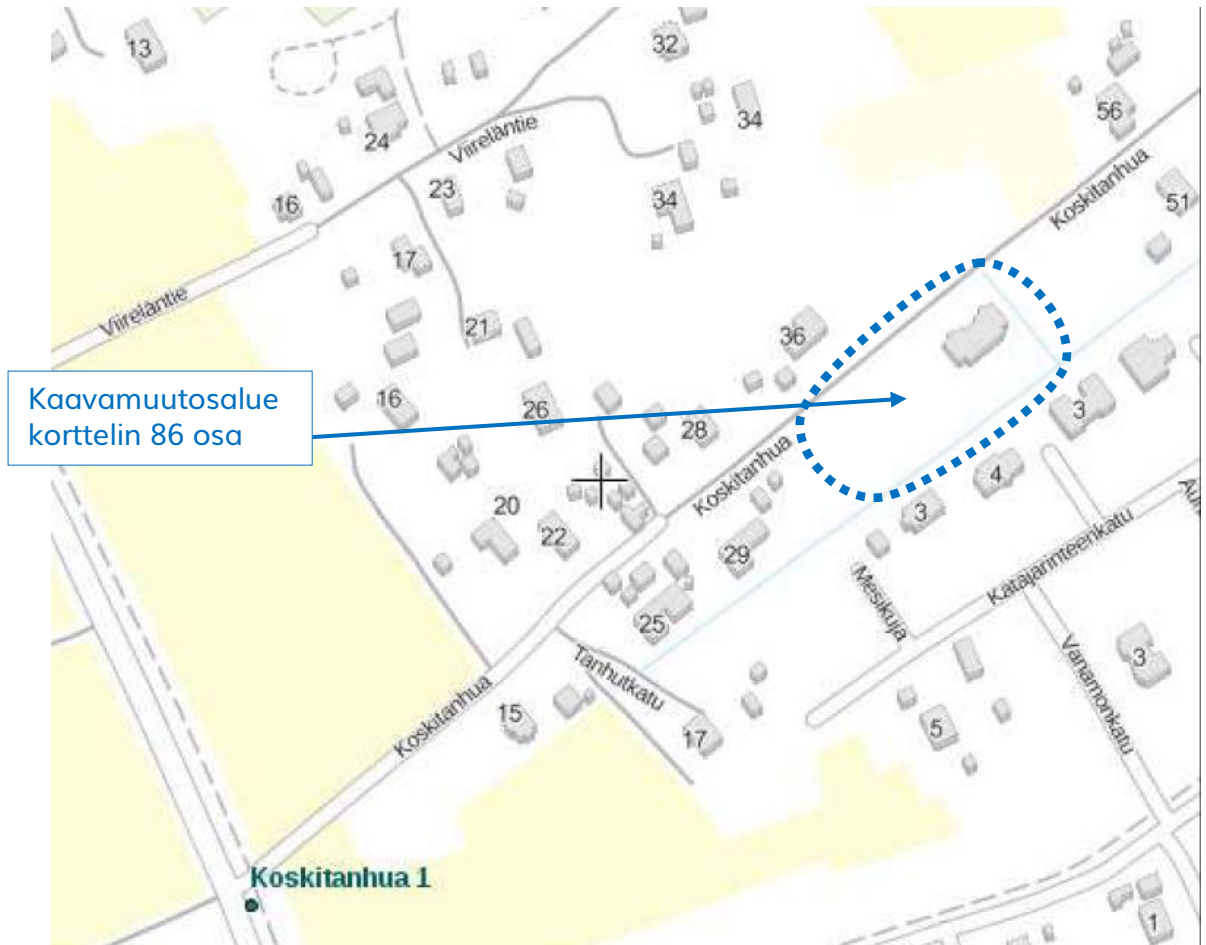
3 Lähtökohdat

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

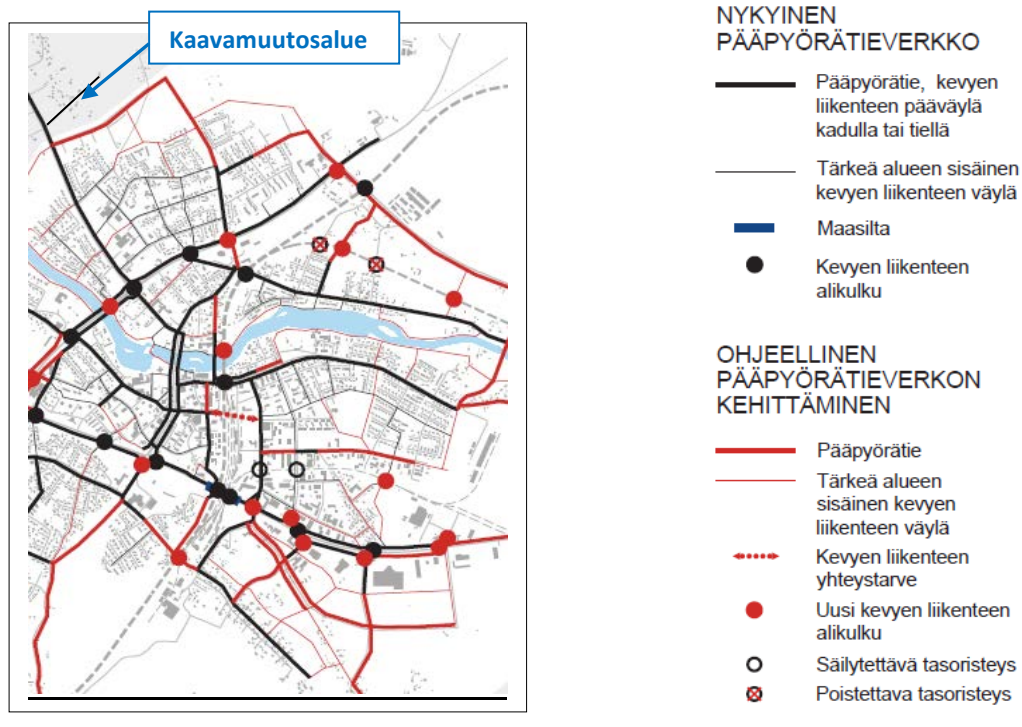
Kaavamuutosalue on osa Kaisaniemen pientaloaluetta ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kokoojakatu- ja asuntokatuverkostojen kautta.



Kuva: Yleiskaava liite 5: Maantiet, pääkadut, kokoojakadut

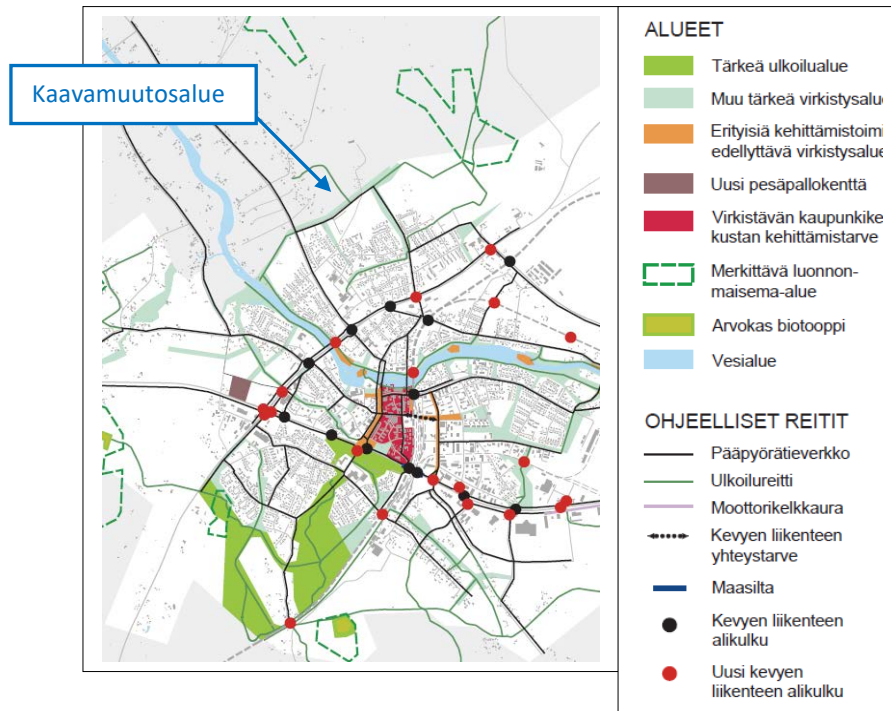
Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

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

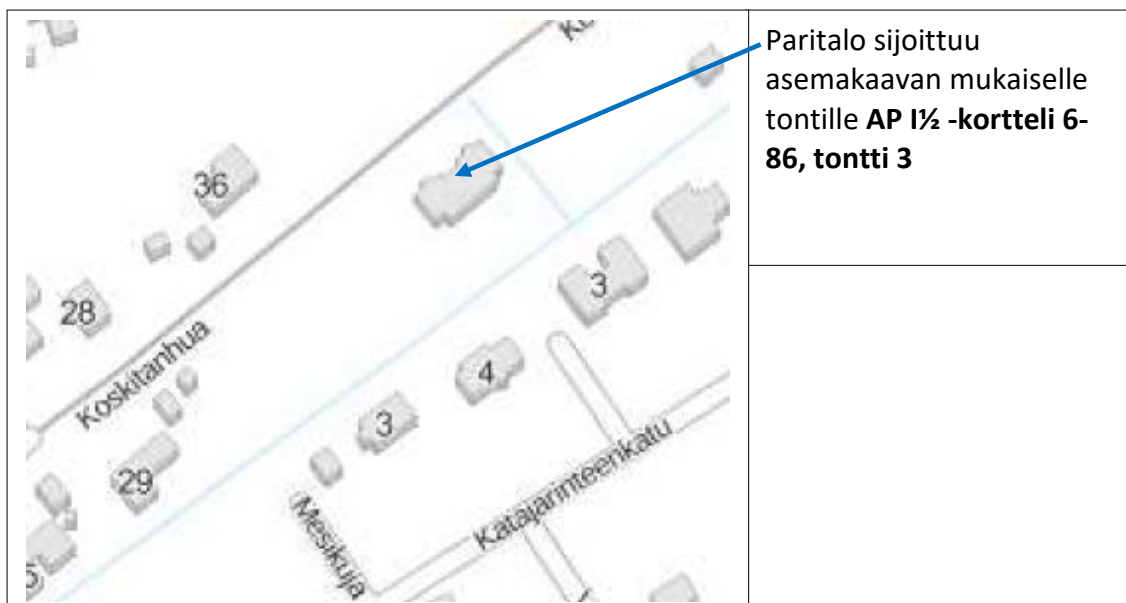
Luonnonympäristö

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

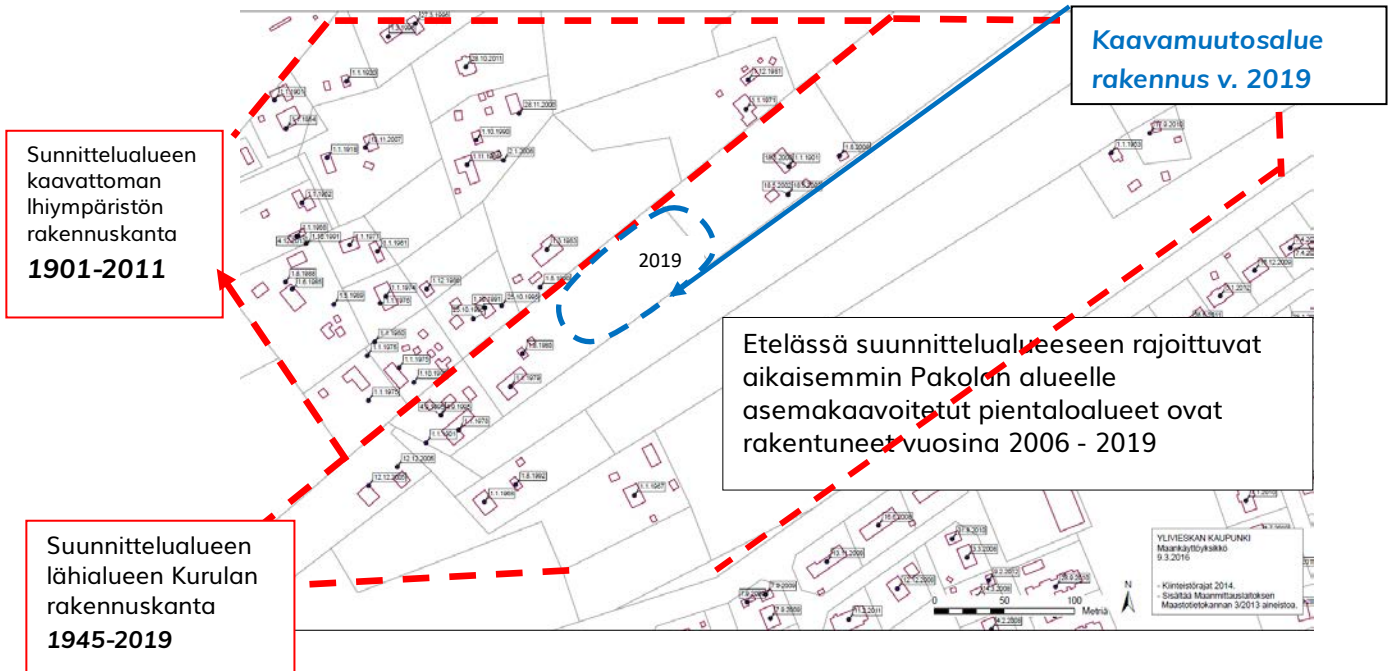
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle sijoittuu yksi paritalo, joka on rakennettu 2019.



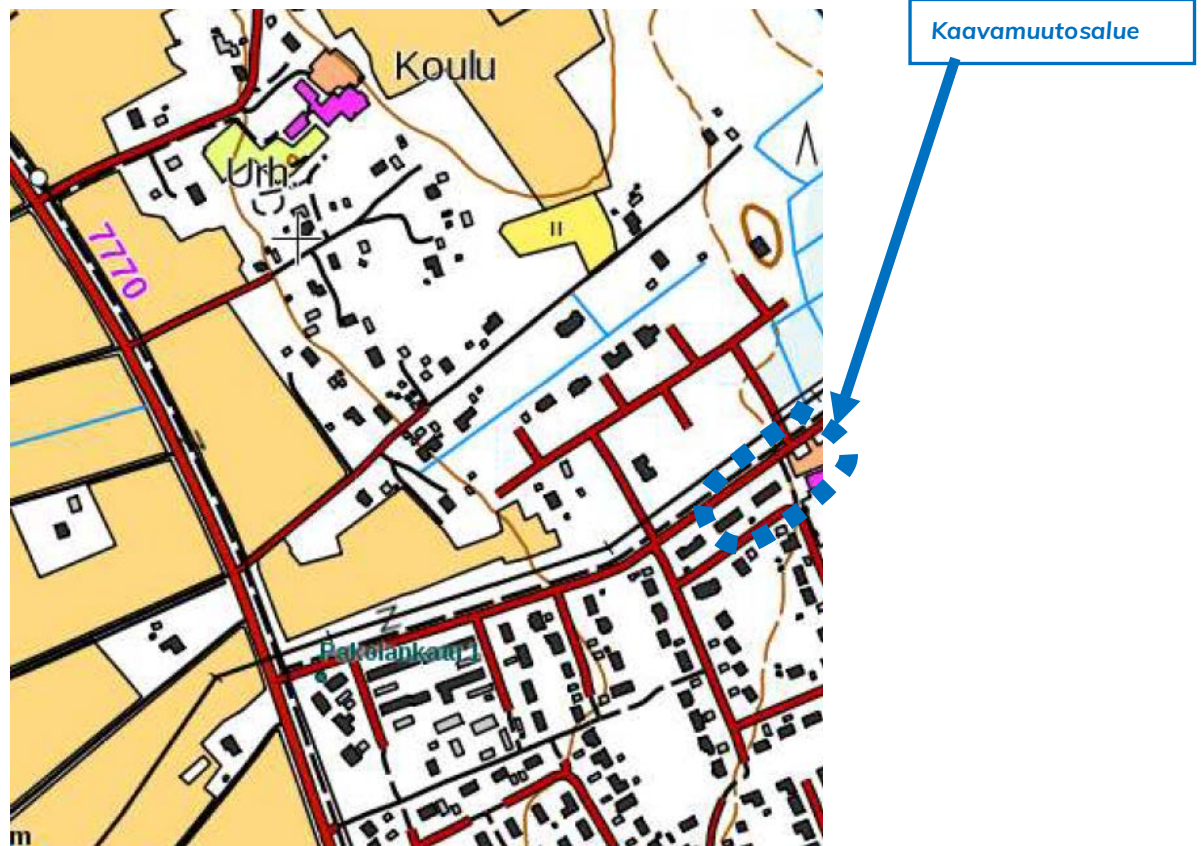
Kaavamuuotosalueen lähiympäristön rakennuskanta

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



Kaupunkikuva

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



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuuotosalue ei ole työpaikka-alue.

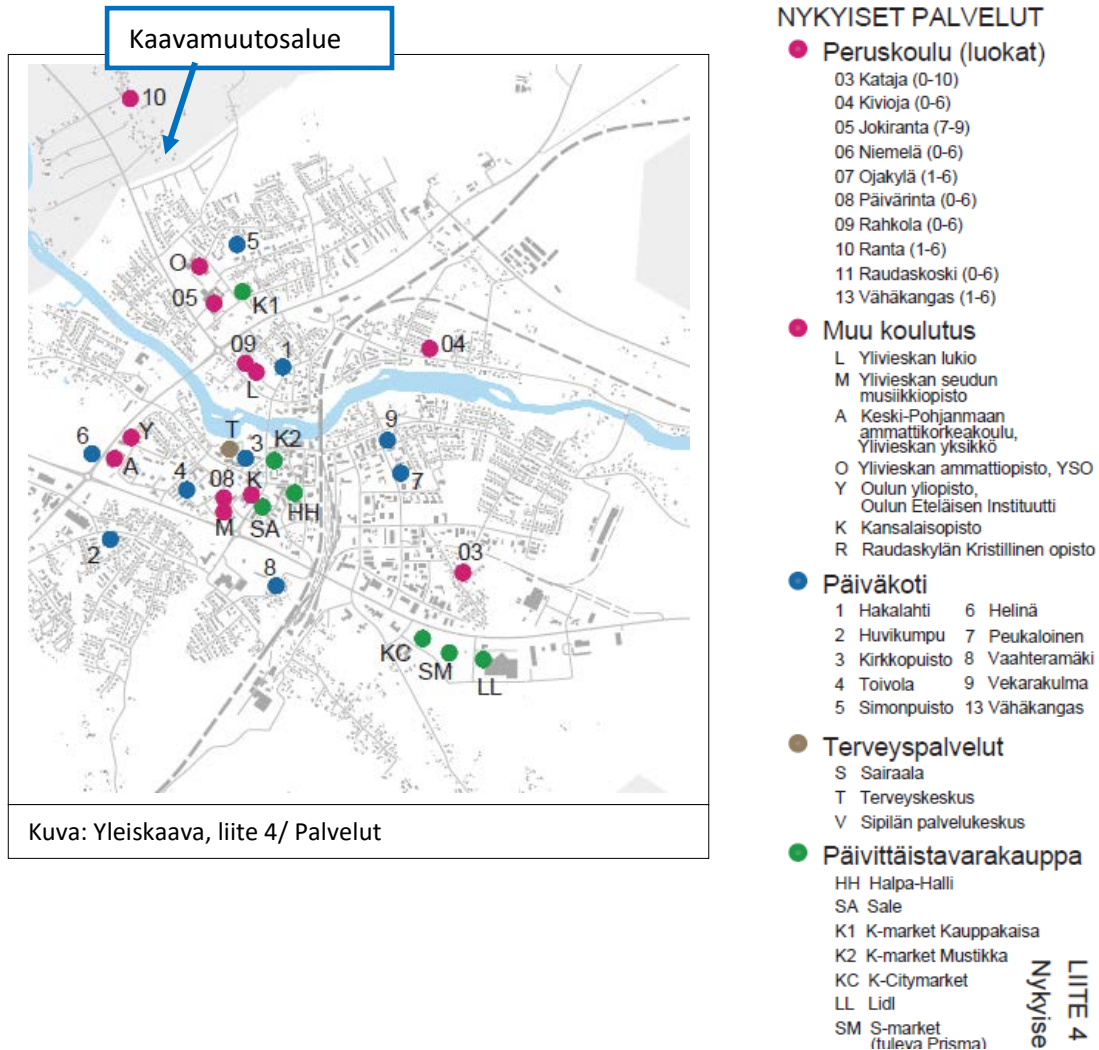
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muistomerkkejä.

Alueelle ei sijoittuu maakunnallisesti arvokkaita suojelukohteita.

Palvelut

Kaavamuuotosalue, 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 päiväkotia sijaitsevat Kaisaniemessä sekä Rahkorannan ja Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.

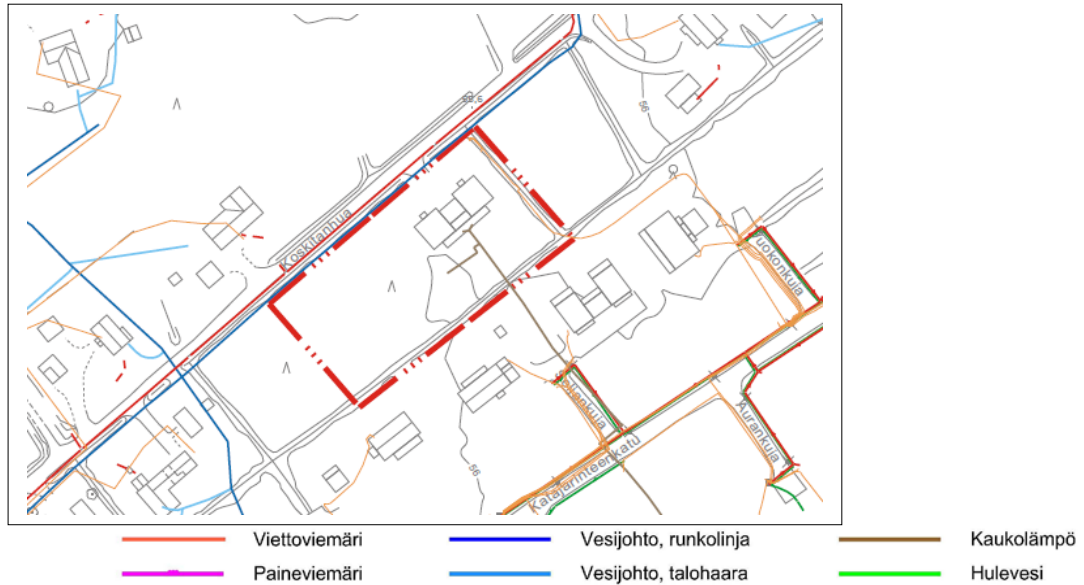


Kuva: Yleiskaava, liite 4/ Palvelut

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

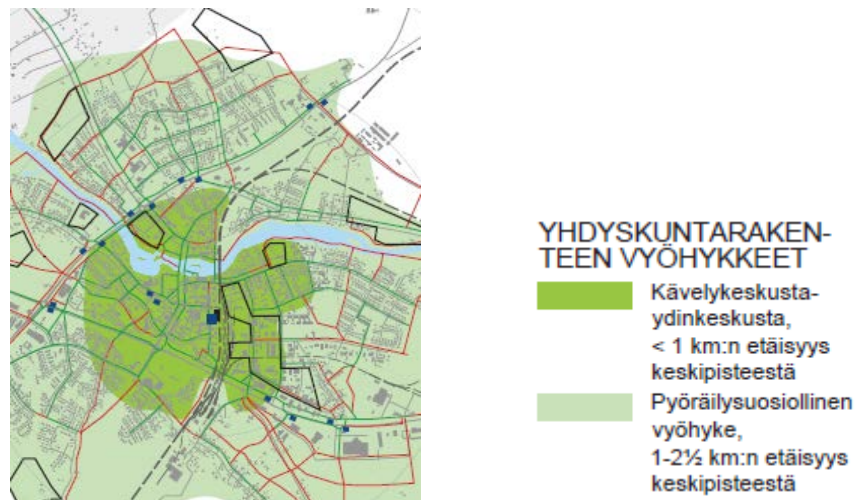
Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat. Alue on liitettävissä kaupungin hulevesijärjestelmään.



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.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu asuntokadun varteen ja alue on rakentumassa asuntoalueena.

3.1.3 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.1.4 Kaava-alueita 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:

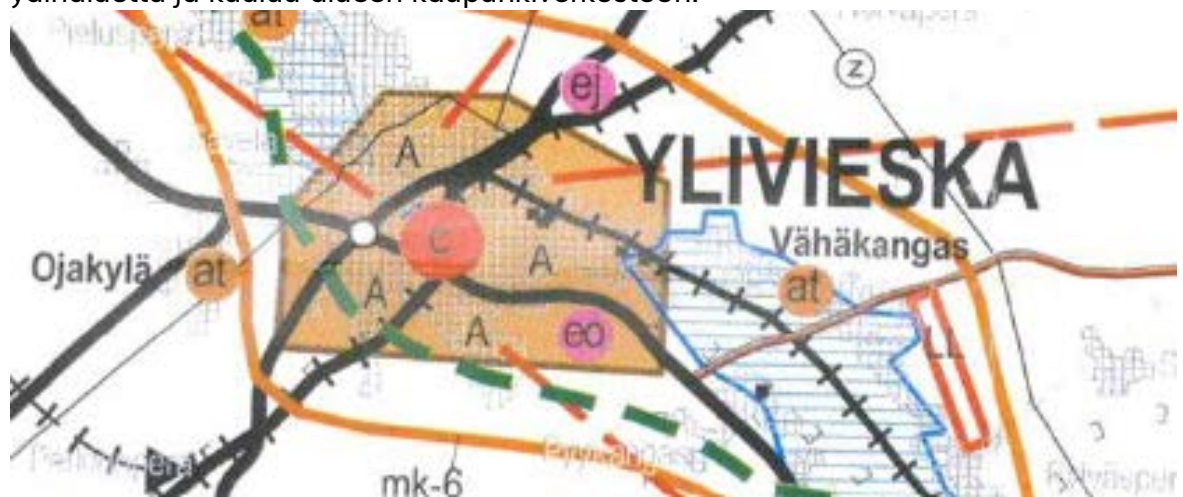
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

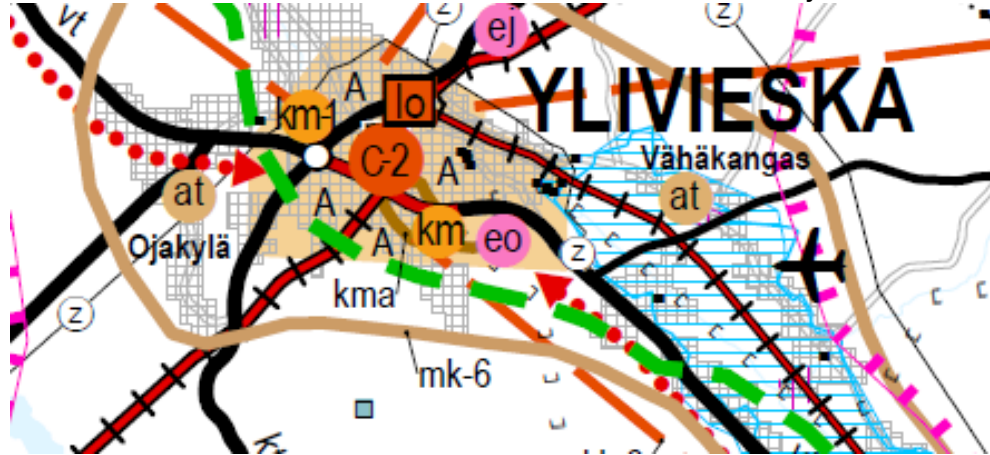


Kuva: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta 17.2.2005

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)). Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020 (pätösnumero 20/0240/1). Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset.

Päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus on tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Mikäli jatkovalituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei myönnetä, Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava voidaan kuuluttaa lainvoimaisena voimaan, ja vuonna 2010 käynnistynyt maakuntakaavan uudistamistyö päättyy.

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.

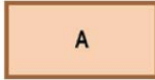
- kulttuuriympäristö,
- maaseudun asutusrakenne,
- virkistys ja matkailu,
- jätteenkäsittely

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,
- mineraalipotentiaali- 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.

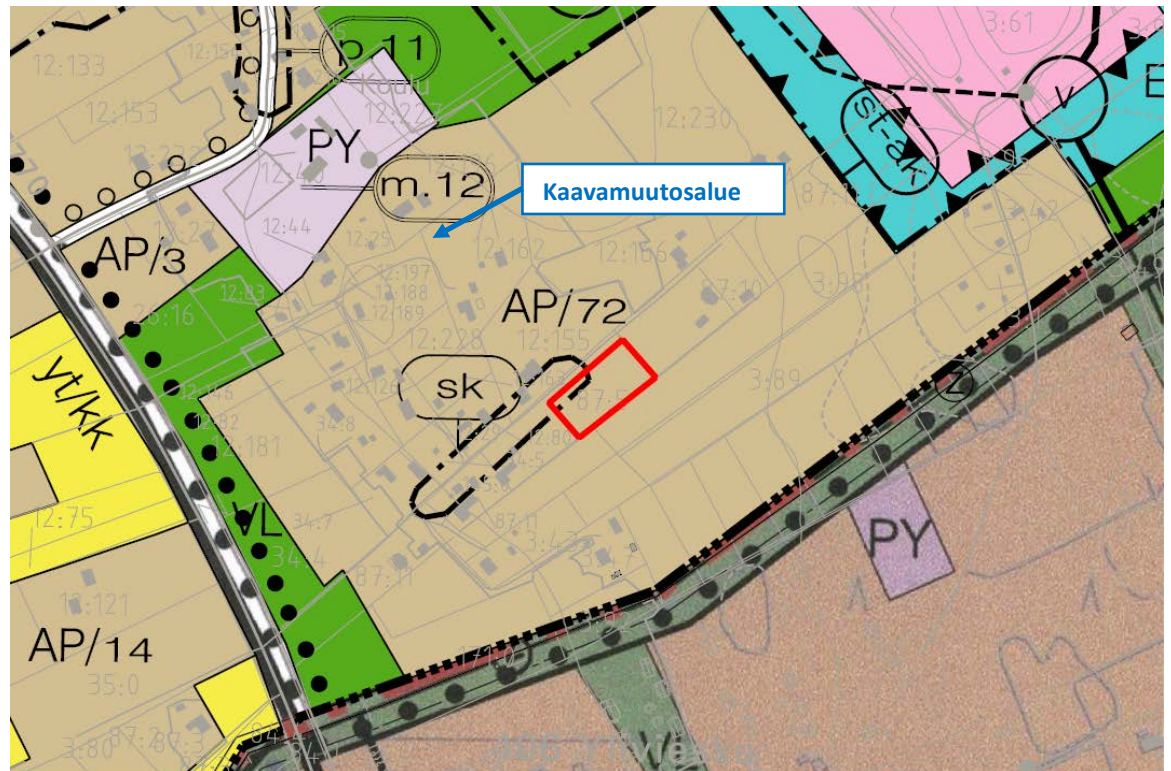
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 28.2.2012 § 11 hyväksynyt Niemelänkylän osayleiskaavan 2025.



Kuva: Yleiskaavaote, jossa suunnittelualueen rajaus on esitettyä puneella

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu:



Pientalovaltainen asuntoalue

/72

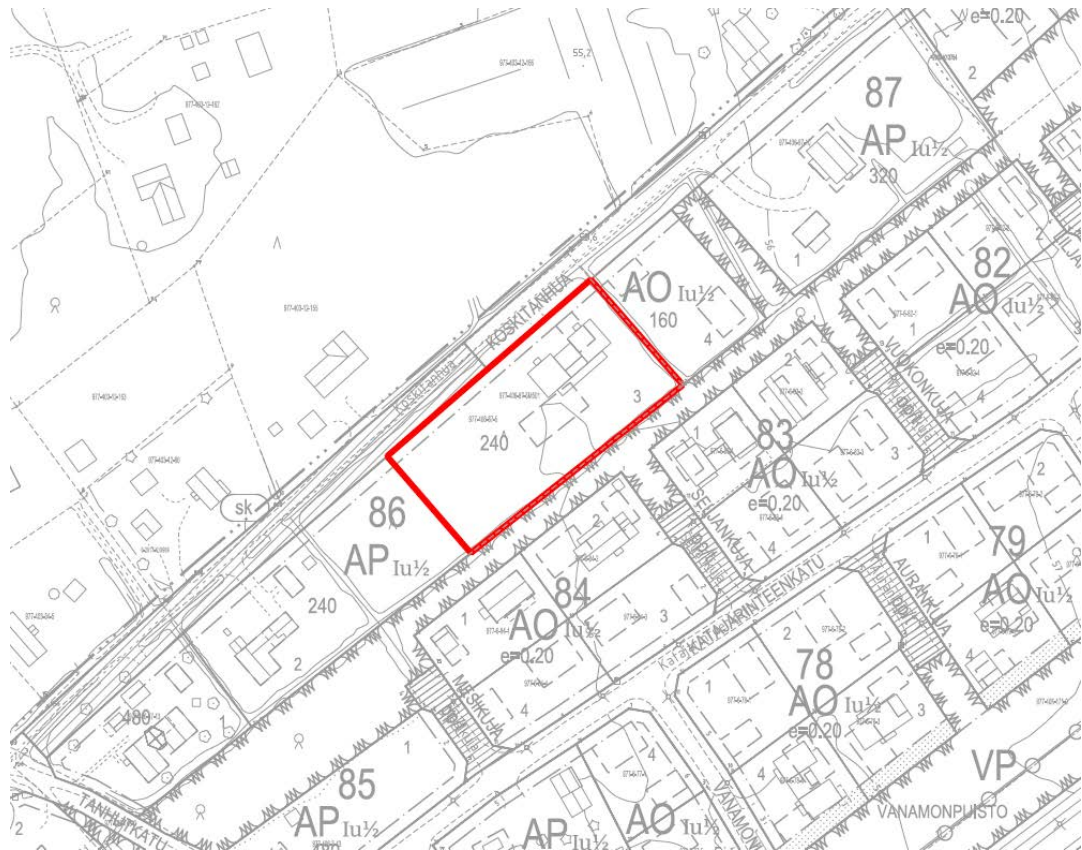
Pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP-, AP-1 ja AP-2) mitoitusluku osoittaa alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärän, joka sisältää olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat.



Kyläkuvallisesti arvokas alue. Alueen rakentamisessa ja maiseman käsittelyssä on huomioitava alueen kyläkuva. Koskitanhua

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,4057 hehtaaria, on voimassa 29.5.2017 § 49 hyväksytty asemakaava, rakennusoikeutena muutosalueelle on merkittynä 240 k-m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

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 tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuuotosalue on yhteensä noin 0,4057 hehtaaria. Lähiympäristön asunto-alueet 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 21.4.2020 § 27. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos nähtäville. Kaavoitus on ilmoitettu tulleen vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuuotosalueenmaanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 Deski/Telia Finland Oyj 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 sekä kaavamuutosluonnos ovat olleet nähtävillä 29.4.2020 – 13.5.2020. 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 aloitteesta on esitetty, että asuinpientalojen tontti (AP 1½) 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

Asuinpientalojen korttelialueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Korttelin 86 tontti nro 3 osoitetaan kaavamuuoksella 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.

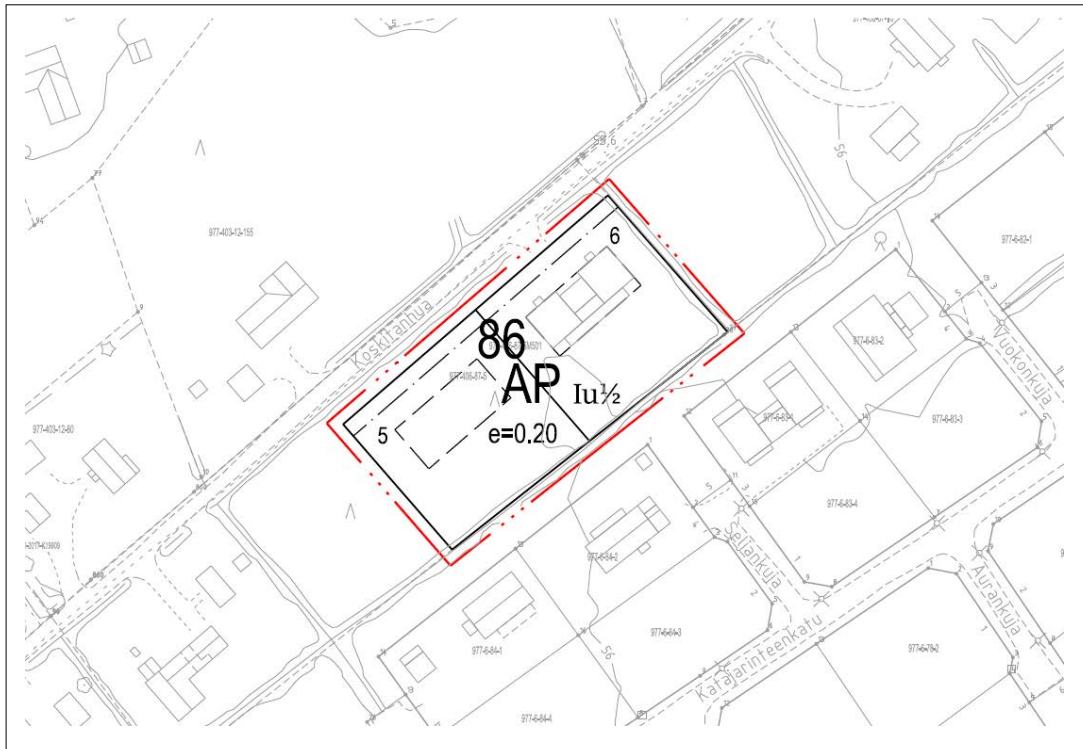
4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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 29.4.2020 – 13.5.2020



Kaavamutoksen valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa kuusi lausuntoa:

1) Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services

23.4.2020 Projektipäällikkö Mika Björkqvist

"Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilat ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja rakennuslaki 89 §).

Lisätietoja asiasta antaa verkkotuki(at)elisa.fi"

2) Oulun Poliisilaitos / Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö/ Ylivieskan poliisiasema

24.9.2020 Ylikomisario Veijo Alavaikko

"Poliisi on tutustunut lausuntopyyntöön:

6. kaupunginosan korttelin 86 osaa koskeva muutos.

"Hankkeessa ei ole sellaisia liikenneturvallisuuteen tai muuhun turvallisuuteen liittyviä asioita, joista meillä olisi lausuttavaa"

3) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus

24.4.2020 Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine

"Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomauttamista Kaisaniemen 6. kaupunginosan korttelin 86 osan asemakaavamuutosluonnoksesta."

4) Production Desk/ Telia Company

29.4.2020 Teemu Mustonen

"6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 osaa koskeva muutos. Telian Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista em. asemakaavan muutokseen."

5) Pohjois-Pohjanmaan Museo / Arkeologia

12.5.2020 Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja
Arkeologi Marika Kostamovaara

"Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa asemakaavaluonnoksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 osassa Pohjois-Pohjanmaan museo on nimetty 1.1.2020 voimaan tuleen uuden museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi ja vastaa jatkossa toimialueensa arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Tarkoituksena on suunnittelalueen maanomistajan ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa. Suunnittelalueen pinta-ala on noin 0,4057 h, joka jaetaan kahdeksi tontiksi ja tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Tonteille osoitetaan kaavamuutoksella omat liittymät ja kaupunki toteuttaa tarvittaessa kiinteistökohtaiset jätevesikaivot, joiden kustannukset kaupunki perii hakijalta.

Kaava-alueella ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita eikä niitä sijaitse suunnittelalueen läheisyydessä. Lähin arkeologisen kulttuuriperinnön kohde sijaitsee kaava-alueesta noin 760 metriä lounaaseen. Kaava-alue sijaitsee 65 mpy ja alue laskee loivasti Kalajokea kohden. Alue ei ole erityisen potentiaalista arkeologisille kohteille."

6) Pohjois-Pohjanmaan Museo / Rakennusperintö

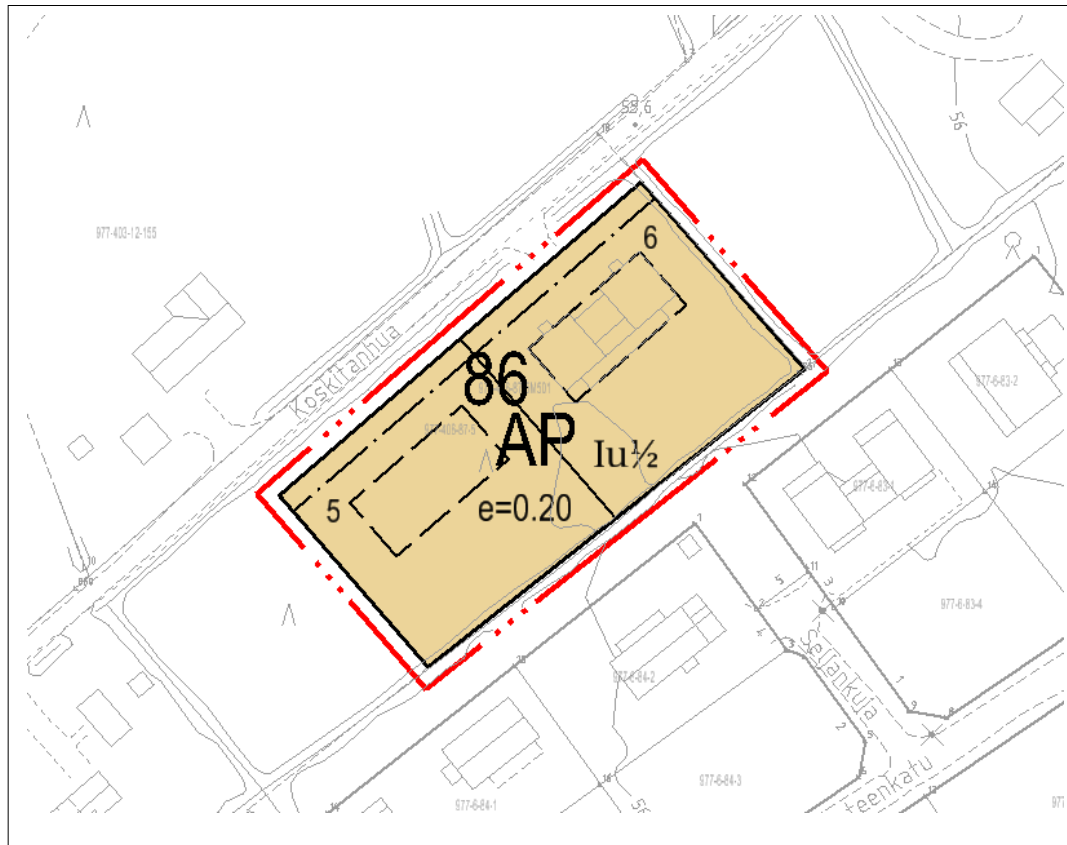
18.5.2020 Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen
Rakennustutkija Juhani Turpeinen

"Asemakaavamuutoksen luonnoksen suunnittelalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta."

Kaavoittajan vastine valmisteluaineistosta esitettyihin lausuntoihin
Lausunnot 1-6 merkitään tiedoksi. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Mielipiteitä ei valmisteluaineistosta esitetty

Ehdotus nähtävillä 24.6.2020 – 10.8.2020



Kuva: Ote Kaavaehdotus

Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalue.

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 lu^{1/2}

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

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

5.1.2 Palvelut

Kaavamuuotosalue 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, päiväkotia Simonpuisto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla 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 % kaavamuuotosalueesta 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 $e = 0,20$ k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on lu^{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.

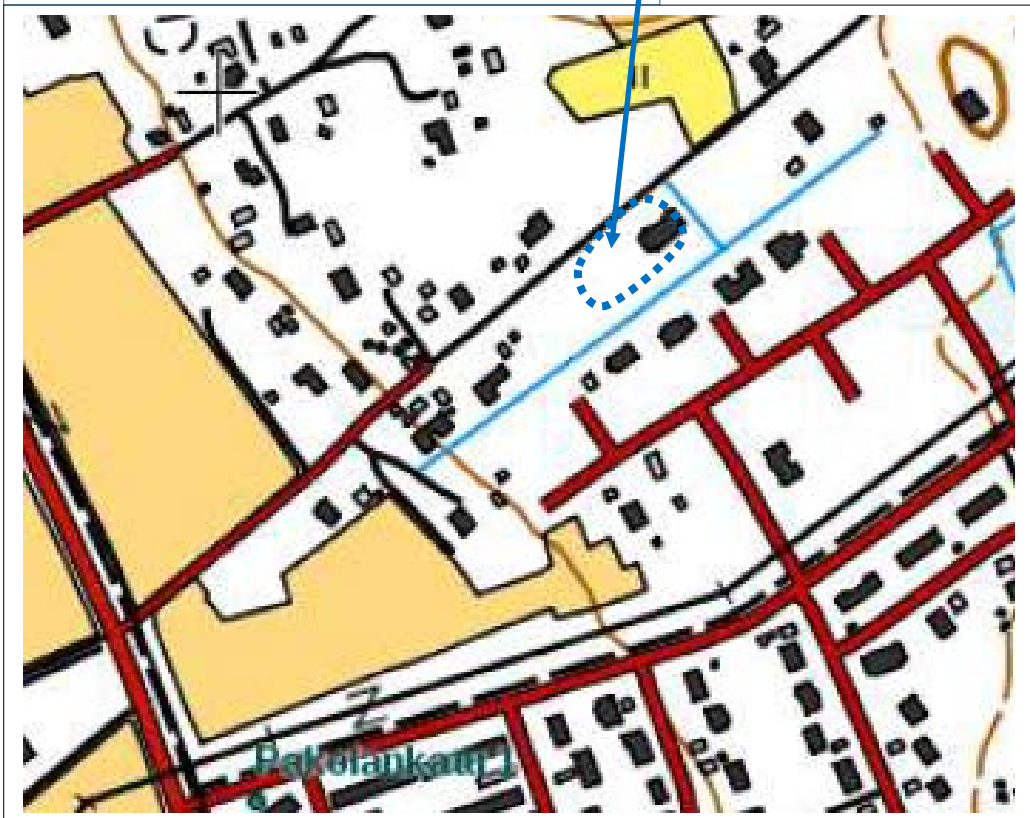
5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

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: Ktja- Karttaote

Elinympäristö

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

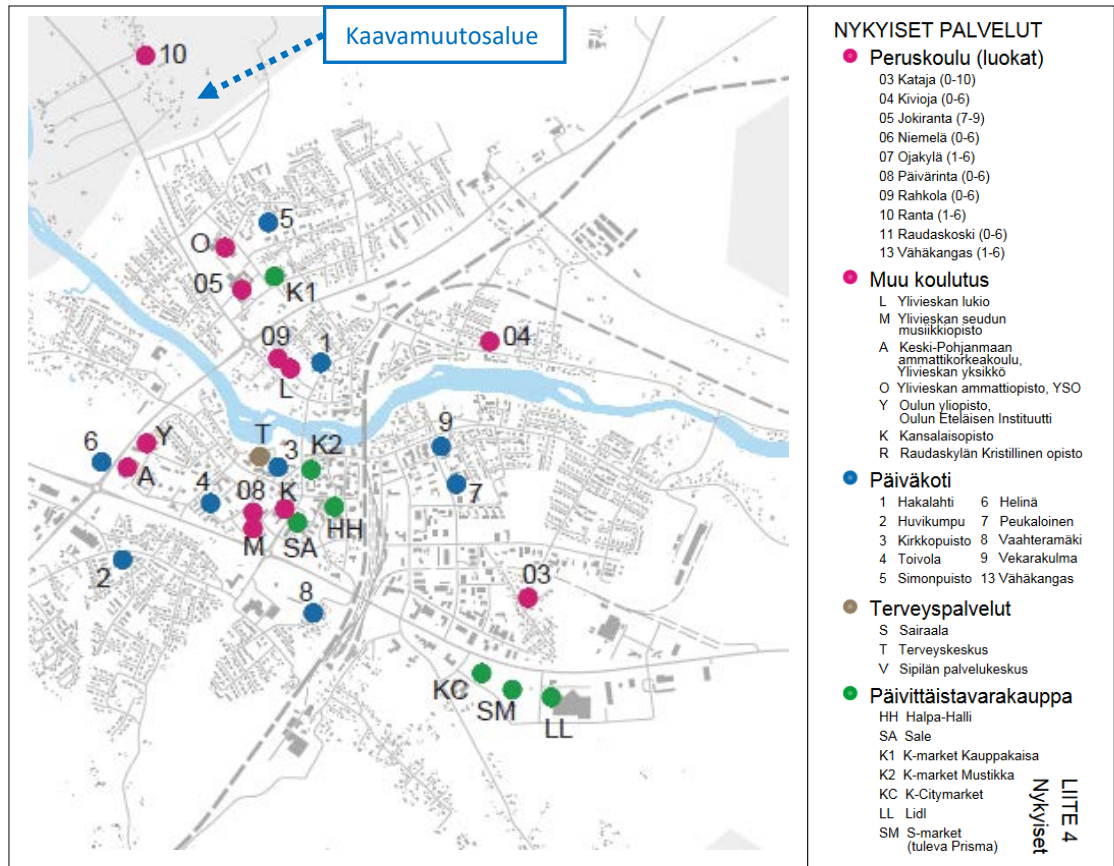
Alue ei ole työpaikka-aluetta.

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

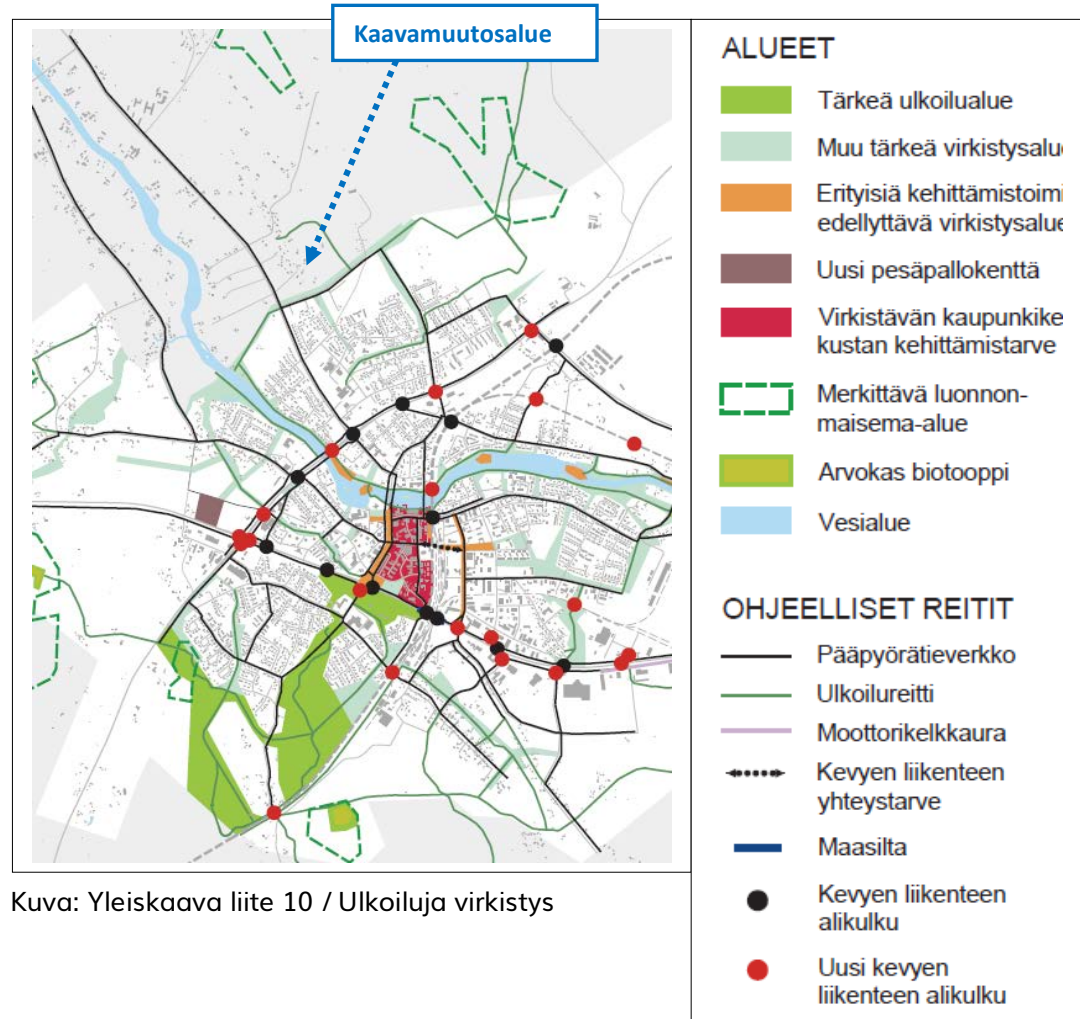
Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.



Kuva: Keskustan osayleiskaava 2030, liite 4 Palvelut

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

Asemakaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen. Alueen sisäinen liikenne säilyy lähes nykyisellään. Tonttiliittymä kaavamuuotosalueen tonteille on Koskitanhuan katualueelta, joka on asuntokatu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Kaavamuutoksen 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavamuutostietokartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous**5.8.1 Yleistä**

Kaavamuutoksen AP- merkintä mahdollistaa korttelin 86 täydennysrakentamisen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Kaavamuutoksella esitetään yhdestä tontista kaksi ja mahdolliset uudet tontti- ja viemäriiliittymien rakentamiskustannukset peritään kaavamuutoksen hakijalta.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavamuutos mahdollistaa toteuttaa AP- korttelialueelle monimuotoista pientalorakentamista. Kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen kaavamuutoksen hakija maksaa kaupungille kaavamuutosmaksun.

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 Eriia Laru, p. 044 4294 423

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi ja www.ylivieska.fi/Kaavoitus