

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS (Koskipuhdon teollisuuspuiston laajennusalue)

Asemakaavaton alue Ylivieskan kaupungin Kankaankylässä.

Asemakaavamuutos Koskipuhdon (3.) kaupunginosan korttelit 113 ja 114 sekä puisto- katu- ja liikennealue.

Ehdotusvaihe 8 /2020



Vireille
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta 21.4.2020 § 28
Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § xx

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Asemakaavatonta aluetta Ylivieskan kaupungin Kankaankylässä.

Asemakaavalla muodostuu:

Ylivieskan kaupungin 3. kaupunginosan (Koskipuhto) kortteleiden 113 ja 115 osat sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos koskee:

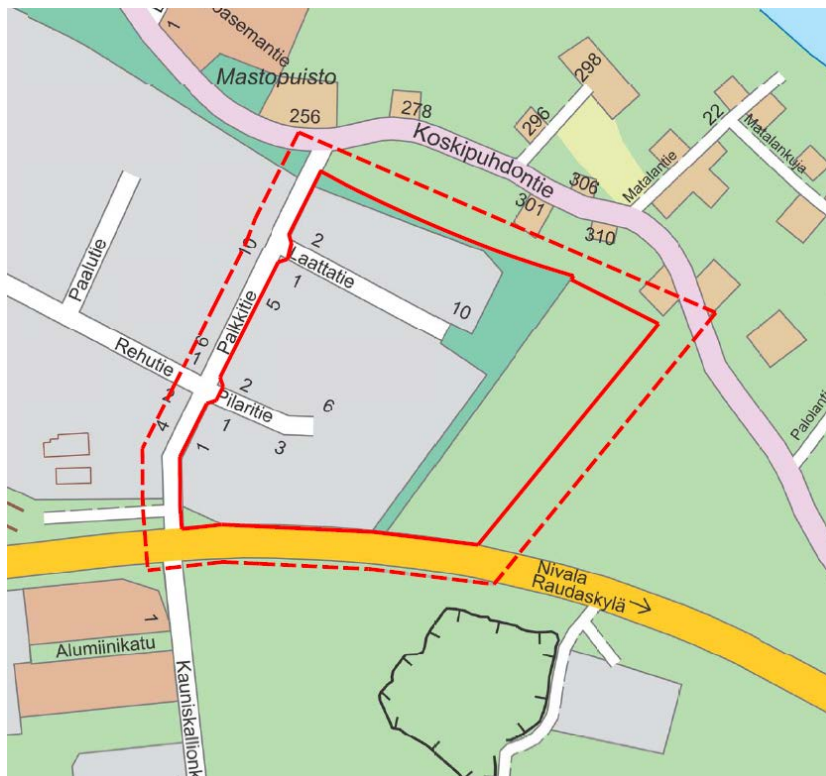
Ylivieskan kaupungin 3. kaupunginosan (Koskipuhto) kortteleita 113 ja 114 sekä puisto-, katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ylivieskan kaupungin 3. kaupunginosan (Koskipuhto) kortteli 114, kortteleiden 113 ja 115 osat sekä puisto- katu- ja liikennealuetta.

1.2 Asemakaava ja asemakaavamuutos alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 21,9 ha. Asemakaavan muutosalue koskee korttelin 113 osaa ja kortteliä 114 sekä puisto- katu- ja liikennealuetta ja on pinta-alaltaan noin 16,62 ha. Alueesta on asemakaavatonta noin 5,3 ha ja se sijaitsee Koskipuhdon (3.) kaupunginosan teollisuuskortteleiden itäpuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Savontiehen (vt27), lännessä Palkkitiehen sekä pohjoisessa ja idässä asemakaavattomiin alueisiin.



Kuva: Ote osoitekartasta

Asemakaavan- ja asemakaavamuutoksen aluerajaus

Kaavoituksen vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaava- ja kaavamuutosalue on yhteensä noin 21,93 hehtaaria.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Koskipuhtoon sijoittuvan osittain rakentuneen teollisuuspuiston laajentaminen. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaa-alueita asemakaavassa osoitetun teollisuusalueen itäpuolelta. Kaavoitusta valmistellaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden pohjalta. Alueelle suunnitellaan muodostettavaksi tontteja teollisuudelle. Tavoite on kaupungin teollisuustonttivarannon kasvattaminen ja vastaaminen Ylivieskan tämänhetkiseen teollisuustonttikysyntään. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa ja liittyy kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen olevaan verkostoon.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asemakaavasta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030 ja siihen liittyvät selvitykset
3. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
4. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
5. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAMUUTOS ALUEEN SIJAINTI JA LAAJUUS.....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS.....	6
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ.....	8
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	10
3.1.4 MAANOMISTUS	18
3.1.5 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	18
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	24
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	25
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	25
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen	25
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	29
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE.....	29
5.1.1 Mitoitus.....	29
5.1.2 Palvelut.....	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	30
5.3. ALUEVARAUKSET	30
5.3.1 KORTTELIALUEET.....	30
5.3.2 VIHERALUEET (V)	30
5.4. KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET.	31
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	34
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	34
7 YHTEYSTIEDOT	34

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusta varten on maankäyttöyksikössä laadittu teknisen palvelukeskuksen kaavatiimin ohjauksessa aluerajaus sekä valmisteluaineistona alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, joita tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Teknisten palveluiden lautakunta 21.4.2020 § 28

Päätös kaavoituksen vireilletulosta. Teknisten palveluiden lautakunta oikeutti teknisen palvelukeskuksen asettamaan kaavoituksen valmisteluaineistona alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja varaamaan osallisille tilaisuuden esittää mielipiteitä aineistosta MRL 62 §:n perusteella MRA: n 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla Internetissä, lehtikuulutuksin Kalajokilaakso -lehdessä sekä kirjein osallisille.

Valmisteluaineisto on nähtävillä kaupungin kotisivulla 29.4.2020–13.5.2020 välisen ajan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Teknisten palveluiden lautakunta 8.9.2020 § xx

Valmisteluaineistosta esitetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet käsitellään

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi xx.xx.2020 - xx.xx.2020. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Kaupunginhallitus xx.xx.2020 § xx.

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen ja sitä koskevien lausuntojen, muistutusten sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen.

Kaupunginvaltuusto xx.xx.2020 § xx.

Asemakaava- ja asemakaavamuutos ehdotuksen ja sitä koskevien lausuntojen, muistutusten sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Maakuntakaavassa (1. vaihe vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015) suunnittelualue eli asemakaavaton Teollisuuspuiston laajenemisaalue on taajamatoimintojen kohdealuetta (A).

Keskustan osayleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T). Kaavamuuotosalue on 3. kaupunginosan korttelialuetta 113-114 sekä siihen liittyvää puistoaluetta (VP). liikennealueen osa, (LT).

Asemakaavoituksella ja asemakaavan muutoksella alueelle suunnitellaan Teollisuuspuiston laajentamista vastaamaan kaupungin teollisuustonttien kysyntään.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Asemakaavan toteutuksesta vastaa kaupunki kunnallistekniikan osalta. Teollisuuspuiston laajenemisaalueelle laaditaan kunnallistekniset suunnitelmat vuoden 2020 aikana rinnan kaavoituksen kanssa ja pyritään siihen, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen keväällä 2021. Suunnittelualueelle on toteutettu kaksi rakennettua teollisuus- ja varastorakennusten tonttia, rakentumattomia tontteja on 11 kpl, joista uusia tontteja 4,5 kaupungin tonttitarjontaan kunnallistekniikan rakentumisen myötä: Kun kaavoitus on hyväksytty ja lainvoimainen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Yksityiset rakentajat vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen. Kaupunki luovuttaa uudet teollisuus- ja liiketontit kysyntään perustuen.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fyysinen tila

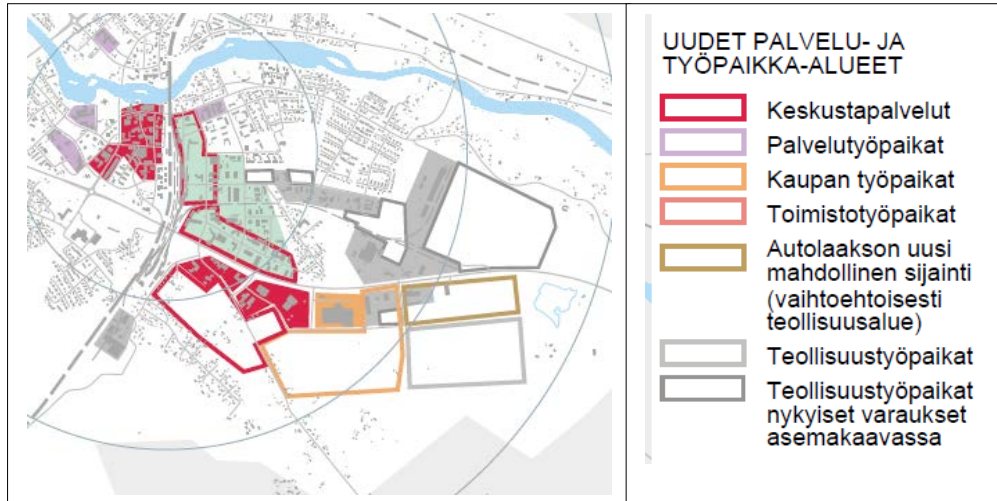
Asemakaavamuutosalue ja siihen kaavoitettava lisäalue sijoittuvat noin 2,5 -3 kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta itään ja alueesta muodostuu osa ns. Koskipuhdon teollisuusaluetta. Lisäalue on nykyisellään kaupungille vuonna 2016 hankittua havupuuvaltaista talousmetsää.



Kuva: Näkymä Laattatien päästä (Kaupungille on hankittu alue kaavoitettavaksi lisäalueena teollisuusalueeseen.

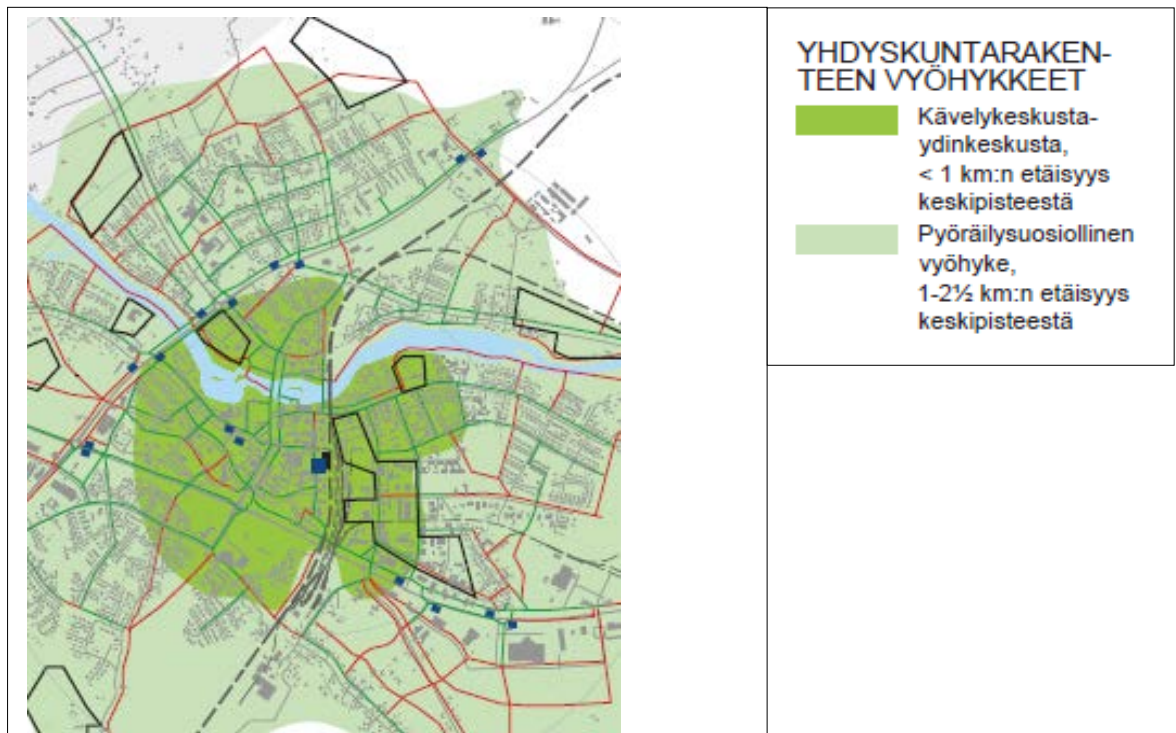
Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen ja teollisuuden sijoittuminen valtatie 27 rajoittuen on logistisesti hyvä ja teollisuustonteille on toteutettuna raskaanliikenteen yhteys Palkkitieltä eroavilta Laattatieltä ja Pilaritieltä. Kaavamuutosalueen länsipuolella ovat korttelialueet ovat rakentuneet asemakaavan mukaisesti teollisuusalueina. Idässä on kaavaton alue. Kaupalliset palvelut ovat ydinkeskustassa noin kahden kilometrin päässä. Alue on työssäkäyntialue aivan ydinkeskustan tuntumassa.



Yleiskaavan liite nro 3.

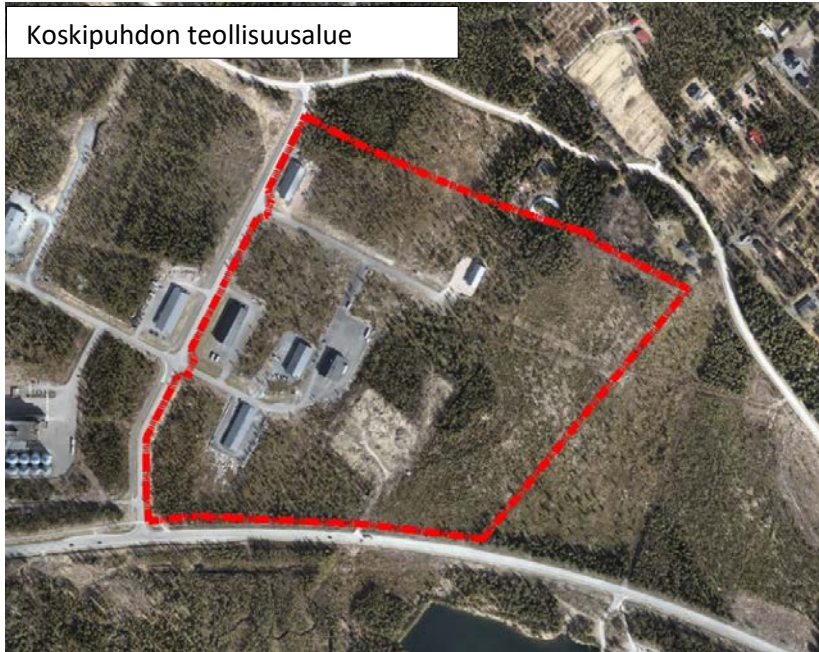
Palvelut ovat saavutettavissa keskustasta pyöräillen.



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on osittain rakennettua teollisuusaluetta (asemakaava) ja osittain maa- ja metsätalousaluetta (kaavaton lisäalue). Alue liittyy kiinteästi jo asemakaavoitettuun Koskipuhdon teollisuusalueeseen ja etelässä rajautuu valtatie 27 liikennealueeseen.

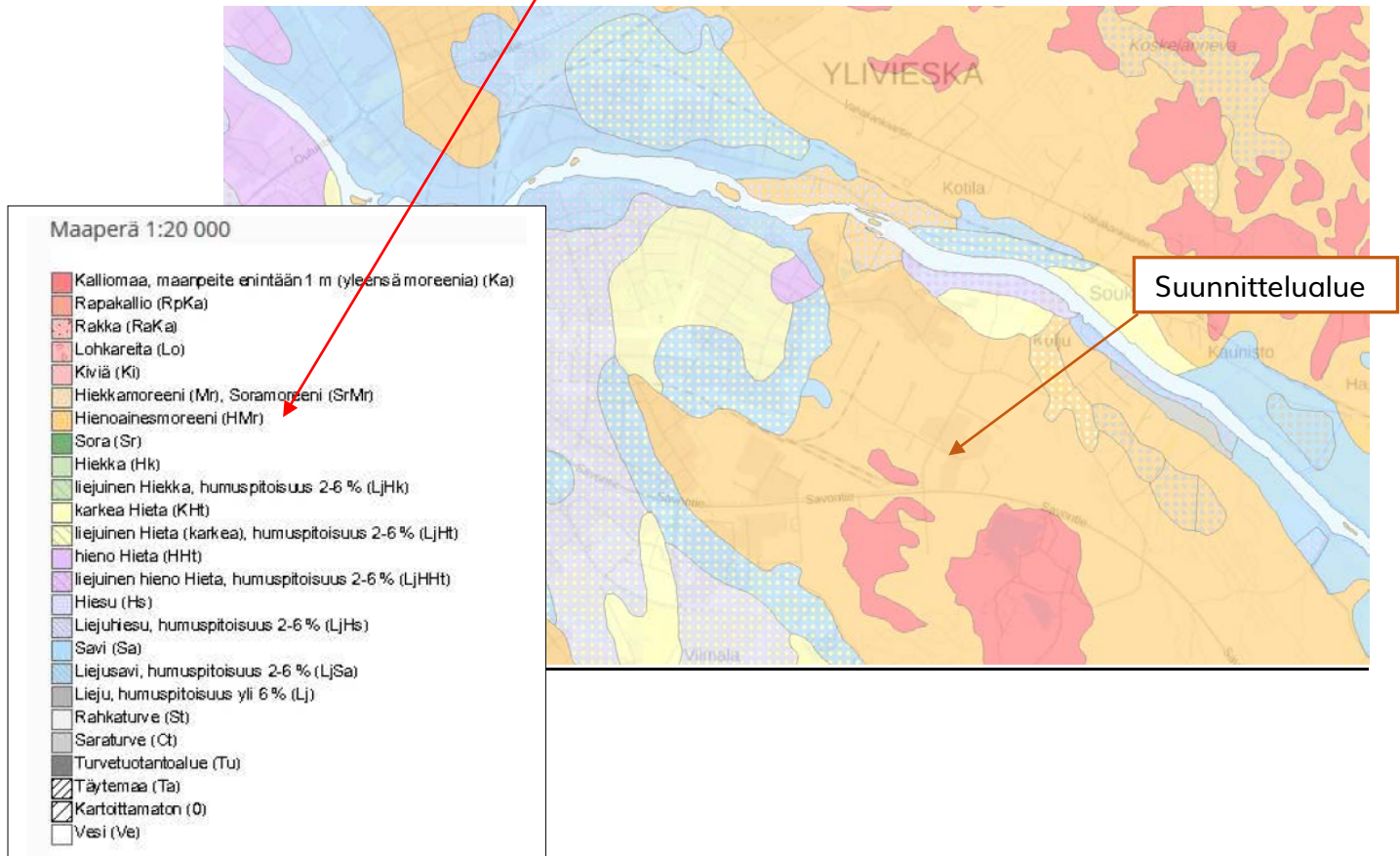


Koskipuhdon teollisuusalue

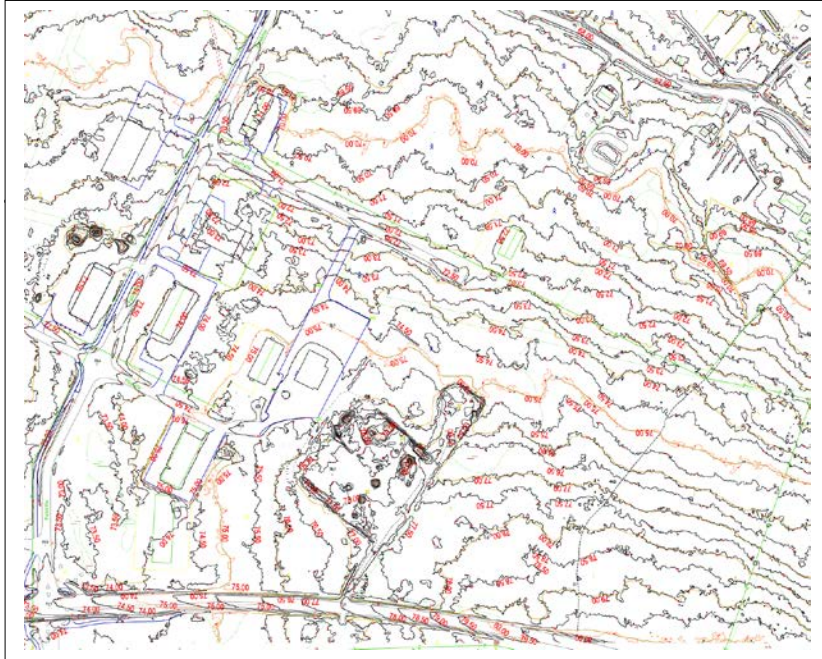
Kuva: Ilmakuvaote (ktj)/aluerajaus

Maaperä ja korkeustiedot

Alueen maalajina on pääosin rakennusteknisen luokituksen mukaan hienoainesmoreenia (HMr) ja geoteknisen (GEO) luokituksen mukaan silttimoreenia.



Korkeustaso vaihtelee alueella + 69,50 m...+ 79,00.



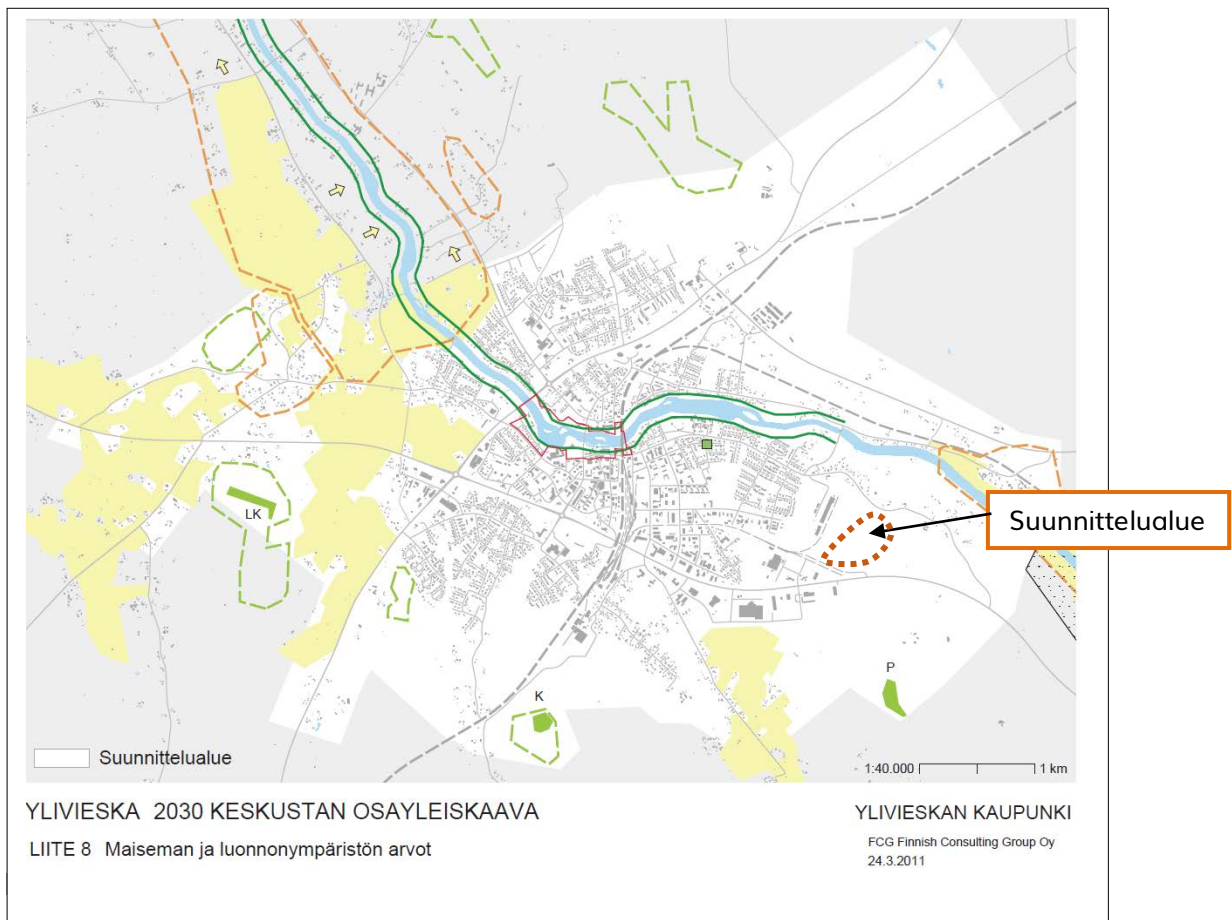
Kuva: Pohjakartta / Korkeuskäyrät, (korkeusluvut yllä olevassa kartassa punella).

Maa- ja metsätalous

Koskipuhdon teollisuusalueeseen kaavoituksella liitettävä lisäalue on nykyisellään maa- ja metsätalousaluetta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita eikä sen vaikutusalueella ole luonnon suojelukohteita.



Kasvillisuus

Ympäristösuunnittelija Katja Polojärven lausunto 17.6.2020 koskien suunnittelualueen kasvillisuutta: ”Kaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuustonteiksi. Kaavaton alue on talousmetsää, joka kasvaa pääasiassa nuorta noin 10 - 15 vuotta vanhaa mäntytaimikkoa ja koivuvesakkoa. Puolukka-mustikkatyyppin (VMT) kangasmetsä on ollut alun perin mänty- ja kuusivaltaista sekametsää.”

Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muuten huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Tiedot on tarkistettu UHEX-rekisteristä (POPELY/Jouni Näpänkangas 22.1.2020).

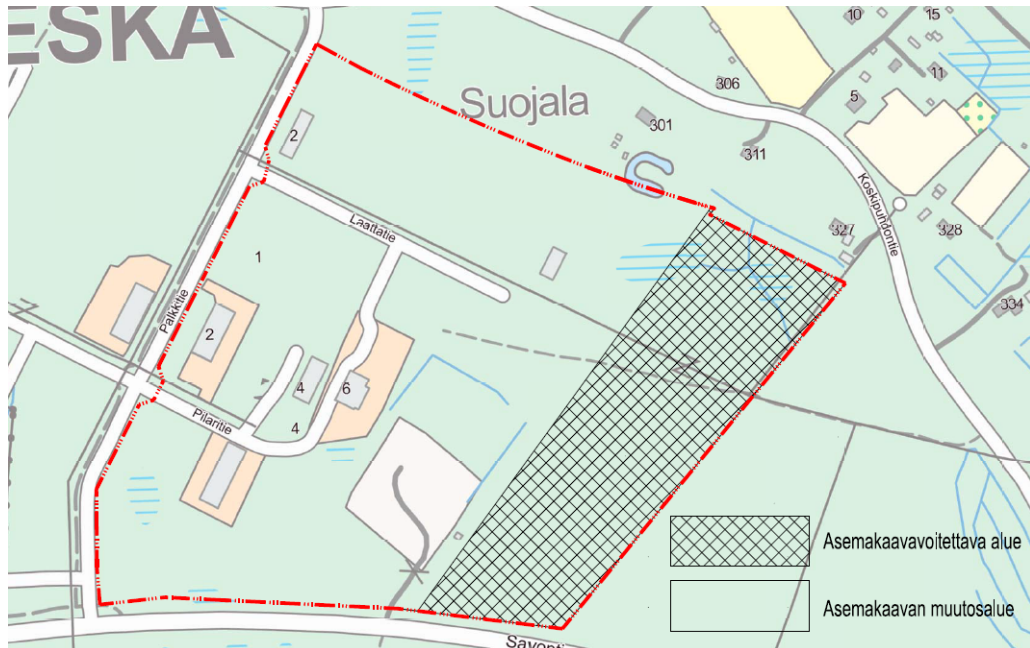
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alue on teollisuus ja varastorakennusten aluetta ja alueelle ei sijoitu asumista.

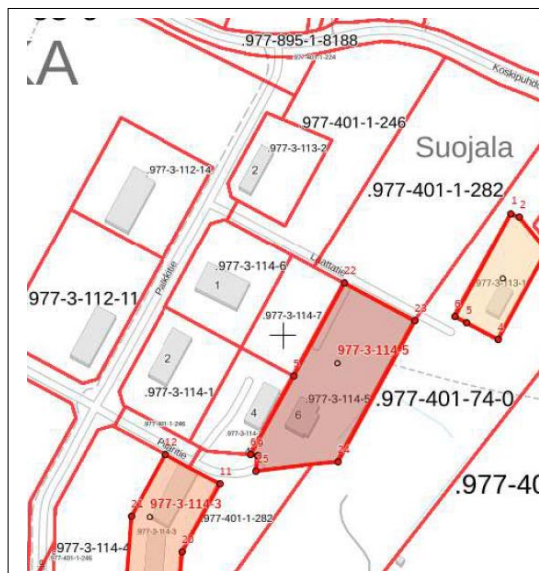
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa merkittävästä Koskipuhdon teollisuusalueen työpaikka-alueesta, mikä ei ole vielä kokonaan rakentunut. Kaavamuutoksella tarkastellaan korttelirakenne ja tonttien koot ja liitetään kaupungin ostama lisäalue mukaan kaavoitettavaksi teollisuustonteiksi.



Kuva: Aluerajaus kaavamuutosalue ja asemakaavoitettavan alueen osa

Suunnittelualueella olevat rakentuneet tontit:





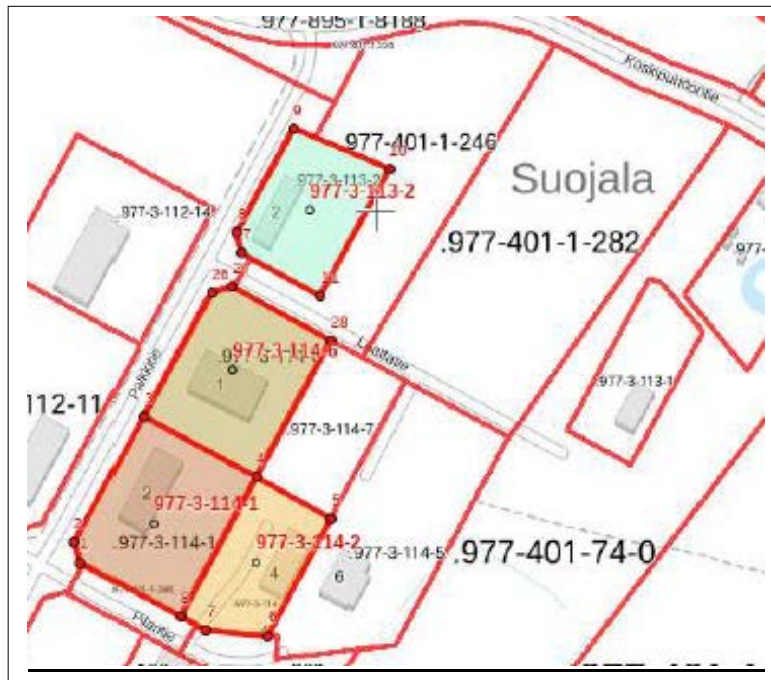
Korttelin 3-114 tontti nro 5, pinta-ala 13 507 m² / rakennusoikeus 6754 k-m² rajautuen Pilaritiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2013 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus (RSN Kiinteistöt Oy) toteutettu rakennusoikeus 756 k-m², käyttämättä 5998 k-m². Toimipaikan henkilöstöluokka 1 - 4).



Korttelin 3-113 tontti nro 1 (p-ala on 5000 m² / rakennusoikeus 2500 k-m² rajautuen Laattatiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2013 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus (Palovaaran Sähkö Oy, 2 työntekijää vuonna 2018).



Suunnittelualueeseen rajautuvat ja lähiympäristön rakentuneet tontit



Korttelin 3-114 tontti nro 1 (p-ala on 8400 m² /rakennusoikeus 4200 k-m² rajautuen Palkkitiehen ja Pilaritiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2011 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus (Jokilaakson Levy ja Kaluste Oy) toteutettu 1038 k-m², käyttämättä 3162 k-m².



Korttelin 3-114 tontti nro 2, pinta-ala 5390 m² / rakennusoikeus 2695 k-m² rajautuen Pilaritiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2014 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus (toteutettu rakennusoikeus 848 k-m², käyttämättä 1847 k-m² (Kuljetusliike Vedenoja Oy).



Korttelin 3-114 tontti nro 6, pinta-ala 8289 m² / rakennusoikeus 4145 k-m² rajautuen Palkkitiehen ja Laattatiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2016 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus toteutettu rakennusoikeus 1107 k-m², käyttämättä 3038 k-m² (John Deere Forestry Oy).



Korttelin 3-113 tontti nro 2, (p-ala on 6000 m² /rakennusoikeus 3000 k-m² rajautuen Palkkitiehen ja Laattatiehen. Tontille sijoittuu vuonna 2014 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus (Vieskan Ovityö Oy) toteutettu rakennusoikeus 640 k-m², käyttämättä 5360 k-m².



Kaupunkikuva

Kaupunkikuvaltaan kaavamuutosalue ja kaavoitettavan alueen lähiympäristö on teollisuusaluetta.

Palvelut

Kaupalliset palvelut ovat ydinkeskustassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue on osa Koskipuhdon teollisuusalueesta, jolle sijoittuu mm Palovaaran Sähkö Oy, RSN Kiinteistöt Oy, Ylivieskan Varastohotelli Oy. Työpaikkoja yhteensä noin 4 - 10. Lisäksi tälle Palkkitien itäpuoliselle alueelle kaavamuutosalueeseen rajoittuen sijoittuu Vieskan Ovityö Oy (2 työpaikkaa), John Deere Forestry Oy (1-4 työpaikkaa), Kuljetusliike Vedenoja Oy (14 työpaikkaa), Jokilaakson Levy ja Kaluste Oy (2 työpaikkaa). Työpaikkoja yhteensä noin 17 - 20.

Suunnittelualueen ja Palkkitien länsipuoliselle teollisuusalueelle sijoittuu:

- Rautaruukin terästehdas, joka on toiminut Koskipuhdon teollisuusalueella vuodesta 1976 saakka. Raskaan metalliteollisuuden konepaja työllistää yhteensä 70 henkilöä.

- Alueella on myös 1990-luvulla toimintansa aloittanut Oulun Kaukokiito Oy:n logistiikkakeskus, jossa on töissä noin 30 henkilöä ja
- entinen Raision Rehutehdas, jossa toimijana kaupungin vuokratontilla on Lantmännen Feed. Ylivieska ja noin 12 työpaikkaa.

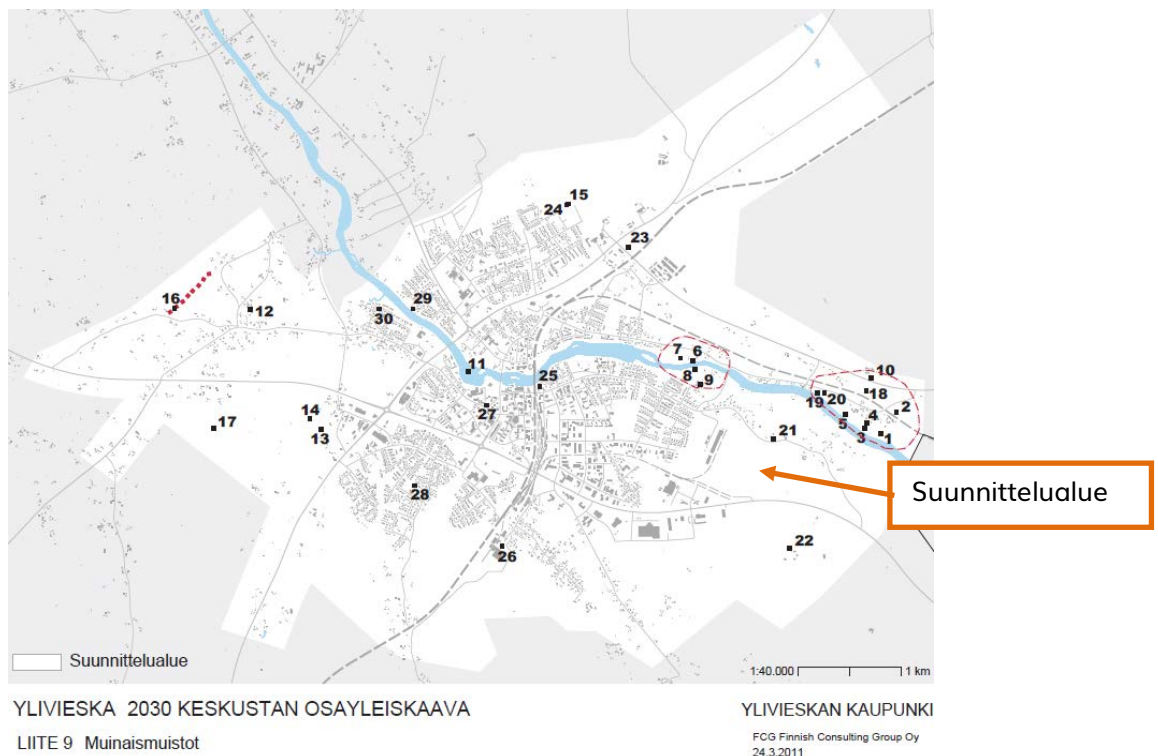
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjäännökset on tarkastettu Museoviraston RKY- ja muinaisjäännösrekisteristä, SYKE:n Karpalo karttapalvelusta ja maakuntakaavasta. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Muinaismuistot

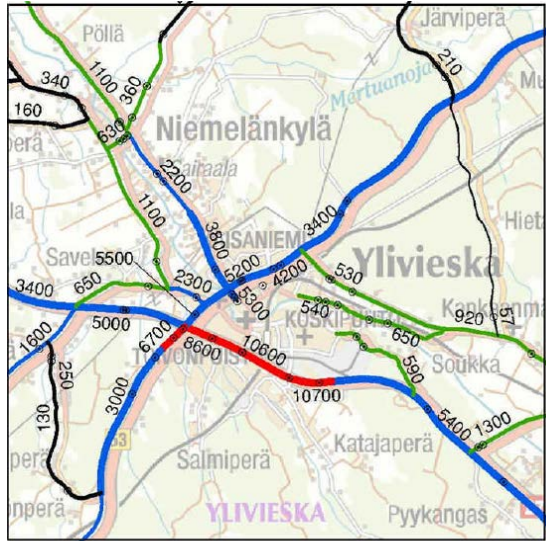
Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa, arkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2008 (K-P:n Arkeologiapalvelu / Hans-Peter Schulz 30.11.2008) on käsitelty myös nyt kaavoitettavaa aluetta. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäännöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>. Tiedot hankealueen muinaisjäännöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 14.4.2020.



Liikenne

Suunnittelualue on saavutettavissa tällä hetkellä Savontieltä ja Koskipuhdontieltä asemakaavan mukaan rakentuneen Palkkitien kokoojakadun kautta. Valtatie 27 (Savontie) kehittämissuunnitelmassa vuodelta 2010 on todettu, että liikennemäärät ovat kasvaneet valtatiellä merkittävästi vuosittain esim. valtatie ylikulkusillan kohdalla noin 8,5 % vuosittain ja maankäytön kehittyminen on viime vuosina painottunut voimakkaasti Savarin alueelle, mikä vaikuttaa myös tämän kaavamuuotosalueen ohitusliikenteen määrään.



Kuva 3.1. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät vuodelta 2010 (nykytilanne).

Nykyinen liikennemäärä vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä on Savonniellä suunnittelualueen kohdalla noin 5 450 ajoneuvoa /vrk ([www.liikennevirasto.fi / kartat](http://www.liikennevirasto.fi/kartat)).

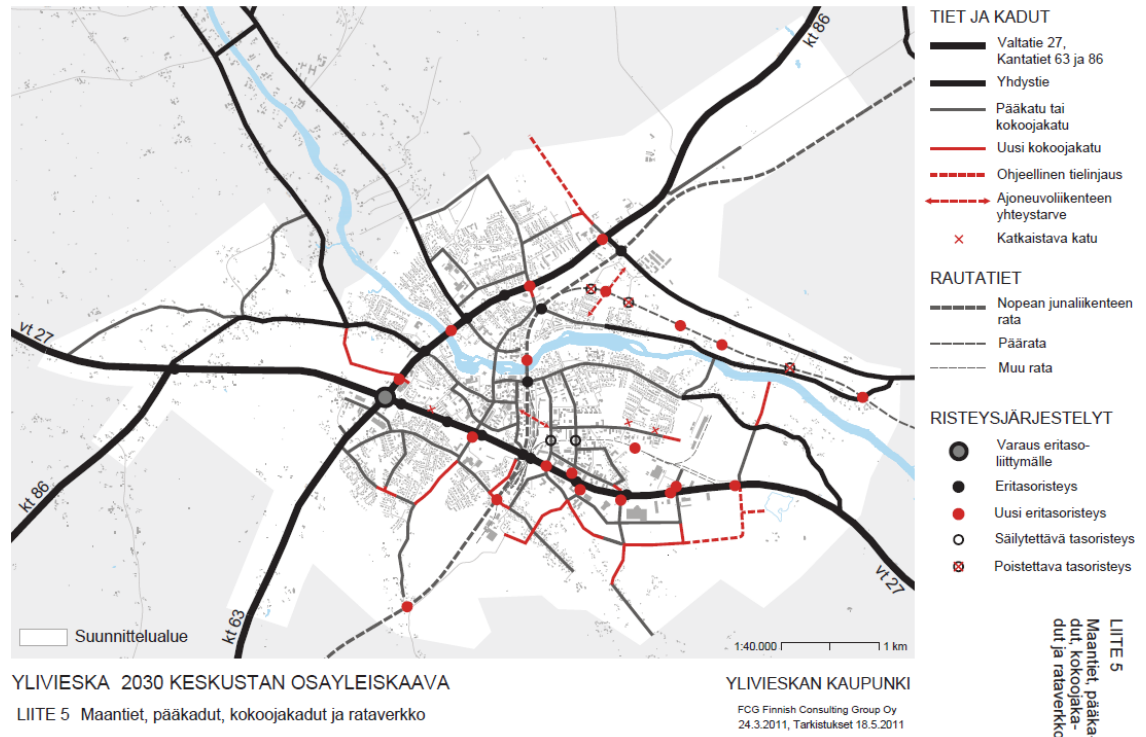
Suunnittelualueen kohdalla Savontien varteen on rakennettu kevyen liikenteen väylä ja ydinkeskustasta johtaa kaavoitettavalle alueelle olevan tie- ja katuverkoston kevyen liikenteen väylät.



Kuva: Google Maps

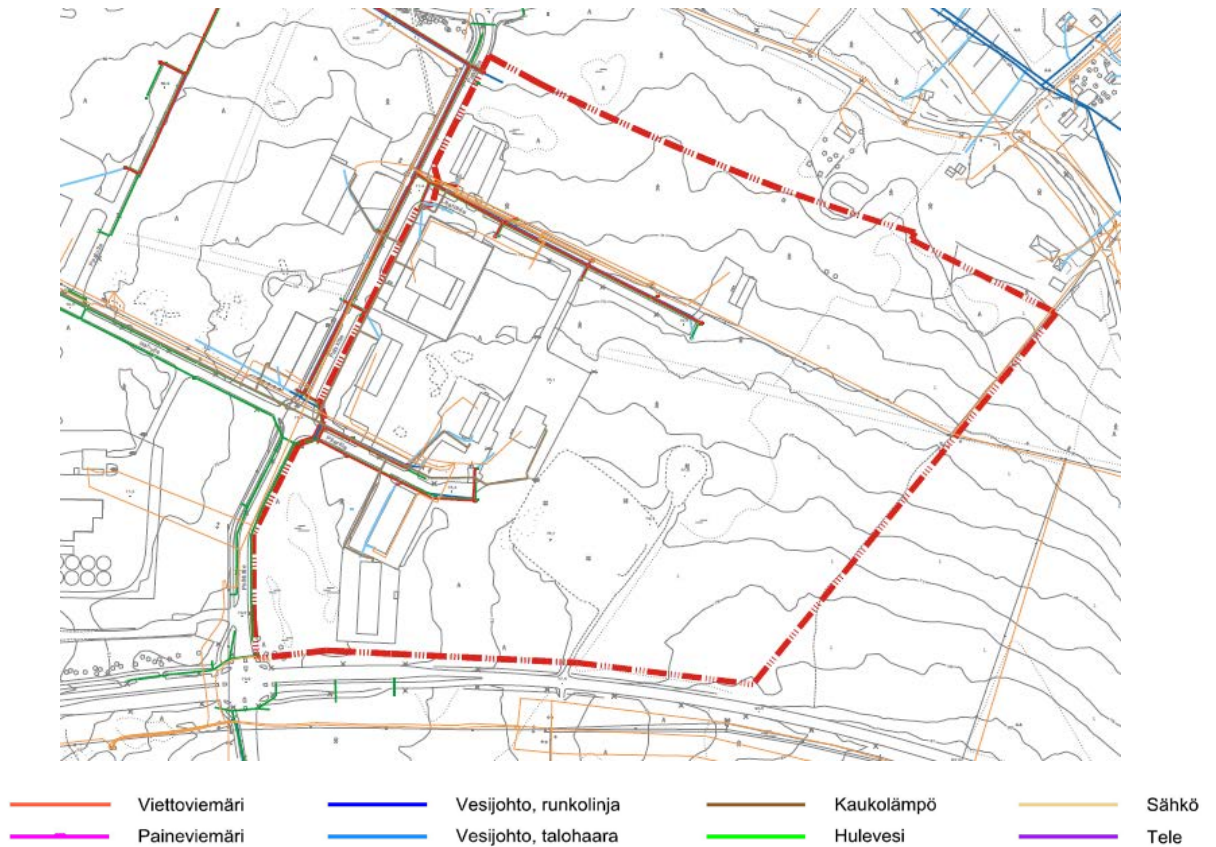
Kuvat ©2019 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Kuvat ©2019 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Karttatiedot 100 m ©2019

Suunnittelualan liittyminen nykyiseen katuverkkoon näkyy kuvasta alla.



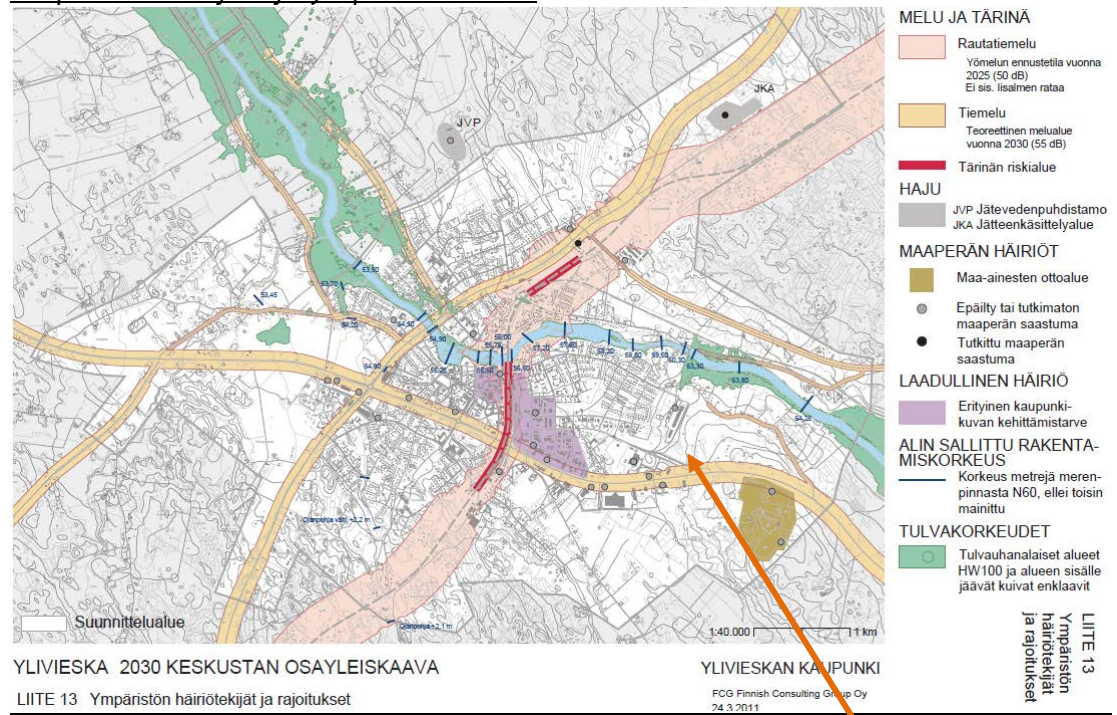
Tekninen huolto

Koskipuhdon teollisuusalue on osittain asemakaavoitettu ja alueen kunnallistekniikkaa on toteutettuna Laattatien ja Pilaritien osalta niiltä osin, kun alueen teollisuustontit ovat rakentuneet. Suunnittelualue on liitettävissä olevaan infraan.



Kuva: Ote johtokartasta

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

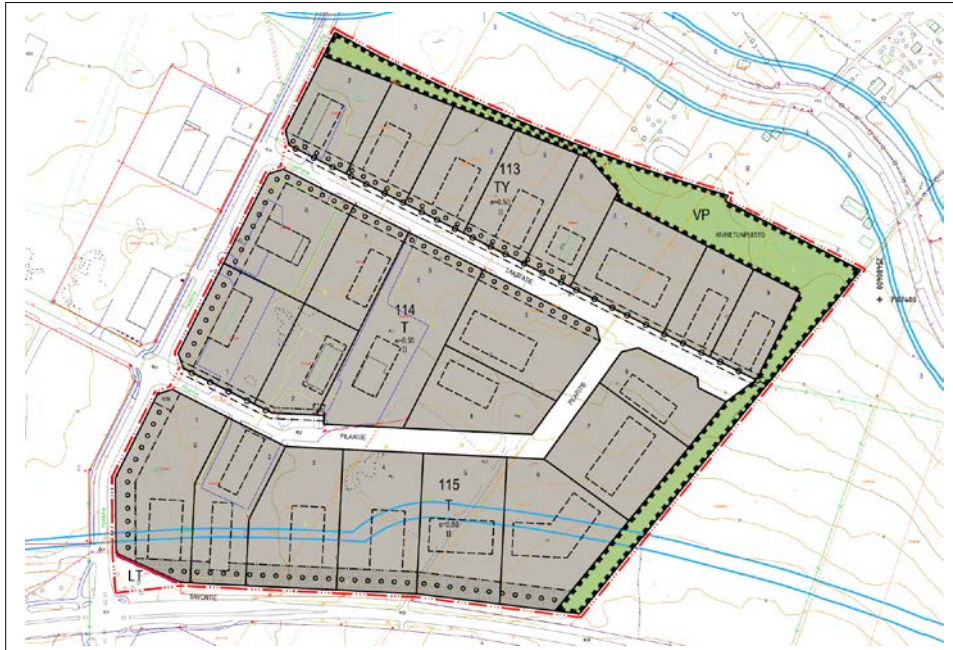


Melu

Kaavoitettava alue rajautuu asemakaava-alueen sisäisen liikenteen kokoojaka-tuun Palkkitiehen, Laattatiehen sekä Savontien (vt 27) liikennealueeseen. Savontielle liikennöi noin suunnittelualueen kohdilla noin 5450 ajon /vrk. Kaava-alueelle ei sijoitu asumista.

Suunnittelualue

Tieliikenteen melualue



Kuva: Teoreettinen melualue 55 dB kuvassa sinisellä / Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue. Kuvaa on sijoitettu myös kaava-alueen rajaus, joten kuvasta on nähtävissä teoreettisen melualueen ulottuvuus kaavamuu-tosalueelle.

Käytännössä tilanne voi poiketa teoreettisesti lasketusta ja maastomalliin perustuva melulaskennan antama tulos on tarkempi.

55 dB:n teoreettisen melualueen laskemisessa on käytetty seuraavia tierekisterin tietoja:

- liikennemäärä

- raskaan liikenteen osuus
- nopeusrajoitus

Melun leviämistä laskettaessa on käytetty teoreettista ympäristöä, jonka oletetaan olevan seuraavanlainen:

- tie on suora ja äärettömän pitkä
- tiepenkereen korkeus on yksimetri
- maasto on avoin ja tasainen
- maaston pinta on pehmeä
- laskentapisteen korkeus on kaksi metriä

Tärinä

Suunnittelualue ei ole tärinän riskialuetta.

Saastuneet maa-alueet

Alueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavoitettavasta alueesta (21,9 ha) on kaupungin omistuksessa noin 73 %, valtion omistuksessa 1 % ja yksityisten maanomistajien omistuksessa on yhteensä noin 26 %.



Kuva: Maanomistustilanne

3.1.5 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 ja ko. maakuntakaavassa suunnittelualaue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A). Ylivieska on Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinaluetta ja kuuluu alueen kaupunkiverkostoon.

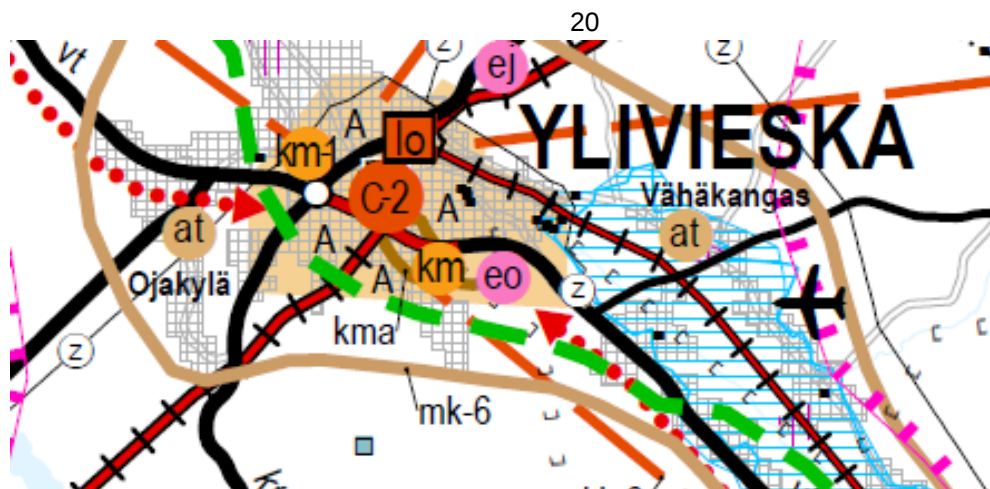


Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2005

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta.

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 päätösestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020 (päätösnumero 20/0240/1) Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan. Valitus on tehtävä kirjallisesi 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Mikäli jatkovalituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei myönnetä, Pohjois-Pohjanmaan kolmas vaihemaakuntakaava voidaan kuuluttaa lainvoimaisena voimaan, ja vuonna 2010 käynnistynyt maakuntakaavan uudistamistyö päättyy.



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. vaihemaa-kuntakaavan 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 olleet Pohjois-Suomen hallinto-oikeudenkäsittelyssä, välipäätös täytäntöönpanon keskeyttämishakemuksen hylkäämisestä saatiin maaliskuussa 2019, joten maakuntahallituksen marraskuun 2018 päätös voimaantulosta ilman lainvoimaa (MRL 201 §) on voimassa.

Maakuntakaavan 1. ja 3. vaihekaavassa on esitetty suunnittelualuetta koskeva merkintä:



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.

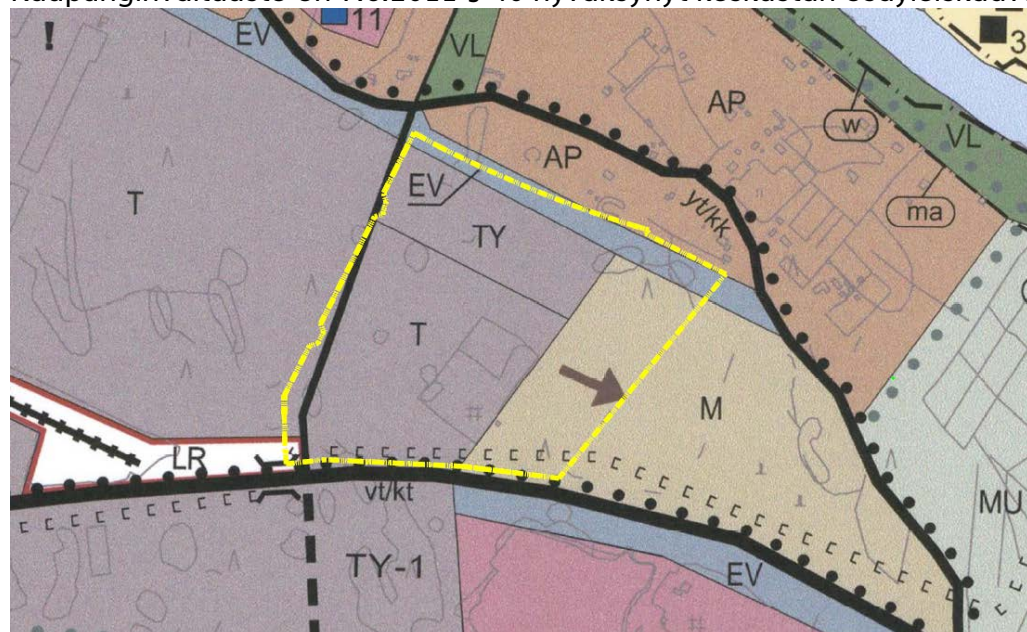
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

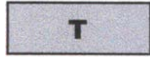
Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2011 § 40 hyväksynyt keskustan osayleiskaava 2030.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030/kaava- ja kaavamuuotosalueen rajausta keltaisella

Yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu



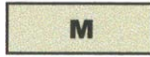
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaali-tiloja.



YHDYSKUNTARAKENTEEN MAHDOLLINEN LAAJENEMISSUUNTA

Laajenemissuunta on yhdyskuntarakenteen reservialuetta. Muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.



MAA- JA METSÄALOUSVALTAINEN ALUE

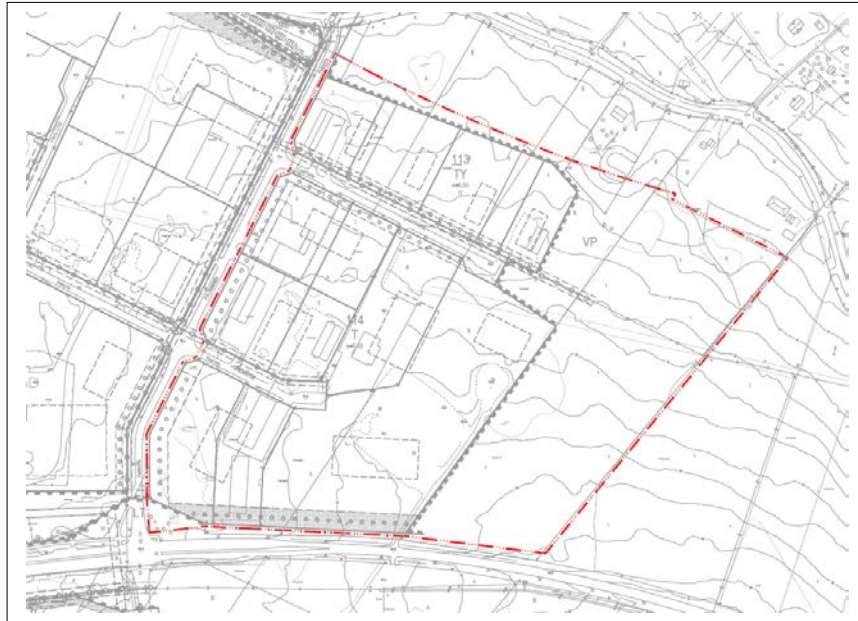
Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.

Asemakaava ja asemakaavaton alue

1) Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 16,62 hehtaaria, on voimassa 28.5.2007 § 27 hyväksytty asemakaava, joissa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta noin 17,6548 ha, Tonttitehokkuus on $e = 0,50$ ja rakennusoikeus noin 88275 k-m²
- Puistoalueen (VP) osa noin 2,0546 ha
- Liikennealueita (osa Pilaritiestä ja osa Laattatiestä, osa valtatie 27) 2,1223 ha.

2) Suunnittelualueessa on kaavatonta aluetta noin 5,3107 ha.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualue on rajattuna punaisella

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Alueella on voimassa tonttijaot:

5.4.2011, 16.4.2012, 19.4.2012, 10.9.2012, 16.4.2013, 18.6.2015.

Asemakaava- ja kaavamuuotosalueelle tulee laadittavaksi erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n mukaiset vaatimukset.

Teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikkö ylläpitää pohjakartan tietoa-aineistoa.

Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 8.9.2020.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Koskipuhtoon sijoittuvan osittain rakentuneen teollisuuspuiston laajentaminen. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaa-aluetta asemakaavassa osoitetun teollisuusalueen itäpuolelta. Kaavoitusta valmistellaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden pohjalta. Alueelle suunnitellaan muodostettavaksi tontteja teollisuudelle. Tavoite on kaupungin teollisuustonttivarannon kasvattaminen ja vastaaminen Ylivieskan teollisuustonttikysyntään uudistamalla kortteli- ja tonttirakennetta. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa ja liittyy kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen olevaan verkostoon. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen ryhdytään kaupungin aloitteesta ja vuosien 2019 - 2023 kaavoitusohjelmaan perustuen. Kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa syyskuussa 2019 ja laadittiin kaavoituksen valmisteluaineisto. Alueen kaavan laatimisesta tehdään vireille tulo päätös teknisten palveluiden lautakunnassa 21.4.2020 § 28. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaava- ja kaavamuutosluonnos nähtäville. Kaavoituksen ilmoitetaan tulevan vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 29.4.2020 - 13.5.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajat 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 / Coverage and Availability Services 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 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kaupungin asettamat tavoitteet

Elinkeinoelämän ja teollisuuden edellytysten kehittäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava on maakuntakaavan mukaisesti varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Keskustan osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2000 ja suunnittelualue on tällöin merkitty kaavaan teollisuusalueena. Voimassaolevassa asemakaavassa alueelle sijoittuu myös teollisuutta ja katu- ja puistoalueita. Alue on osa Koskipuhdon teollisuuspuistoa, jolle sijoittuu laaja keskittymä erilaisia teollisuus- ja yritystoimijoita. Alueella on voimassa asemakaava 28.5.2007 § 27. Kaavamuutoksella tarkistetaan korttelirakennetta ja kaupungin vuonna 2016 ostamalle raakamaa-alueelle voidaan suunnitella uusia teollisuustontteja hyödyntäen olevaa infraa.

4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavoitusta varten on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto on nähtävillä 29.4. – 13.5.2020



Kuva: Ote kaavaluonnos

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa viranomaisilta kahdeksan lausuntoa:

- 1) Telia Finland Oyj, 29.4.2020 Ei huomauttamista
- 2) Elisa Oyj 23.4.2020 Ei huomauttamista
- 3) Oulun poliisilaitos/ Ylivieskan poliisiasema 24.4.2020 Ei huomauttamista
- 4) Pohjois-Pohjanmaan Museo /Rakennusperintö 18.5.2020 Ei huomauttamista
- 5) Pohjois-pohjanmaan Museo/ Arkeologia 12.5.2020
"Asemakaavan muutosalueelle ei ole tarvetta tehdä tarkempia arkeologisia selvityksiä."
- 6) Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Ympäristöterveydenhuolto /Terveysinsinööri Heli Kurkela 13.5.2020.

Lausunto:

Valmisteluaineiston mukaan kaava-alueelle ei sijoitu asumista. Kaava-alueen läheisyydessä on kuitenkin useita asuinrakennuksia. Kaavassa tulisi ottaa huomioon asuinrakennusten läheinen sijainti laajentuviin teollisuustoimintoihin nähden. Asumisterveysasetuksen toimenpiderajat eivät saa ylittyä asuinkiinteistöissä.

Toiminnasta aiheutuvan keskiäänitasot L_{Aeq} asuinhuoneistoissa eivät saa ylittää päiväaikana (7-22) 35 dB ja yöaikana klo 22-7) 30 dB. Lisäksi yöaikainen (klo 22-7) unihäiriöitä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona $L_{Aeq, 1h}$ (klo 22-7) mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen. Lisäksi nukkumiseen tarkoitettussa tiloissa pienitaajuinen melu ei saa ylittää seuraavia toimenpiderajoja yöaikana:

Kaista/Hz	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
Yöajan (klo 22–7) $L_{eq, 1h}/dB$	74	64	56	49	44	42	40	38	36	34	32

Mikäli melutasoja ei saada meluntorjuntakeinoilla alle asumisterveysasetusten toimenpiderajojen, on toimintaa rajoitettava."

Kaavoittaja:

Lausunto merkitään tiedoksi ja se ei anna aiheutta muuttoa kaavaehdotusta.

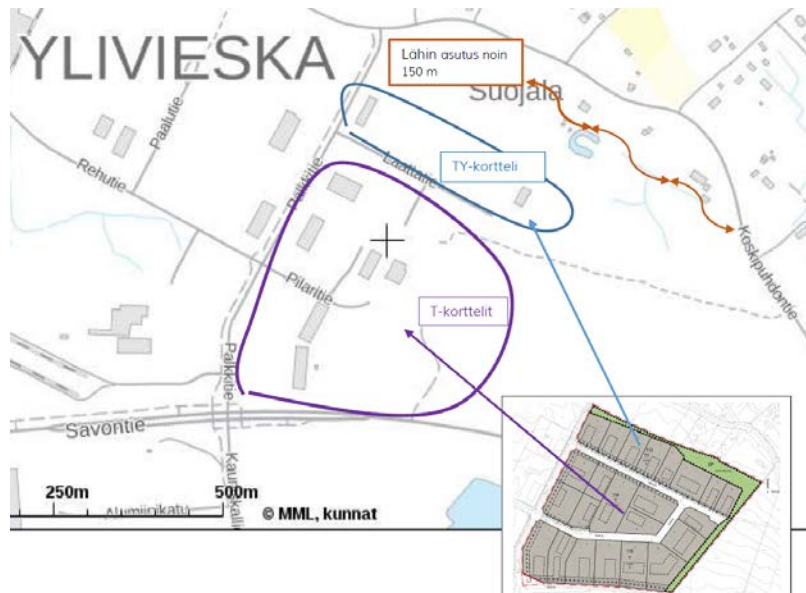
Alueelle on jo osittain toteutettu toimitiloja pienteollisuudelle. ja kaavamuutoksella kortteleiden tonttien kokoluokkaa pienennetään, jolloin alueelle sijoittuva toiminta voi jatkossakin olla pienteollisuus-/ liiketoimintaa.

Kaupunkikuvaltaan kaavamuutosalue ja kaavoitettavan alueen lähiympäristö on teollisuusaluetta.

Oleva asutus sijoittuu lähimmillään noin 150 metrin etäisyydelle kaavaluonnokseen esitetystä TY- korttelialueesta 113, joka on esitetty kaavassa toiminnalle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Em. korttelin pohjoispuolelle on osoitettu myös puistovyöhyke samoin kuin kortteleiden itäpuolelle. T- korttelialueen tontit sijoittuvat yli 200 metrin etäisyydelle lähimmästä asutuksesta. (kts kuva sivulla 27)

Kaavassa on yleisissä määräyksissä todettuna myös:

"TY- korttelissa, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei kortteliin sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä."



- 7) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus / Elina Saine ja Taina Törmikoski 14.5.2020.

Lausunto:

"Luonnonsuojelulain tai valtakunnallisesti/ alueellisesti merkittävien suojeluarvojen kannalta kaavaluonnoksessa ei ole huomautettavaa. Kaavaselostuksen informatiivisuuden parantamiseksi olisi hyvä täydentää luonnonympäristön kuvausta puuston nykytilan kuvauksella ja metsätyyppien kuvauksella. Ympäristön viihtyisyyden edistämiseksi ja ilmastomuutoksen vaikutusten lieventämiseksi esitetään harkittavaksi, että teollisuusalueen halki osoitettaisiin viheryhteys.

Hulevesien osalta esitetyt yleiset määräykset antavat hieman ristiriitaisen kuvan niiden käsittelystä, ensimmäisenä määrätään hulevesien johtamisesta yleiseen sadevesijärjestelmään ja vasta sitten ohjataan ensisijaisesti imeyttämään ne korttelialueella.

Pohjois-Pohjanmaan ELY- keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta."

Kaavoittaja:

Lausunnossa esitetysti on kaavaselostukseen täydennetty sivulle 10 seuraavasti kohtaan kasvillisuus:

Ympäristösuunnittelija Katja Polojärven lausunto 17.6.2020 koskien suunnittelualueen kasvillisuutta: "Kaavamuuotosalue on kaavoitettu teollisuustonteiksi.

Kaavaton alue on talousmetsää, joka kasvaa pääasiassa nuorta noin 10 - 15 vuotta vanhaa mäntytaimikkoa ja koivuvesakkoa. Puolukka-mustikkatyyppin (VMT) kangas-metsä on ollut alun perin mänty- ja kuusivaltaista sekametsää."

Yleiset määräykset kirjataan kaavaehdotusvaiheeseen lausunnossa esitetysti eli ensin määräys, jossa ohjataan hulevesien imeyttämisestä ensisijaisesti korttelialueella ja sen jälkeen määräys hulevesien johtamisesta yleiseen sadevesijärjestelmään.

- 8) Pohjois-Pohjanmaan Liitto / Mari Kuukasjärvi, 13.5.2020

"Pohjois-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa Koskipuhdon asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Alueella on voimassa yleiskaava, joten maakuntakaava ei suoraan ohjaa asemakaavoitusta."

Kaava-asiakirjoihin tulee kuitenkin täydentää 3. vaihemaakuntakaavan nykytilanne

"Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätösestä tehtyihin 29.4.2020 (päättösnumero 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 kirjallisesi 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Mikäli jatkovalituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei myönnetä, Pohjois-Pohjanmaan kolmas vaihemaakuntakaava voidaan kuuluttaa lainvoimaisena voimaan, ja vuonna 2010 käynnistynyt maakuntakaavan uudistamistyö päättyy.

Kaavoittaja:

Lausunnossa esitetysti kaava-asiakirjoihin on täydennetty 3. vaihemaakuntakaavan nykytilanne.

Ehdotus nähtävillä xx.xx.2020 – xx.xx.2020



Kuva: Kaavaehdotus

Lausunnot ja muistutukset ehdotuksesta sekä niihin laaditut kaavoittajan vastineet.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava – ja kaavamuutosalue on yhteensä **noin 21,9267 ha**, josta korttelialueiden osuus on 80,5 %.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja noin 12,9839 ha (osuus teollisuusalueesta 73,5 %)

Kortteli 114 tontit 1-2,5-9 ja kortteli115 tontit1-8...

pinta-ala noin 12,9839_ha

Tonttitehokkuus e= 0,50

Rakennusoikeus noin 64920 k-m²

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY) ja noin 4,6709 ha (osuus teollisuus-alueesta 26,5 %)

Kortteli 113 tontit2-9

pinta-ala noin 4,6709_ha

Tonttitehokkuus e= 0,50

Rakennusoikeus noin 23355 k-m²

Puisto (VP), osuus kaava-alueesta noin 9,4 % **2,0546 ha**

Liikennealueet (L), osuus kaava-alueesta 10,1 % **2,2173 ha**

Kadut 2,1223 ha

Valtatie 27(LT) 0,0950 ha

Asemakaavamuutoksella muutetaan:

- Teollisuusalueen kortteli- ja tonttirakenne uudistuu, alueelle saadaan lisää teollisuustontteja ja teollisuusalue laajennetaan jonkin verran.
- Vuonna 2016 ostetusta raakamaa-alueesta osoitetaan osa teollisuustonteiksi.
- Katualue lisääntyy jonkin verran Pilaritien ja Laattatien yhdistämisellä.
- Virkistysalueesta kaava-alueen itäpuolelta osoitetaan osa korttelialueeksi, mutta edelleen esitetään alueen itäpuolelle suojapuistovyöhyke tulevaa maankäyttöä ajatellen
- T- ja TY- kortteleissa on varattava autopaikkoja seuraavasti:
Vähintään 1 autopaikka työpaikkaa kohti
Vähintään 3 asiakaspaikkaa

5.1.2 Palvelut

Alue sijoittuu lähelle keskustan palveluja ja alueen kortteleissa toimii monipuolisia pienyrittäjiä palvelujen tarjoajina.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella on tavoitteena lisätä teollisuusalueen toiminnallisuutta maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden pohjalta. Teollisuusalueen saavutettavuutta on jo parannettu toteuttamalla valtatie 27 ja Palkkitien risteysjärjestely, joten Pilaritie ja Laattatien varteen toteutettavat teollisuustontit sijoittuvat kaupunkirakenteessa logistisesti hyvin.



Kuva: Valtatie 27 ja Koskipuhdon teollisuusalueelle johtavan Palkkitien risteysjärjestelyt on uusittu ja risteyksessä on liikennevalo-ohjaus.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja ja niihin liittyviä varasto- ja muita aputiloja sekä varastorakennuksia.

5.3.2 Viheralueet (V)

Puisto (VP), merkinnällä osoitetaan teollisuusalueen ympäristöstä erottava suojavyöhyke.

5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueelle ei sijoitu asumista. Kaavamuutosalue säilyy teollisuuden työpaikka-alueena.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitus ei muuta oleellisesti alueen yhdyskuntarakennetta ja alueelle sijoittuu teollisuutta, kuten aiemmassa kaavassakin alueelle on osoitettu.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijoittuu noin 2-3 kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta ja Savarin liikekeskittymään on noin kilometri. Alue on pyöräilyetäisyydellä ja työpaikka-alueenakin saavutettavissa pyörällä. Alueelle sijoittuu palveluja tarjoavaa pienteollisuutta.

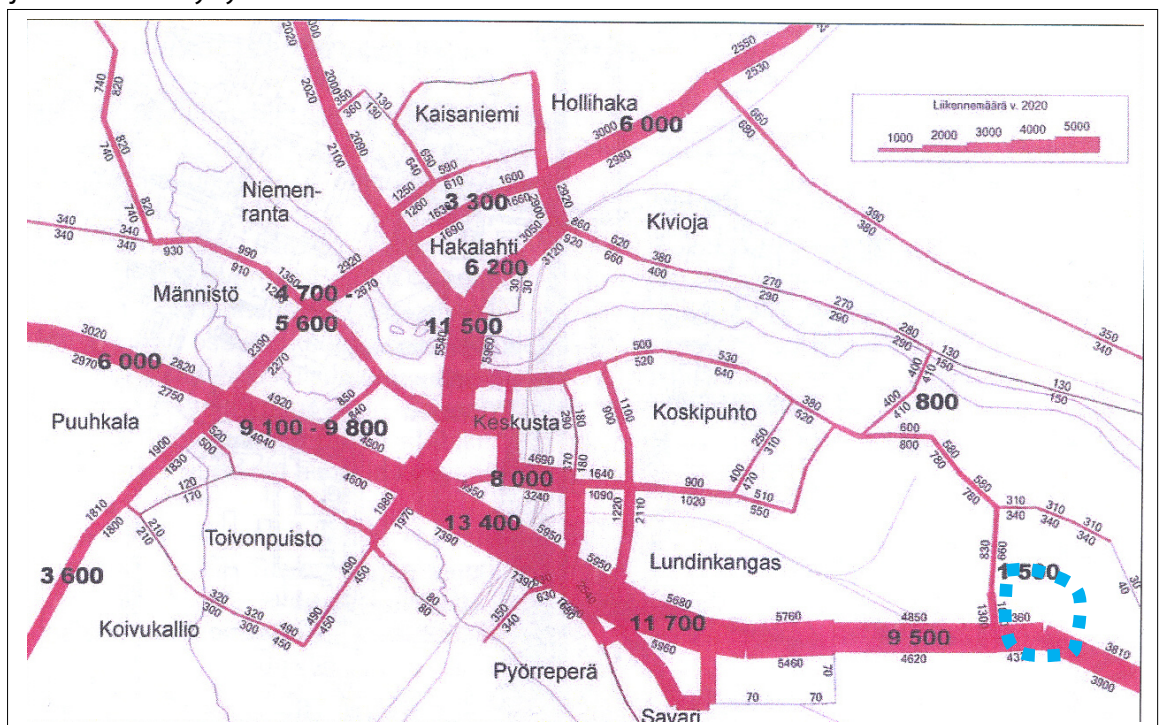
Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle sijoittuu pienyrityksiä, joissa pääosin on noin 1 - 4 työntekijää, lisäksi pienyritykset työllistävät välillisesti muun muassa kuljetuksissa.

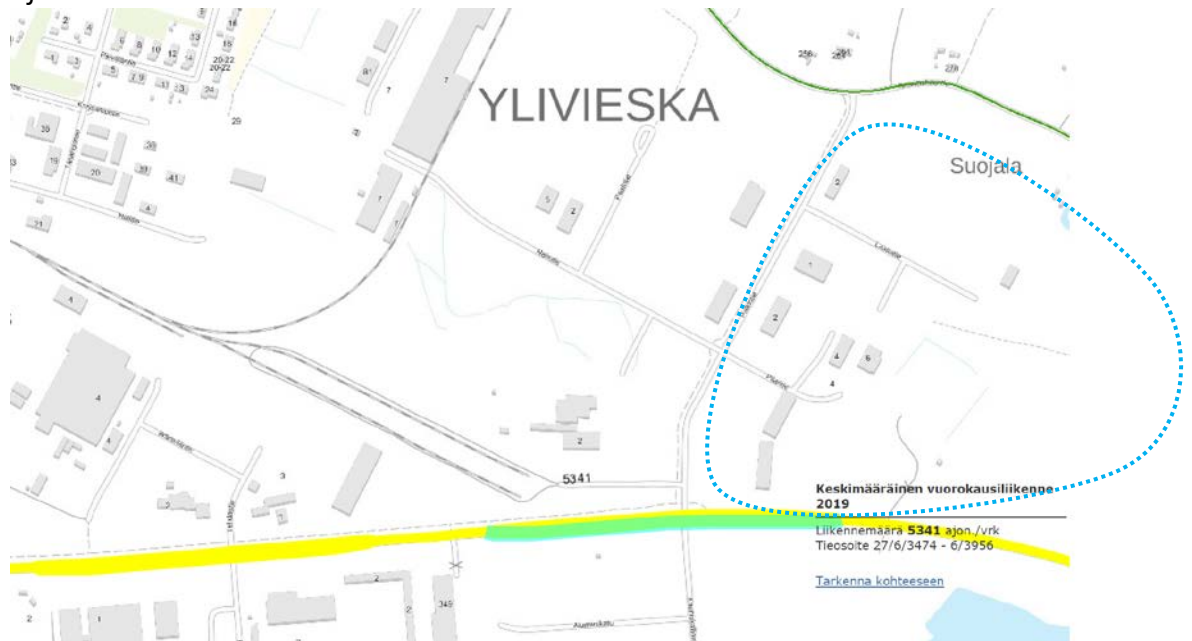
Liikenne

Asemakaavamuutos vaikuttaa alueen sisäiseen liikenteeseen. Alueelle on toteutettu joustava Palkkitien yhteys Savontieltä. Ko. yhteys vähentää nykyistä Koskipuhdon alueen kautta teollisuusalueelle kulkevaa teollisuuden raskasta liikennettä pois asuntoalueilta. Savontien ja Palkkitien risteysalueelle on toteutettu liikennealuevaraus näkemäalueineen sekä risteykseen on asennettu liikennevalo-ohjaus.

Vuodelle 2020 on ennustettu Savontien liikennemääräksi tällä kohdin noin 8730 (4360+ 4370) ajoneuvoa / vrk ja kaavamuutosalueen läpi johtavalle teollisuusalueen kokoojakadulle Palkkitielle on osoitettu noin 1500 ajoneuvoa / vrk jakaumana nykyverkosta tavoiteverkkoon vuonna 2020.



Kuva 15: ote Ylivieskan kaupungin liikennesuunnitelmasta / Suunnittelualue rajattu likimäärin (sininen)
Väyläviraston liikennemääräkartalla liikennemäärä vuodelta 2019 on noin 10 682 ajon/vrk.



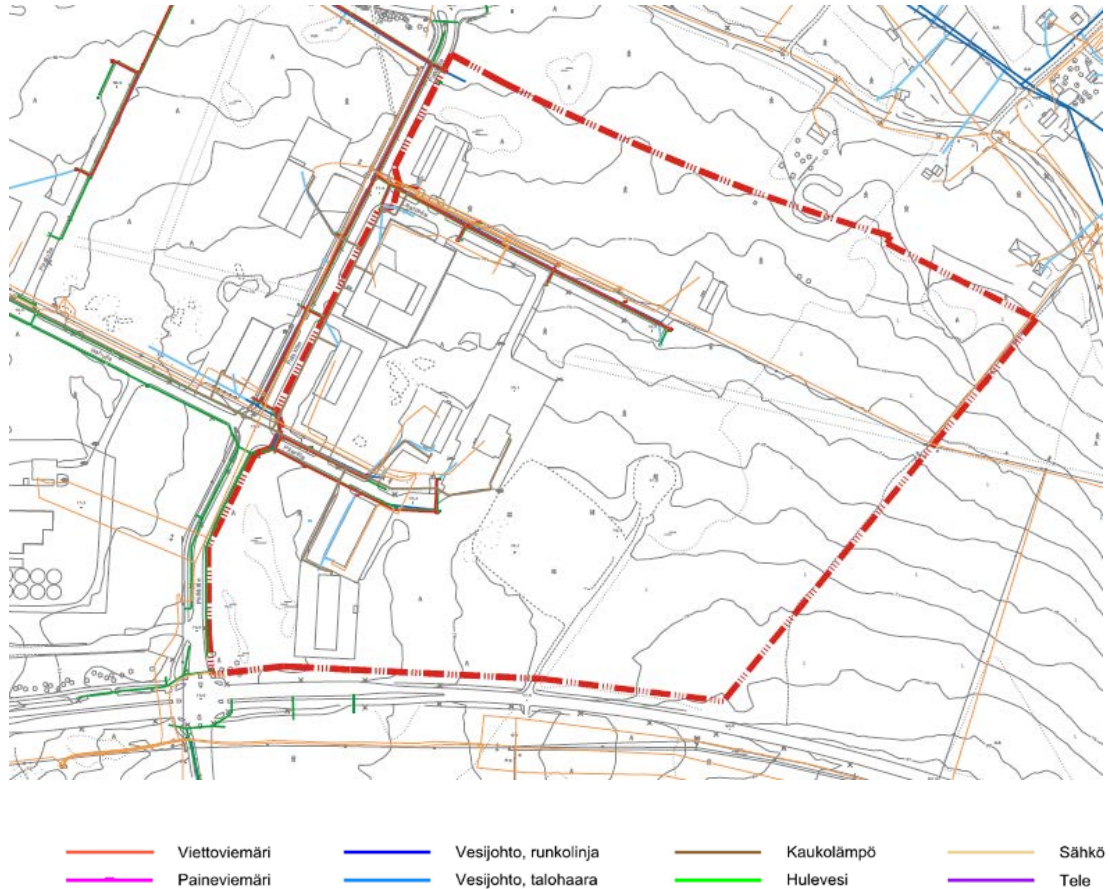
Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen. Uusi jalankulku / polkupyörätieyhteys on toteutettuna Keskustasta Savontien ja Palkkitien varteen.



Kuva: Kevyen liikenteen väylä Palkkitien varressa

Tekninen huolto

Koskipuhdon teollisuusalue on osittain asemakaavoitettu ja alueen kunnallistekniikkaa on toteutettuna Laattatien ja Pilaritien osalta niiltä osin, kun alueen teollisuustontit ovat rakentuneet. Suunnittelualue on liitettävissä olevaan infraan.



Kuva: Tekninen huolto

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamutoksella lisätään Teollisuuspuiston toiminnallisuutta. Vähäisellä lisäinfran rakentamisella lisätään kaupungin teollisuustonttitarjontaa. Teollisuuden kokoojakatujen varsille on osoitettu istutettavat tontin osat ja mahdollisuuksien mukaan istutettavat puurivistöt.

Teollisuuskortteli 113 pohjoispuolelle ja korttelin 114 itäpuolelle on myös edelleen osoitettuna suojapuistovyöhyke.

Taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntateknisiä kustannuksia ei tämä kaavahanke lisää merkittävästi, kun alueen muuntamot, suurjännitelinjat sekä sadevesiviemäröinti ja katuyhteydet on siirretty ja osittain rakennettu uusiksi alueelle jo aikaisempien hankkeiden toteuttamisen yhteydessä.

Kuntatalouteen kaavamuutos vaikuttaa mahdollisesti uusien teollisuuskiinteistöjen määrän lisääntymisenä ja mahdollisesti verotulojen ja kiinteistöveron kasvuna.

Kaavamuutosalueella on uusia rakentamattomia teollisuustontteja valmiin kunnallistekniikan piiristä aivan ydinkeskustan läheisyydestä yhteensä 14 kpl ja osittain olevien kortteleiden tontinmuodostusta muutetaan kaavoituksella. Kaupunki omistaa alueelta kaavoitetut rakentamattomat tontit sekä alueelle muodostettavat uudet teollisuustontit, jolloin kaupunki saa maan myynnistä tuloja. Kaupunki saa uusien kaavamuutoksen mukaisten tonttien lohkomismaksut kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisesti sekä toteutetusta infrasta liittymä- ja hulevesimaksut.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuuotosalue on osin rakentunutta teollisuusalueetta. Rakentumattomat teollisuustontit ovat metsätalousmaata. Alue säilyy entisen kaavan mukaisina teollisuusalueina ja alueelle toteutettu kuntainfra tulee hyödynnettäväksi paremmin.

Luonnonolot

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen luonnonoloihin ovat samanlaiset kuin voimassaolevan asemakaavan. Alue on nykyiselläänkin rakennettua teollisuusympäristöä ja rakentumattomat alueet ovat kasvatusikäistä harvennettua tai hakattua mänty- ja osin kuusivaltaista metsätalousmaata.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen vesistöön ja vesitalouteen ovat samanlaiset kuin voimassaolevan asemakaavan eli ei vaikutuksia. Alueen sadevedet johdetaan Kalajokeen ja kaupungin alueelle toteuttamaan sadevesiviemäröinnin runkolinjaan.

Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Kaavoitus ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen eikä luonnonsuojeluun.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Savontien liikenteen aiheuttama mahdollinen melu ja värinä on huomioitava teollisuusrakennusten rakenteissa. Savontiehen rajoittuville teollisuustonteille osoitetaan istutettavat suojavyöhykkeet samoin kokoojakatuna toimivan Palkkitien varteen, Teollisuusalueen itäpuolelle osoitetaan suojapuistovyöhyke, jonka havupuuvaltainen metsä säilytetään.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Teollisuusalueen infra on toteutettu ja ns. Koskipuhdon Teollisuuspuistosta on kaupungilla tarjota tontteja teollisuudelle ja yrityksille ns. jatkuvan haun menettelyllä. Korttelirakenne on uudistettu vastamaan kysyntää.

7 Yhteystiedot

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA
/ kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p. 044 4294 232
/ kaavoitusavustaja Riitta Konu-Vierimaa, p. 044 4294 233
/kaavoitusinsinööri Eriia Laru, p. 044 4294 423
etunimi.sukunimi@ylivieska.fi

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä osoitteessa
[www.ylivieska.fi/ Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus](http://www.ylivieska.fi/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus)

LIITTEET