

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

Asemakaavan muutos koskien 1.kaupunginosan (Keskusta) korttelin
4 osaa.

Luonnosvaihe 9 /2020



Havainnekuva (Arkkitehtitoimisto Avario Oy) kaavamuutosalueen hanke

Vireille
Hyväksyminen

Teknisen palveluiden lautakunta 6.10.20220 § x
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2020 § x

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

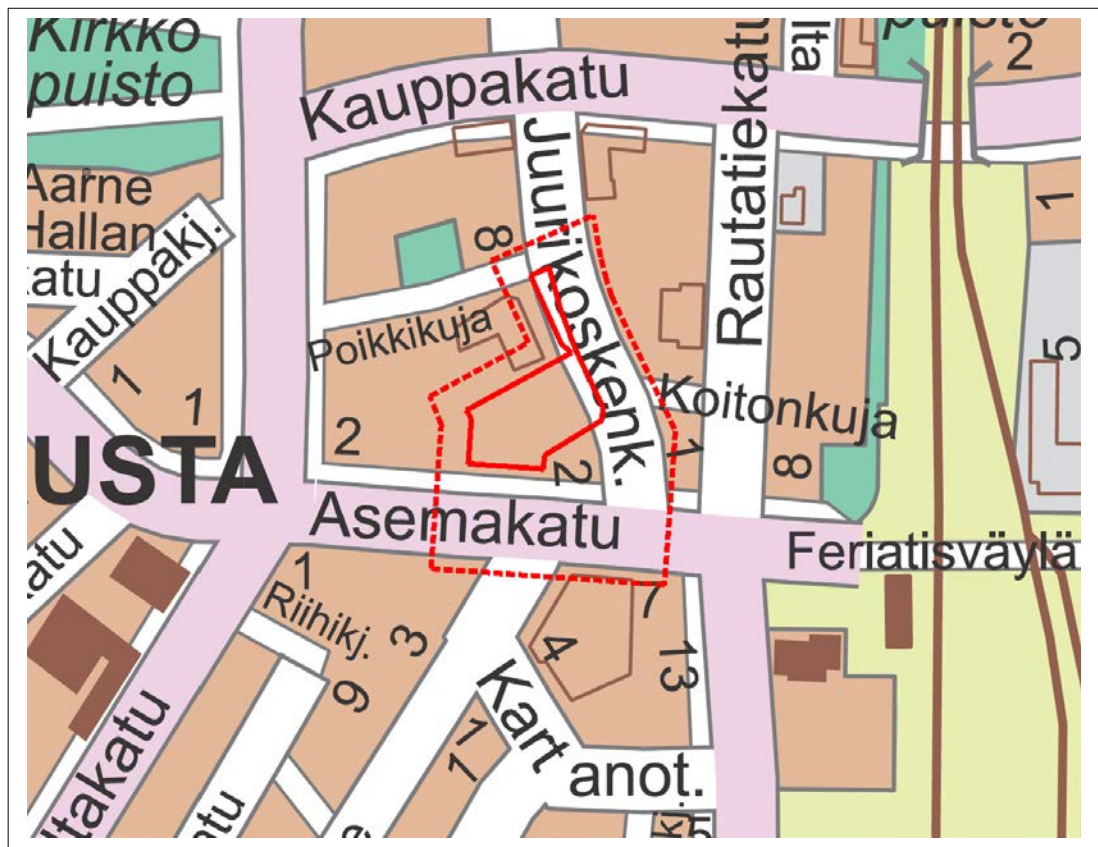
1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 4 osa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 4 osa sekä katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue keskustan korttelin 4 osa pinta-alaltaan noin 0,2846 ha, sijaitsee Keskustan (1.) kaupungin osassa rajautuen Juurikoskenkatuun ja yleiseen paikoitusalueeseen (LP).



kaavam muutoksen aluerajaus

kaavoituksen vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueeseen kuuluu:

Kaavamuutosalueeksi rajataan ydinkeskustasta nykyisen asemakaavan mukainen asuinliikerakennusten (ALK) korttelin 4 osa, jonka osalta kaavamuutoksella tarkistetaan asemakaavan ajantasaisuus, rajautuminen Juurikoskenkatuun sekä mahdollistetaan kaavoituksella kortteliin useampikerroksista ja käyttötarkoituksettaan monipuolista rakentamista.

Nykyiseen asemakaavaan merkitty ohjeellinen jalankululle varattu korttelialueen osa, pinta-alaltaan noin 111 m² kaavoitetaan katusuunnitelmaan perustuen Juurikoskenkadun katualueeseen. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,2846 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavasuunnitelman pohjana on Ylivieskan keskustan osayleiskaava ja Keskustan kehittämiseksi laadittu kaavarunko. Keskustan kehittämisen kannalta alue on merkittävä ja tavoitteena on eheytyvä yhdyskuntarakenne.

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja. Kaavamuutosalueen omistussuhteet ovat muuttuneet keväällä 2020. Suunnittelualueelle sijoittuu osittain tyhjiällä oleva 1-2 kerroksinen liikerakennus. Kaavoituksen tavoitteena on vastata kiinteistönomistajan aloitteeseen laatimaansa hankesuunnitelmaan perustuen. Ydinkeskustan kaupunkikuvaan saadaan tällä hankkeella modernimpi ja vetovoimaisempi ilme sekä elinvoimaa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Asemakaavan muutoksella hankesuunnitelmiin perustuen ydinkeskustaan Juurikoskenkatuun ja yleiseen paikoitusalueeseen (LP) rajoittuen osoitetaan tasokasta kaupunkiasumista ja liiketilaa eli 2- 6-kerroksinen rakennus, johon mahdollistetaan toteuttaa mahdollisimman monenlaista käyttötarkoitusta, kuten asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja hotellitiloja sekä julkisten palvelujen tiloja.

Kaupungin tavoitteena on kehittää ja eheyttää keskustaa korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa huomioidaan asumisen, liike-elämän ja liikenteen tarpeet. Asukasmäärää keskustassa palvelujen ääressä on tarkoitus kasvattaa. Asunnot asukkaineen elävöittää ydinkeskustaa.

Keskustan katujen perusparannus ja rakenteellinen uudistaminen on aloitettu 2019. Suunnittelualueeseen rajautuva Juurikoskenkatu toteutetaan katusuunnitelman mukaan kävely- ja pyöräilypainotteisena ja suunnittelualueeseen rajautuvan paikoitusalueen käyttöä jatkossa monipuolistetaan (mahdollisuus käyttää ajoittain keskustan tapahtuma-aukiona).



Kuva: Viistovalokuva nykytilanteesta, jossa on suunnittelualue on rajattu likimäärin

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Kooste valmisteluvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet ja yhteenveto ehdotusvaiheeseen tehdyistä muutoksista
5. Kooste ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- Maakuntakaava ja siihen liittyvät selvitykset mm. Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, Kaupalliset palveluiden selvitys ja liikenne
- Keskustan osayleiskaava 2030
- Ylivieskan liikennesuunnitelma
- Ylivieskan liikenneturvallisuuksuunnitelma 2012
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja – asetus (895/1999)
- Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
- Ympäristöministeriön ohjekirja (Asemakaavaselostus)
- Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjen yleissuunnittelu 2006
- Ylivieskan liikennejärjestelmä, ELY-keskus, liikenne ja infra ja Liidea Oy
- Seinäjoki-Oulu-radan palvelutason parantaminen, ympäristövaikutusten arviointiselostus 2006
- Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa. LIME - työryhmän mietintö, Ympäristöministeriö 2001
- Keskustaan laadittu Rundin ympäristöyleissuunnitelman selostuksineen 11.9.2013 / Ramboll Oy.
- Keskustan kaavarunko 2016.

Sisällysluettelo

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.....	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	4
SISÄLLYSLUETTELO	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	6
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Yleiskuvaus ja kaupunkikuva-analyysi	7
3.1.2 Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön rakennuskanta	7
3.1.3 Maanomistus.....	17
3.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	24
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	26
4.5.1 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	29
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	31
5.1 KAAVAN RAKENNE	31
5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset.....	31
5.1.2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset.....	32
5.1.3 Palvelut.....	34
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	35
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	35
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	48
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	48
5.5 NIMISTÖ	49
5.6 KAAVATALOUS	49
5.6.1 Yleistä.....	49
5.6.2 Rakentamiskustannukset	49
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	49

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus vireille 6.10.2020 § xx teknisen palveluiden lautakunnan päätöksellä. (Aloituspalaveri 15.6.2020/ Maanomistajan alustava hankesuunnitelma).

Työneuvottelut:

Hanketoimijoiden tapaamiset / Luonnosvaiheen valmistelua:
Kaavatiimi xx.xx.2020

Valmisteluaineistona alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 6.10.2020 § xx. Valmisteluaineisto pidetään nähtävillä xx.xx.2020 – xx.xx.2020. Kaavoitusta koskeva esittelytilaisuus järjestetään xx.xx.2020 klo 17.00 alkaen Ylivieskan kaupungintalolla valtuustosalissa, (muistio). Tarvittaessa työneuvottelut Pohjois-pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Viranomaisilta pyydettiin luonnosvaiheen lausunnot

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset.
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Oulun poliisilaitos / Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Terveysvalvonnan toimipiste

Valmisteluaineistosta saatiin x lausuntoa ja valmisteluaineistosta esitettiin x kpl mielipiteitä.

Viranomaisneuvottelu tarvittaessa

Teknisten palveluiden lautakunta xx.xx.2020 § xx

Kaavoitus- ja maankäyttösopimusluonnokset hyväksyttiin ja oikeutettiin allekirjoittamaan sopimukset ja sopimusluonnokset ovat ko. pykälän liitteenä. Sopimuksista ilmenee kaavoitusmaksut sekä yhdyskuntarakentamisen kustannus-korvaukset. Sopimuksissa perustellaan sopijaosapuolten vastuut ja velvollisuudet asemakaavamuutoksen valmistelussa. Sopimuksilla ei voi syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä. Sopimukset allekirjoitetaan ennen hyväksymiskäsittelyä.

Teknisten palveluiden lautakunta x.x.2020 § xx oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikön asettamaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Tekninen palvelukeskus / maankäyttöyksikkö / kaavoitus asettaa kaavaehdotuksen selostuksineen ja täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla 30 päivän ajaksi 17.6.2019–7.8.2019.

Ehdotuksesta jätettiin xi lausuntoa ja x muistutusta. Selostuksen liitteenä on kooste ehdotusvaiheen palautteesta kaavoittajan vastineineen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue, pinta-alaltaan noin 0,2846 ha, koskee Ylivieskan ydinkeskustassa sijaitsevaa voimassaolevan asemakaavan mukaista yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten (ALK) korttelialueen nro 4 osaa. Asemakaavan muutoksella ydinkeskustaan Juurikoskenkatuun rajoittuen osoitetaan rakentamista kahteen – kuuteen kerrokseen, ja osoitetaan monipuolisesti erilaisia käyttötarkoituksia, kuten asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja hotellitiloja sekä tiloja julkisille palveluille. (AL-5).

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Suunnittelualueelle osoitetaan asemakaavamuutoksella toteutettavaksi monipuolista keskustarakentamista. Kortteliin 4 sijoittuvan hankkeen aloituksen tavoite on vuosi 2021.

3 Lähtökohdat

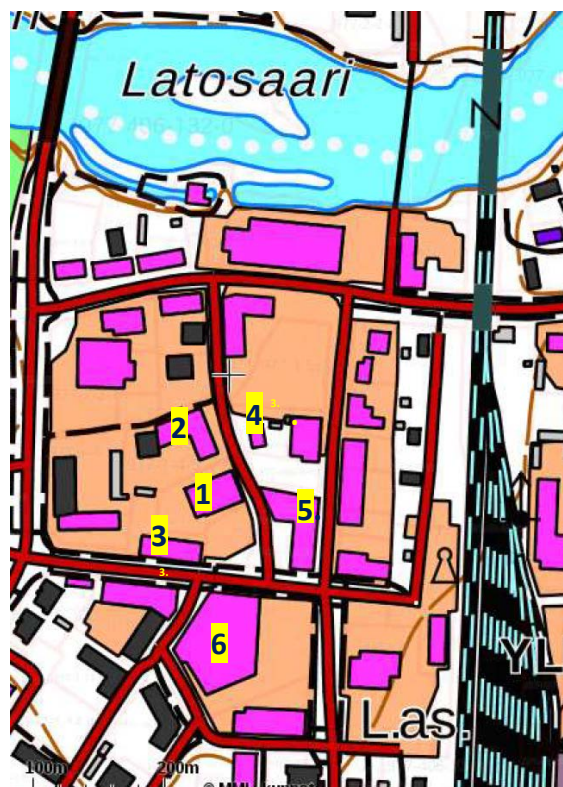
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus ja kaupunkikuva-analyysi

Väestön rakenne ja kehitys kaavamuuotosalueella

Kaavamuuotosalueelle sijoittuu vanha liikerakennus, joka on nykyisellään osittain tyhjiällä. Rakennuksessa ei ole asuntoja.

3.1.2 Kaavamuuotosalueen ja lähiympäristön rakennuskanta



Kaavamuuotosalueen rakennuskanta

1. Liikerakennus / entinen Klemetin kiinteistö vuodelta 1969

Kaavamuuotosalueeseen rajautuvat aluekohteiden osat

2. As Oy Ylivieskan Juurikoski kiinteistö vuodelta 1982

3. Liikerakennus kiinteistö vuodelta 1980

4. Ylivieskan Kenkäkauppa kiinteistö vuodelta 1959

5. Liikerakennus / Top Point Oy kiinteistö vuodelta 2003

6. Liikerakennus / Halpa-Halli kiinteistö vuodelta 2000

Kaavamuutosalueelle sijoittuvat seuraavat rakennukset:**1. Liikerakennus (ns. entinen Klemetin kiinteistö)**

kiinteistötunnus: 977-1-4-3 Ylivieska 1.kaupunginosa
liike-elämä ja kaupankäynti rakennettu 1969, liiketilat osittain tyhjillään



Kuva: Julkisivu Juurikoskenkadulle



Kuva Julkisivu rajautuu yleiseen paikoitusalueeseen (LP), liiketilat ovat pääosin tyhjillään

Kaavamuutosalueeseen rajautuvaa rakennuskantaa**2. Liikerakennus Ylivieskan Liiketalo Oy**

kiinteistötunnus: 977-1-4-4 Ylivieska, 1.kaupunginosa
liike-elämä ja kaupankäynti rakennettu: 1980
Liiketiloiissa toimii mm. ravintola, hammaslääkärikeskus, matkatoimisto, vaateliike



3. Kiinteistö Oy Juurakko

Asuin- liikerakennus

kiinteistötunnus: 977-1-4-5 Ylivieska, 1.kaupunginosa

liike- toimisto- ja asuinrakennukset, rakennettu: 1982

6- kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketiloissa toimii mm. Rakennus Saarela Oy, Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy, POP- Pankki



4. Liikerakennus

kiinteistötunnus: 977-406-8-31 Ylivieska, 1.kaupunginosa

liike- ja asuinrakennus rakennettu: 1959, liiketilassa toimii kenkäkauppa



5. Liikerakennus Kiinteistö Oy Ylivieskan Top-Point

kiinteistötunnus: 977-1-5-6 Ylivieska, 1.kaupunginosa

asuin-, liike- ja toimistorakennus rakennettu: 2003

Liiketiloissa toimii mm: Vakuutusyhtiö, Kulta- ja kellosepänliike, pankkitiloja, vaate-liike. Rakennettu osittain kahteen kerrokseen / asunnot.



Liikerakennus Halpa-Halli

kiinteistötunnus: 977-1-21-9 Ylivieska, 1.kaupunginosa

liike- ja asuinrakennus rakennettu: 2000, liiketilassa toimii päivittäistavaraliike



Kuva: Halpahalli sijoittuu suunnittelualuetta vastapäätä Asemakadun varteen

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue sijoittuu ydinkeskustaan, jossa on asumista ja monipuolista toimitila- ja liikerakentamista.

Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Kaavamuuotosalue sijoittuu olevan kaupunkirakenteen sisään Ylivieskan ydinkeskustaan, jonka liikennejärjestelmää on ryhdytty kehittämään kokonaisuutena.. Viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta parannetaan huomioiden kevyen liikenteen turvallisuus sekä joustavuus. Lisäksi toimenpiteillä sovitetaan ajoneuvoliikenteen nopeustaso ydinkeskustan liikenneympäristöön. Katutöitä keskustassa on suunnitelmiin perustuen tehty vuosina 2018 -2020. Yleinen paikoitusalue ja Juurikoskenkatu, joihin suunnittelualue rajoittuu, ovat myös suunniteltu pinnoitettaviksi ja toteutettavaksi muodostamaan korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Juurikoskenkatu on suunnitelmissa esitetty kävelyn- ja pyöräilyn ehdoilla toteutettavaksi. Yleinen paikoitusalue voi kaupunkitapahtumien aikaan toimia väliaikaisesti tapahtuma-aukiona Juurikoskenkadun päätteenä sijaitsevan Myllyaukion tapaan. Viherrakentamista on myös suunniteltu tuotavaksi keskustan korttelirakenteeseen ja liikenneympäristöön.

Luonnonympäristö

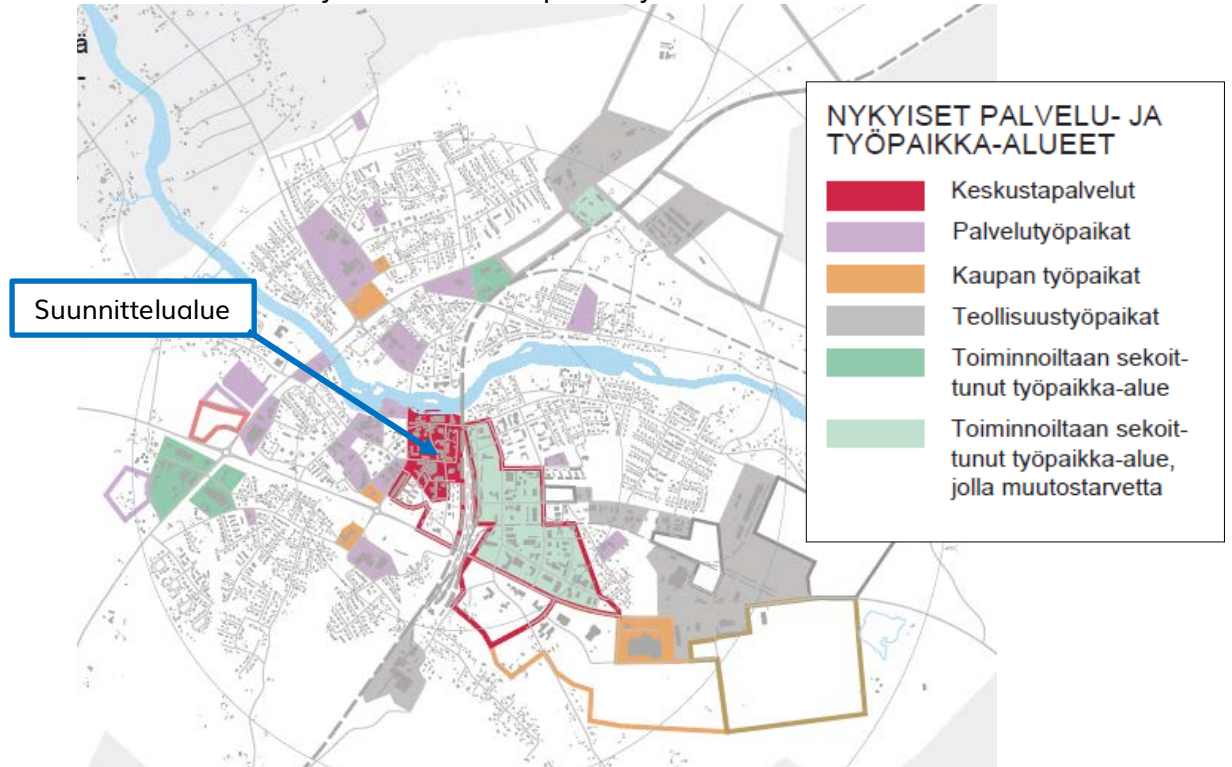
Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.



Kuva: Ote ilmakuva (ktj)

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijoittuu keskustapalvelujen alueelle.

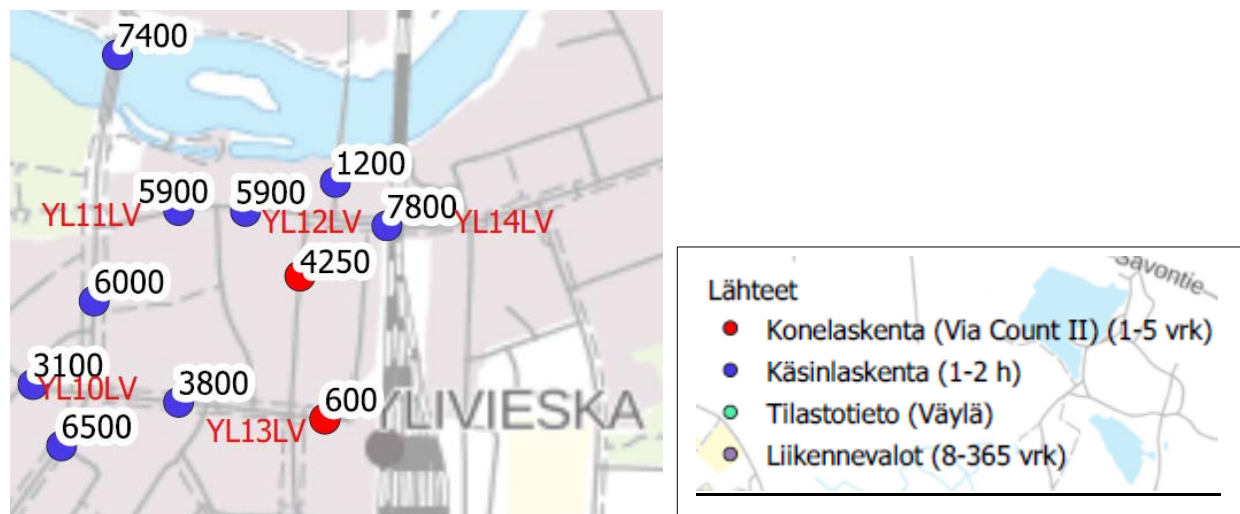


Kuva: Ote Ylivieskan keskustan osayleiskaavan liitteestä nro 3 Nykyiset työpaikka-alueet

Liikenne

Ylivieskan keskusta on liikenteellisesti vilkas. Ns. vanha keskusta erikoisliikkeineen ja palveluinen sijoittuu Rautatiekatu-Kauppakatu - Valtakatu - Asemakatu rajamalle alueelle. Keskustassa on myös paljon asumista. Kaupungin keskustan katuverkkoa on toteutettu kirkonkylä - kauppala-ajoista saakka, mikä on vaikuttanut kaavoituksen rakenteeseen. Keskustassa elinkeinoelämä ja asuminen edellyttävät myös riittävästi autopaikoitusta. Suunnittelualueelle liikennöinti tapahtuu Asemakadun ja Kauppakadun yhdistävältä Juurikoskenkadulta, jonka liikennemääräksi on ilmoitettu noin 1500 ajon/vrk.

Asemakatu ja Kauppakatu ovat keskustan vilkkaimmin liikennöityjä katuja. Kohteen kannalta merkittävin melulähde on Asemakatu, jonka liikennemäärä on noin 3800 ajon vrk. Nykyisellään keskustan kevyen liikenteen väylät ovat jäsentymättömiä. Alueella liikutaan myös kävellen ja pyörällä.

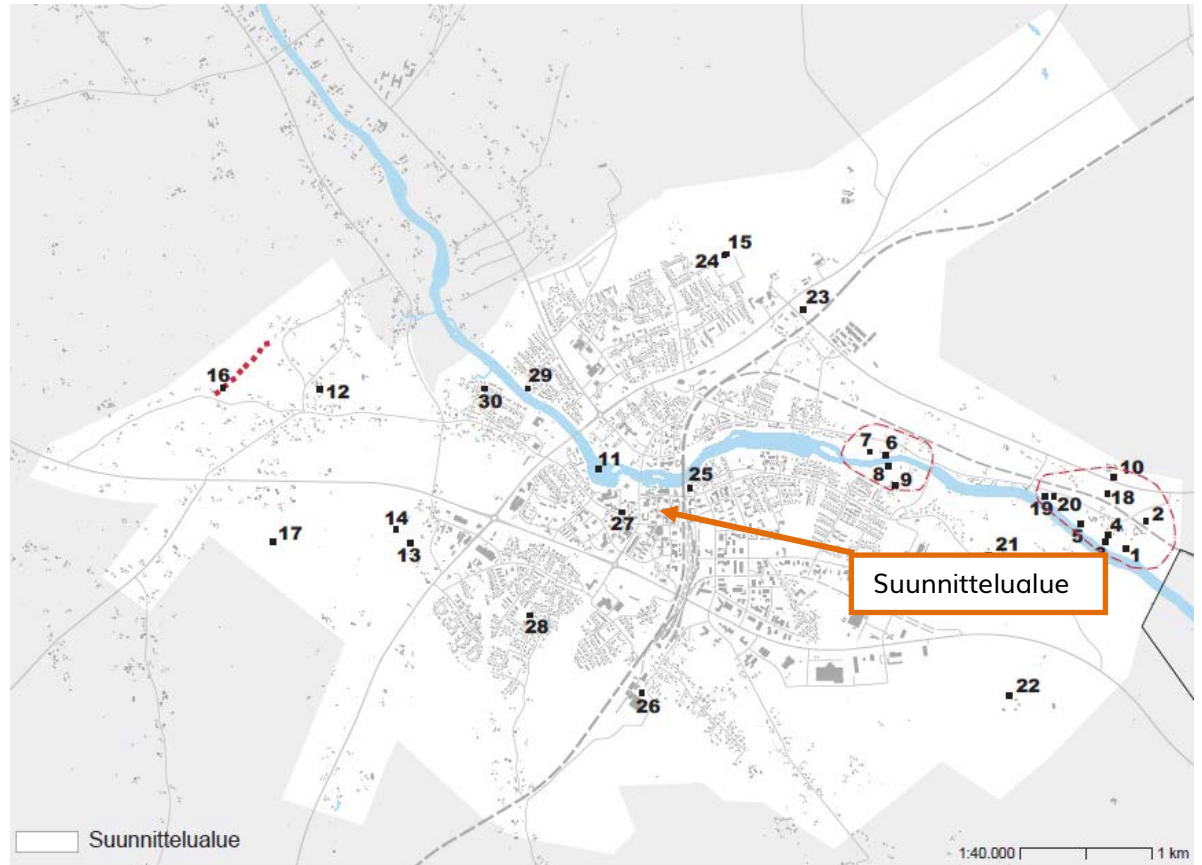


Kuva: ote keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) 2018 (Plaana Oy 2019)

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 suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäännöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (www.kyppi.fi). Tiedot hankealueen muinaisjäännöksistä on tarkistettu muinaismuistorekisterin palveluikkunasta 25.8.2020.



YLIVIESKA 2030 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

LIITE 9 Muinaismuistot

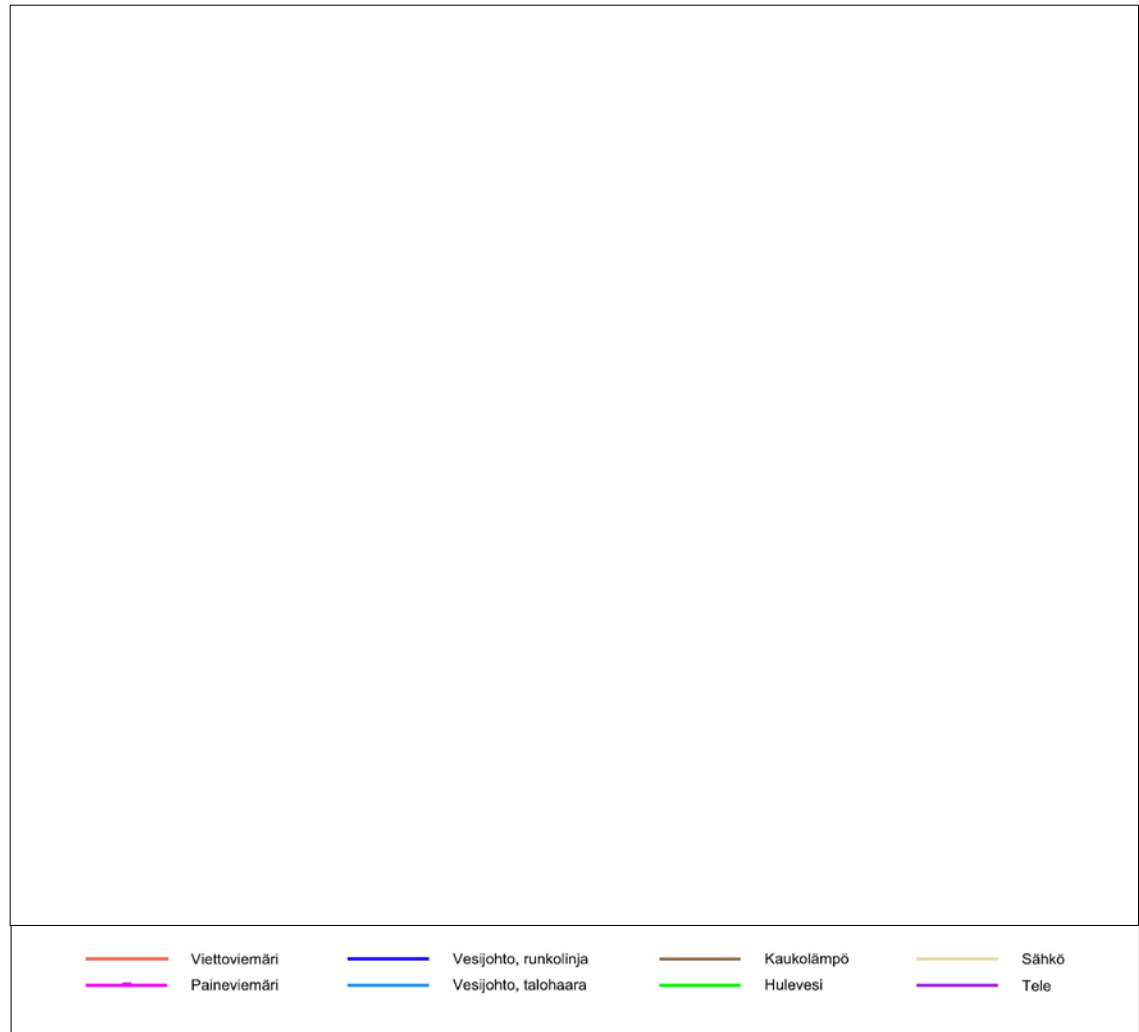
YLIVIESKAN KAUPUNKI

FCG Finnish Consulting Group Oy
24.3.2011

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintiijärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot.



Kuva: Tekninen huolto/ päivitetään kuva suunnittelualueesta

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on sijainniltaan logistisesti keskeinen. Nykyisellään alueella kulkeminen kävellen, pyöräillen on ollut osittain jäsentymätöntä ja turvatonta. Autopaikoitusta keskustassa on kadunvarsilla sekä korttelirakenteessa jäsentymättömänä. Suunnittelualue rajautuu yleiseen paikoitusalueeseen (LP). Nopeusrajoitus keskustassa autoillen on enintään 40 km/h. Keskustan katujärjestelyjen suunnittelu on aloitettu 2017 ja katutyöt suunnitelmien pohjalta on aloitettu 2018 ja ne jatkuvat parhaillaan: Juurikoskenkadun hankealueen edessä olevan yleisen paikoitusalueen rakentamisen aikatauluun vaikuttaa mm tämä kaavamuutos. Ko. työt kannattanee aloittaa, kun liike- / kerrostalohanke kaavamuutosalueelle on toteutettu tai hankkeen edetessä.

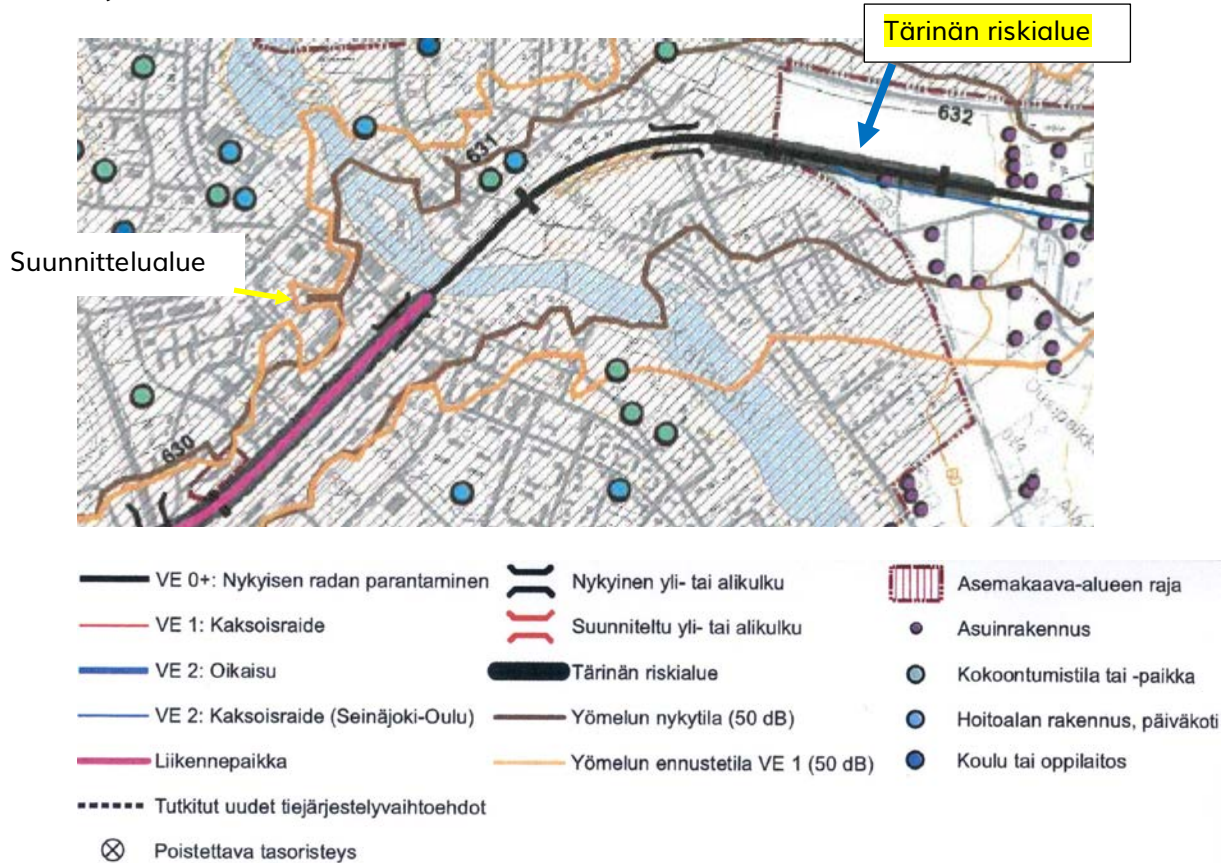
Melu rautatieliikenne

Kaavamuutosalue on katu- ja raideliikenteen melun vaikutusalueella, sijoittuu lähimmillään noin 170 metrin etäisyydelle rautatiestä. Melun on arvioitu Oulu-Seinäjoki ratahankeen YVA- selvityksessä kantautuvan 55 dB:n suuruisena noin 50 - 1500 metrin päähän rautatiestä.

YVA-selvityksessä (kuvaote alapuolella) on nähtävissä rautatieliikenteen osalta suunnittelualueen yömelun ennustetilannetta (50 dB) koskeva raja, jonka voidaan tulkita ulottuvan suunnittelualueelle.

Tärinä

Selvityksessä Seinäjoki-Oulu palvelutason parantaminen, ympäristövaikutusten arviointiselostus / Ratahallintotokeskus 2006 on todennettu alustavasti, että suunnittelualue ei sijoitu tärinän riskialueelle. Kaksoisraiteen on arvioitu alentavan tärinää ja lisäksi aseman kohdalla junaliikenteen nopeudet ovat minimissään, mikä myös alentaa tärinää suunnittelualueella.



Kuva: Seinäjoki-Oulu palvelutason parantaminen, ympäristövaikutusten arviointiselostus. Ratahallintotokeskus 2006. Kuvassa suunnittelualueen kohdalle ei ole merkitty tärinän riskialuetta. Kuvassa Yömelun ennustetila raja ulottuu suunnittelualueelle, joka on lähimmillään noin 170 metrin etäisyydellä rautatiestä.

Mahdollisen liikenteen aiheuttaman Tärinän vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet tulee suunnitella tapauskohtaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

Uusille ja oleville liike- tms. rakennuksille, joissa ei ole tärinäherkkiä toimintoja, luokan D täyttyminen on riittävää eikä niille välttämättä tarvita erityisiä tärinän vähentämistoimenpiteitä. Oleville rakennuksille ei selvitysten perusteella vaadita erityisiä toimenpiteitä."

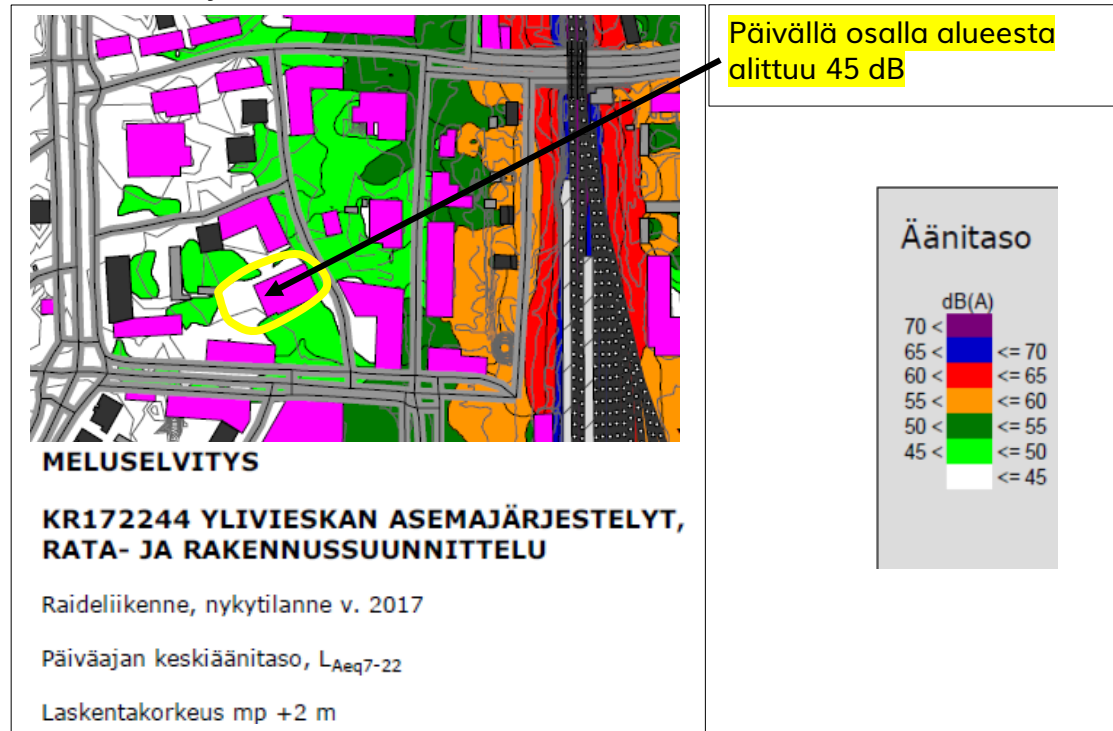
Nykytilanne

Rautatieliikenteen melun ulottumista on selvitetty melumallinnuksessa (KR 172244 Ylivieskan asemajärjestelyt rata- ja rakennesuunnittelu 24.11.207 /Ramboll).

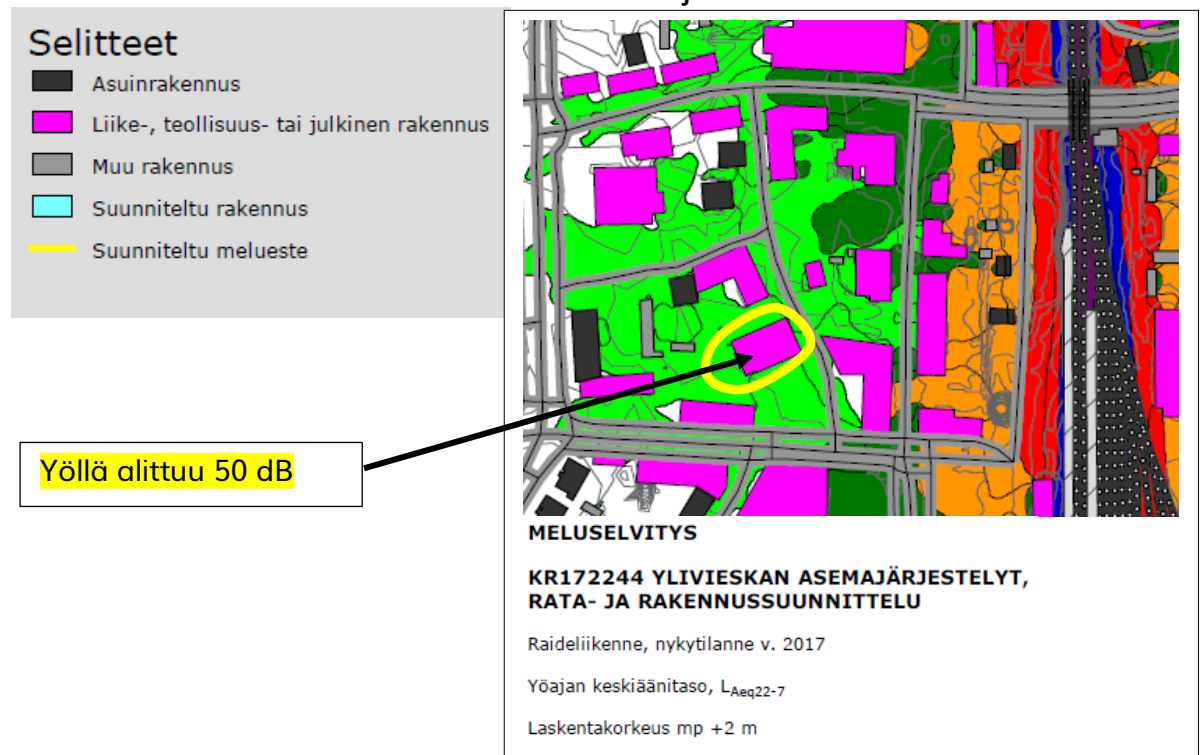
Em selvitys ulottuu tämän kaavamuutoksen suunnittelualueelle:

Suunnittelualueella korttelin 4 tontilla 3 Raideliikenteen melu -päiväaikaan asettuu välille alle 45 dBA ja 45 dBA <  < 50 dBA
yöaikaan välille 45 dBA <  < 50 dBA

Kuva 1: Päiväajan keskiäänitaso



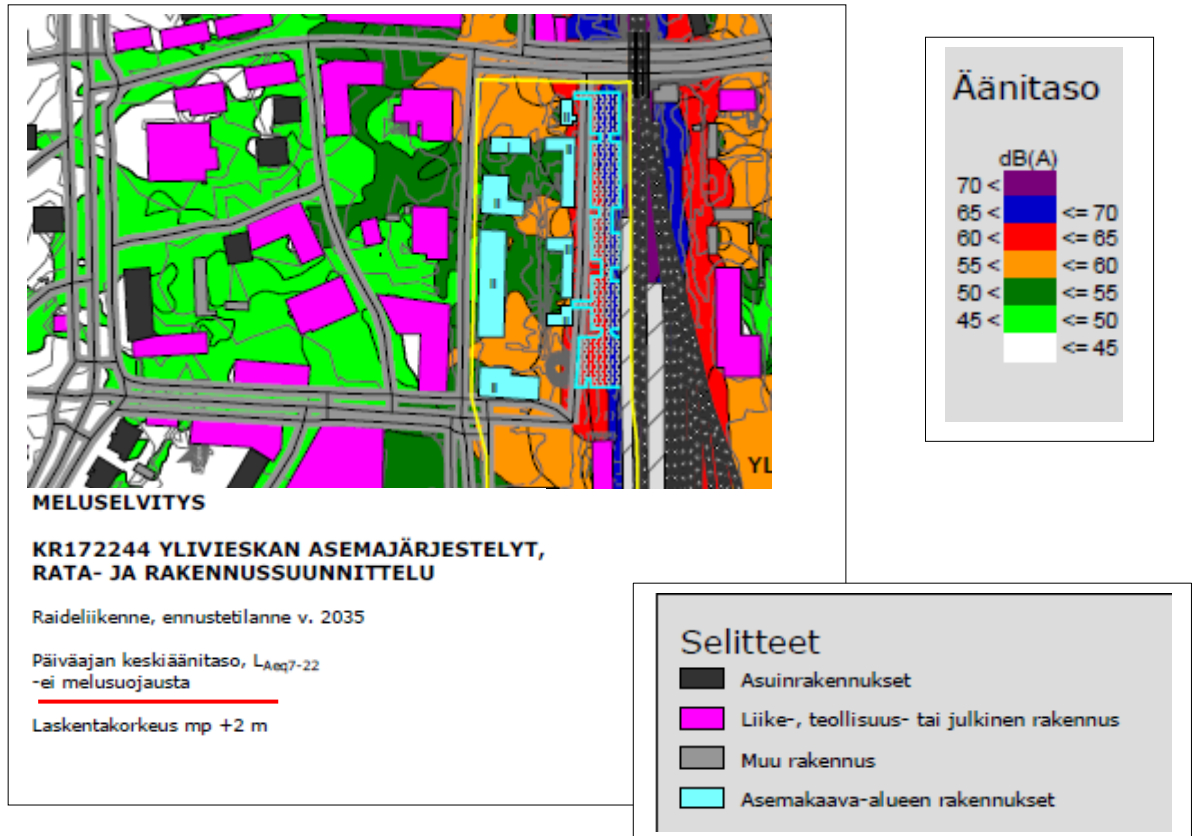
Kuva 2: Yöajan keskiäänitaso



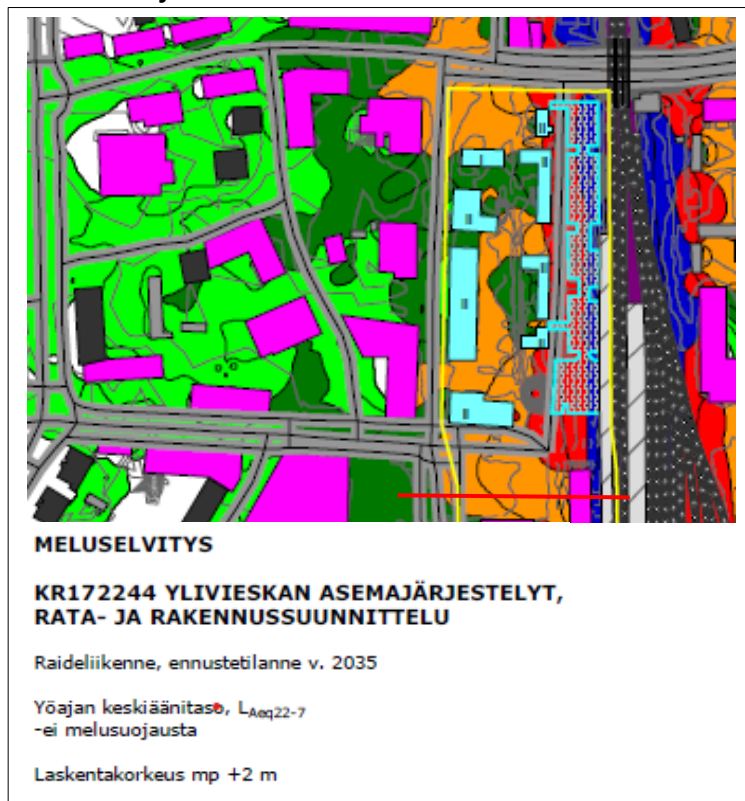
Ennustetila

Suunnittelualueella korttelin 4 tontilla 3 Raideliikenteen melu -päiväaikaan asettuu välille alle 45 dBA ja 45 dBA <  < 50 dBA
yöaikaan välille 45 dBA <  < 50 dBA

Kuva 7: Päiväajan keskiäänitaso Ennustetilanne v.2035

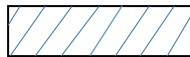
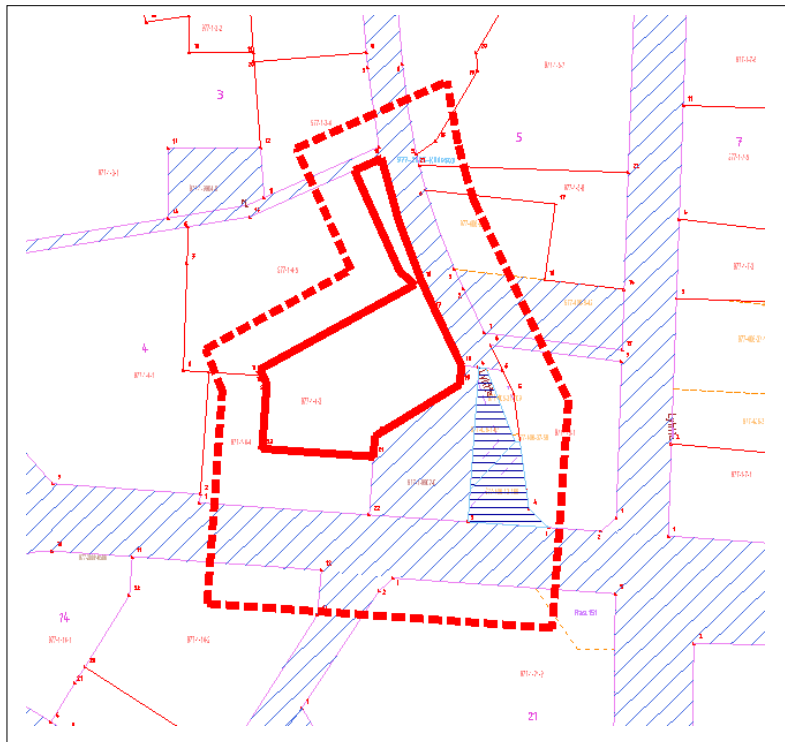


Kuva 8: Yöajan keskiäänitaso Ennustetilanne v. 2035

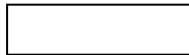


3.1.3 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on noin 0,2846 ha. Alue on yksityisen omistuksessa.



Kaupunki



Yksityinen

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.

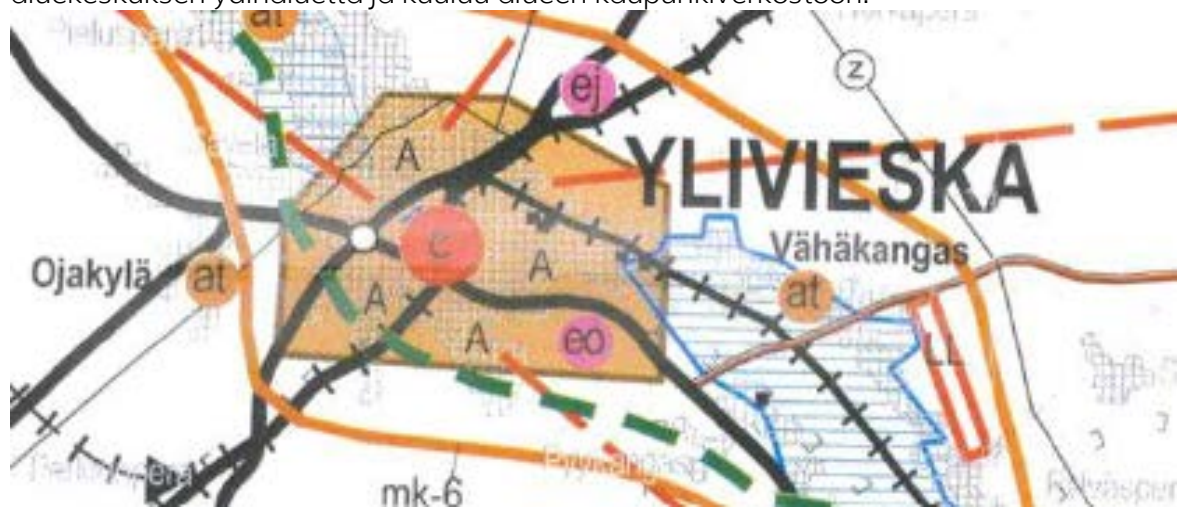
Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- 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 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

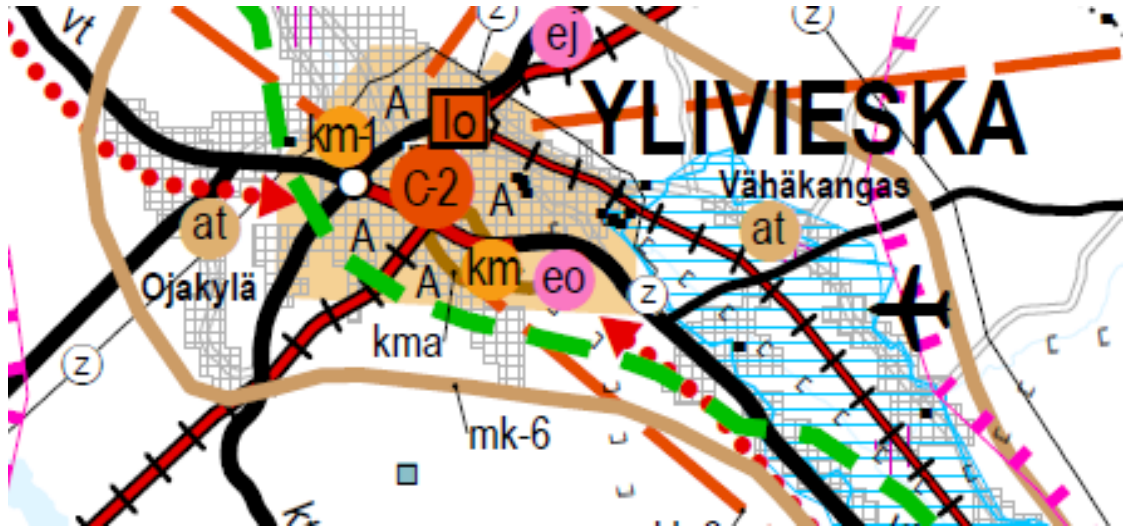
Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavoitukselle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja ko. maakuntakaavassa suunnittelualaue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A). Ylivieska on Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinaluetta ja kuuluu alueen kaupunkiverkoston.



Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 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 (päätösnumero 20/02/40/1). 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.



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

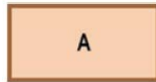
3. vaihekaava.

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-oikeudenkäsitelyssä, 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 keskukseksi.

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

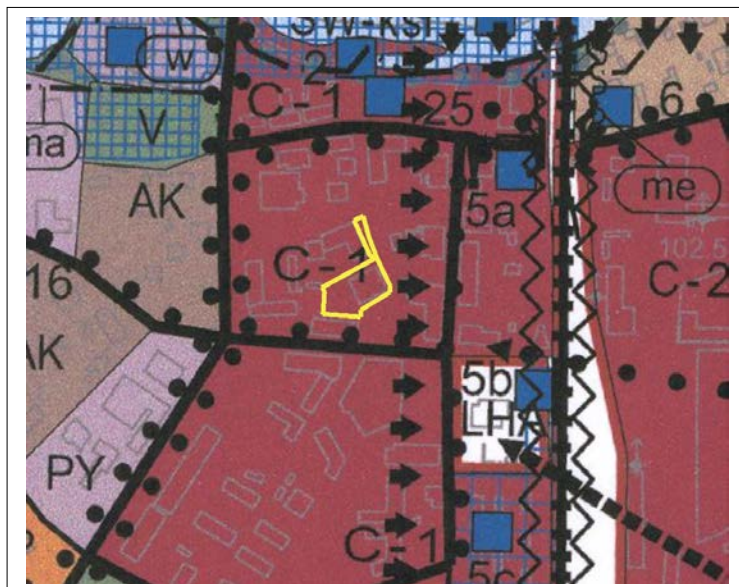
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

Yleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu:

C-1

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE, KANTAKESKUSTA

Alue varataan Oulun eteläisen alueen kaupunkiverkon ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille kuten kaupalle, julkisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. alueelle saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavamääräykset:

1. Asemakaavoituksella tulee tuoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Hyvän kaupunkikuvan kehittämiseksi tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet.
2. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa kävelypainotteisia katuosuuksia tai kävelykatualueita.
3. Henkilöliikenteen terminaalialueen asemaa kaupunkikuvassa yhdyskuntarakenteessa tulee vahvistaa.
4. Alue tulee liikenteellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistää radan itäpuoliseen alueeseen C-2. Tällöin erityistä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, alikulun liittymiseen kaupunkiympäristöön ja palveluihin, erityisesti henkilöliikenteen terminaaliin, sekä ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen.
5. Palveluja sijoitettaessa tulee turvata näiden saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä saattoliikenteellä ja henkilöautoliikenteellä.

Suunnittelusuositukset:

1. Alueella on suositeltavaa edistää rakenteellista paikoitusta, erityisesti uudisrakentamisen yhteydessä.
2. alueelle on suositeltavaa toteuttaa kauppakeskuksia olevia rakennuksia yhdistäen tai rakennuskantaa uudistamalla.
3. Asemanseutua on suositeltavaa kehittää sen arvojen pohjalta monipuolisena, keskusta-alueita rikastuttavana, korkeatasoisena palvelu- ja asuinalueena.

yt/kk

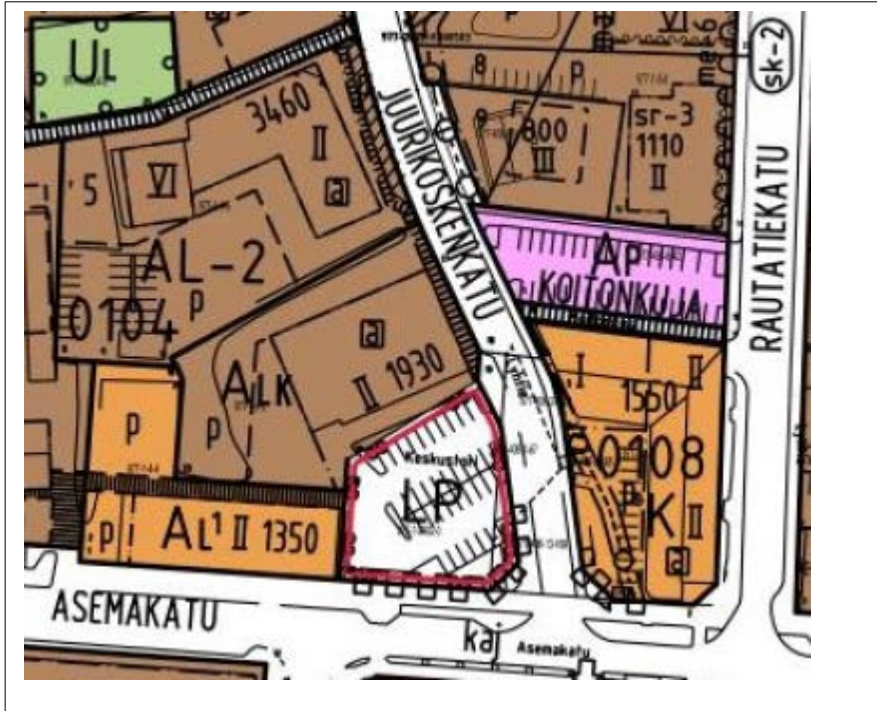
YHDYSTIE/ KOKOOJAKATU

• • • • • KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 3.3.1978 hyväksytty asema-
kaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Osa korttelista 4, yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK),
pinta-ala noin 0,2542 ha / kerrosala 1930 k-m² (II krs).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Alueella on voimassa tonttijako:

Korttelissa nro 4 Tj 22.1.1979

Asemakaavamuuotosalueelle 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 xx.xx.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

Suunnittelualueen laajuus on noin 0,2846 ha. Kaavamuutosalueeksi rajataan ydinkeskustan yhdistettyjen asuntoliikerakennusten korttelin 4 osa, jonka osalta tarkistetaan asemakaavan ajantasaisuus, rajautuminen Juurikoskenkatuun sekä mahdollistetaan kaavoituksella kortteliin useampikerroksista ja käyttötarkoitukseltaan monipuolista rakentamista.

Nykyiseen asemakaavaan on merkitty kortteliin 4 ohjeellinen jalankululle varattu korttelialueen osa tonteille 3 ja 5. Jalankululle varatut korttelialueet alueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 415 m ja ne esitetään tässä kaavamuutoksessa katusuunnitelmaan perustuen Juurikoskenkadun katualueeseen.

Kaavoituksen tavoitteet

Kaavasuunnitelman pohjana on Ylivieskan keskustan osayleiskaava ja Keskustan kehittämiseksi laadittu Keskustan kaavarunko 2030. Keskustan kehittämisen kannalta alue on merkittävä ja tavoitteena on eheytyvä yhdyskuntarakenne. Kortteli on merkitty kaavarungossa täydennysrakennettavaksi alueeksi ja suunnittelualueelle toteutettava hanke noudattelee kaavarungon massoitteita.

Kaavamuutosalueen omistaa yksityinen maanomistaja. Kaavamuutosalueen omistussuhteet ovat muuttuneet keväällä 2020. Suunnittelualueelle sijoittuu osittain tyhjillään oleva 1-2 kerroksinen liikerakennus. Kaavoituksen tavoitteena on vastata kiinteistönomistajan aloitteeseen laatimaansa hankesuunnitelmaan perustuen. Ydinkeskustan kaupunkikuvaan saadaan tällä hankkeella modernimpi ja vetovoimaisempi ilme sekä elinvoimaa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Asemakaavan muutoksella hankesuunnitelmiin perustuen ydinkeskustaan Juurikoskenkatuun ja yleiseen paikoitusalueeseen (LP) rajoittuen osoitetaan tasokasta kaupunkiasumista eli 6-kerroksinen rakennus, johon mahdollistetaan toteuttaa mahdollisimman monenlaista käyttötarkoitusta, kuten asuin-, liike-, toimisto-, majoitus- ja hotellitiloja sekä julkisten palvelujen tiloja.

Kaupungin tavoitteena on kehittää ja eheyttää keskustaa korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa huomioidaan asumisen, liike-elämän ja liikenteen tarpeet. Asukasmäärää keskustassa palvelujen ääressä on tarkoitus kasvattaa. Asunnot asukkaineen ja liiketilat elävöittävät ydinkeskustaa ja hyödyntävät olevaa infraa.

Keskustan katujen perusparannus ja rakenteellinen uudistaminen on aloitettu 2017. Suunnittelualueeseen rajautuva Juurikoskenkatu toteutetaan katusuunnitelman mukaan kävely- ja pyöräilypainotteisena ja suunnittelualueeseen rajautuvan paikoitusalueen käyttöä jatkossa monipuolistetaan (mahdollisuus käyttää ajoittain keskustan tapahtuma-aukiona).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yksityisen maanomistajan aloitteesta ja hankesuunnitelmaan perustuen on kaavamutosta ryhdytty valmistelevaan kaupungin maankäyttötoimessa, jossa on laadittu kaavoituksen valmisteluaineistona: alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos elokuussa 2020.

Alueen kaavoitus vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 6.10.2020 § xx. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineisto nähtäville. Kaavoitus ilmoitetaan vireille tulleeksi kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Kalajokilaakso- lehdessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamutosalueen maanomistajat, kaupunki sekä ne, joiden asu-miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Paikallisviranomaisia ovat Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto, Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu, Ylivieskan Vesiosuuskunta, Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema, Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema, Elisa Oy/ Coverage and Availability Services ja Deski / Telia Finland Oy

Peruspalvelukuntayhtymä Kallio/ Terveysvalvonnan toimipiste. Muita viranomaisia ovat mm: Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisneuvottelun tarpeesta neuvotellaan erikseen kaavaprosessin aikana. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydettiin erilliset lausunnot kaavamutoksen ollessa nähtävillä.

Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Valmisteluvaiheen mielipiteistä ja ehdotusvaiheen muistutuksista tehdään kooste kaavaselostukseen tai liitteeksi.

Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaakson lisäksi kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on erikseen selvitetty vuorovaikutusmenettely, tulee selostuksen liitteeksi.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamutoksen laatimisen tarkoituksena on kehittää ja eheyttää ydinkeskustan aluetta huomioiden palvelujen saavutettavuus, kaupunkirakenteen tiiveys ja viihtyisyys.

Suunnittelualueella:

1. Maanomistajan hankesuunnitelmaan perustuen ydinkeskustaan osoitetaan kaavamutoksella korttelialue, jossa mahdollistetaan käyttötarkoitukseltaan monipuolista rakentamista kuten asuin-, liike-, toimisto-, ravintola- ja majoitus- sekä julkisten palvelujen toteuttamisen korkeatasoisena palvelu- ja asuinalueena.
2. Kaavamutoksella edistetään rakenteellista paikoitusta uudisrakentamisen osalta.
3. Juurikosken katusuunnitelmaan perustuen osoitetaan Juurikoskenkatu jalankulku- ja pyörätiepainotteisena. Todetaan, että osa korttelin 4 tonteille 3 ja 5 aikaisemmassa asemakaavassa osoitetuista kevyen liikenteen väylistä muodostetaan kaavamutoksella toisen asemakaavan mukaista katualuetta.
4. Kaavamutosalueen asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on parantaa ydinkeskustan kaupunkikuvan laatua, palveluiden saavutettavuutta ja lähiympäristön viihtyisyyttä ja osoittaa keskusta myös lisää asumista, mikä mahdollistaa monipuolisten palvelujen säilymisen myös ydinkeskustassa. Kaupungin tavoitteena on myös kehittää keskustaa enemmän kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Asemakaavamuutokseen perustuen laaditaan erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa (1. vaihemaakuntakaava) suunnittelualueen C-merkinnällä (keskustatoimintojen alue) osoitetaan maakunnan alueellisen keskustan ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Suunnittelumääräysten mukaan *keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää maakunnan alueellisenä kaupan pääkeskuksena. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saavutettavuuteen ja keskustatoimintojen hallittuun laajentamiseen. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.*

Maakuntakaavassa (3. vaihemaakuntakaava) suunnittelualueen C-merkinnällä (keskustatoimintojen alue) osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräyksissä todetaan:

Kohdemarkinnalla osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskusta-alueen taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustan yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu radan länsipuolella esitetylle keskustatoimintojen alueelle (C-1).

Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaisesti tällä kaavamuutosalueella tulee huomioitavaksi mm:

- *Kaavoituksella tulee luoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.*
- *Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa kävelypainotteisia katuosuuksia tai kävelykatualueita.*
- *Eritystä huomiota tulee kiinnittää kevyen liikenteen ympäristön viihtyisyyteen.*

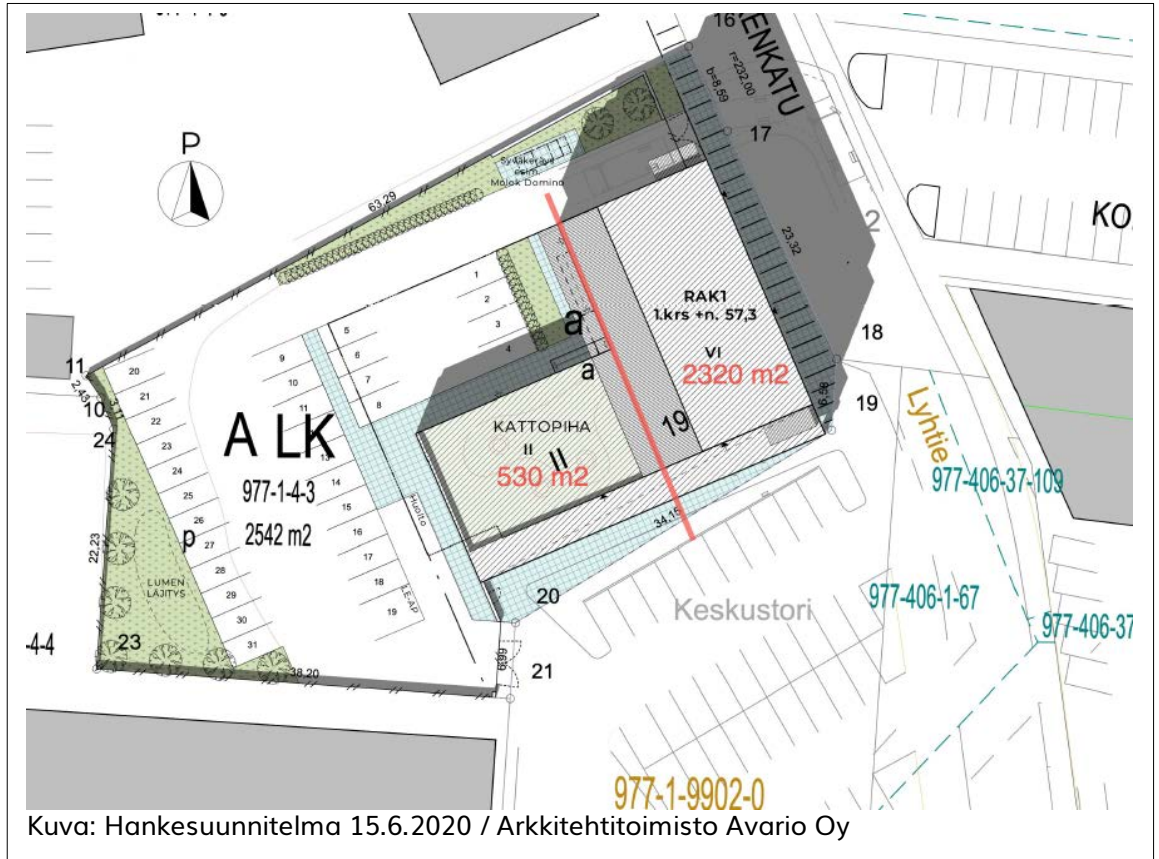
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

Alue sijoittuu keskelle kaupunkirakennetta ja on ydinkeskustassa hyvin saavutettavissa. Alue on entisen kuntataajaman aikainen liikealueen osa, joka on ollut rakennettuna vuodesta 1978 asti. Tavoitteena on, että kaavamuutoksella eheytetään ja vahvistetaan toiminnallisesti ns. seutukaupungiksi määritetyn Ylivieskan keskustaa.

4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on yksityinen maanomistaja laadittanut hankesuunnitelman omistamansa kiinteistön osalta. Suunnittelualueetta koskien on tehty myös havainnekuvia, joista näkyy hankkeen massoittelu.

Korttelin 4 tontille 3 on laadittu hankesuunnitelma tulevaa kaavamutosta varten.



Kuva: Mallinnus/ Toteutettava hanke yleisen paikoitusalueen puolelta Avario Oy 15.6.2020



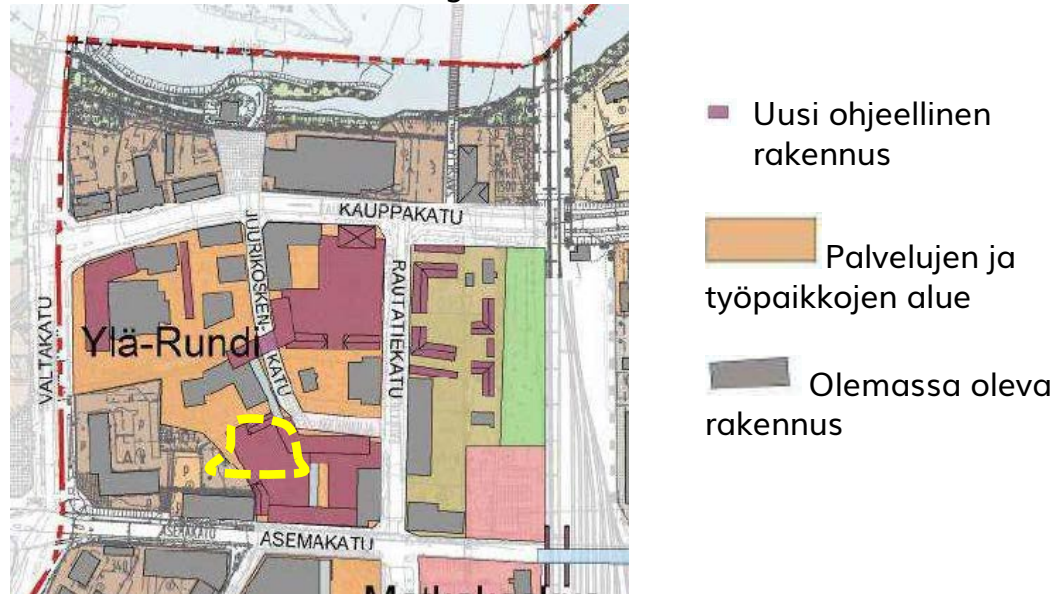
Kuva: Mallinnus/ Toteutettava hanke Näkymä Asemakadulta Avario Oy
15.6.2020



Kuva: Mallinnus/ Toteutettava hanke Näkymä Asemakadulta Avario Oy
15.6.2020

Ylivieskan keskustan kaavarunko 2030 (FCG 4.12.2013).

Suunnittelualue on kaavarungossa ns. Ylä-rundin kehittämisaluetta.



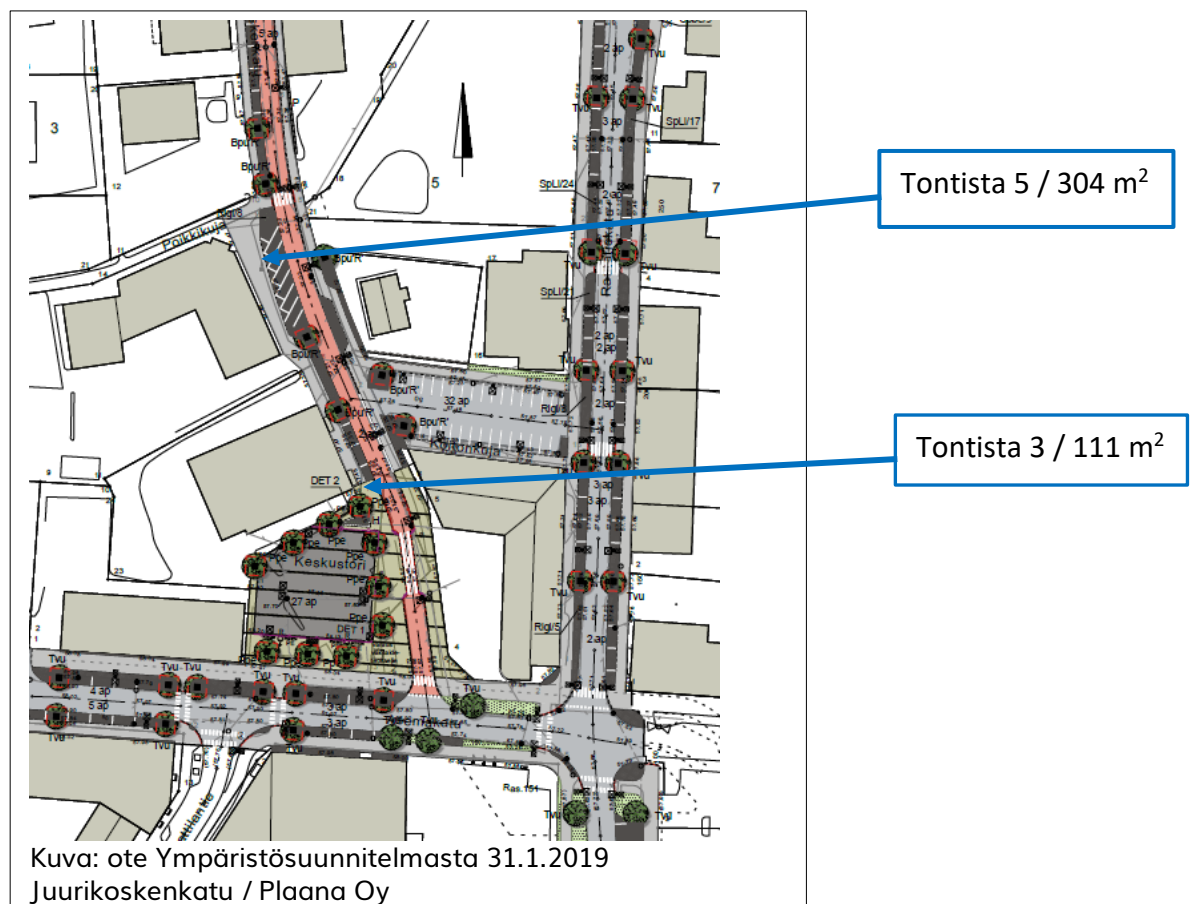
Kuva: Ote kaavarunkokartasta, johon suunnittelualue rajattu keltaisella

Keskustan kaavarungolla on esitetty eheyttäväksi ja tiivistettäväksi keskustaajaman maankäyttöä. Keskustan vajaakäyttöisiä alueita muutetaan tiiviiksi keskustarakenteeksi ja esim. palvelu ja työpaikka-alueet sijoitetaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Suunnittelualueelle on kaavarungossa osoitettu uutta rakentamista.

Katusuunnittelu

Ydinkeskustan kaduille Asemakatu, Kauppakatu, Rautatiekatu ja Juurikoskenkatu on laadittu 2017 -2019 katusuunnitelmat ympäristösuunnitelmineen.

Suunnitelmiin perustuen korttelista neljä osoitetaan asemakaavamuutoksella Juurikosken kadun katualueisiin $111 \text{ m}^2 + 304 \text{ m}^2$.



Kuva: ote Ympäristösuunnitelmasta 31.1.2019
Juurikoskenkatu / Plaana Oy

4.5.1 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen

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



Kuva: kaavaluonnoskartta

Kaavamuutoksella muodostuu

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5),
Juurikoskenkadun katualueet

noin 0,2431 ha

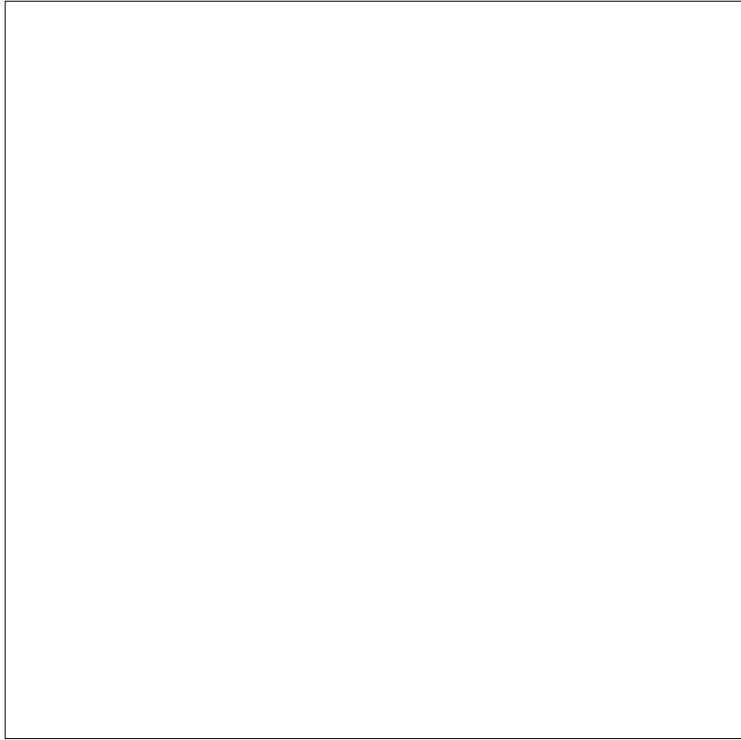
noin 0,0415 ha

noin 0,2846 ha

Korttelin 4 tontille 6 tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,17$ ja rakennusoikeutta on yhteensä noin 2850 k-m^2 , josta kaavoituksella uutta noin 920 k-m^2 eli noin 32 %.

Valmisteluaineistosta esitetty palaute kaavoittajan vastineineen on kirjattuna kaava-aineiston erillisessä liitteessä nro x.

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



Kuva: Ote kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta esitetty palaute kaavoittajan vastineineen on erillisessä koosteessa (kaava-asiakirjojen liite x).

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuuotosalue on yhteensä **noin = 0,2846 ha**, josta osoitetaan:

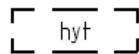
1) Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osa 4 (AL-5), noin 0,2431 ha ja lisäksi alueelle saa sijoittaa kokoontumistiloja, vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja, kahvila-, ravintola- ja hotellitiloja sekä julkisia palvelutiloja.

(Asunto ja liikealuetta yhteensä 85,4 % koko kaava-alueesta).

Rakennusoikeus	yhteensä 2850 k-m ² tehokkuudeksi muodostuu e = 1,17 kortteli 4 osa: liiketilan kerrosala 530 k-m ² (II krs) + asumisen kerrosala 2320 k-m ² (VI krs)
Kerrosluku	II ja -VI
Tontti	nro 6

AL-5 korttelialueella on autopaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka asuntoa kohti
- 1 autopaikka työpaikkaa kohti
- 1 autopaikka liike-, toimisto- ja hotellitilojen 75 k-m² kohti
- 3 autopaikka vieraspaikoitusta varten
- 3 esteetöntä autopaikkaa
- lisäksi käytettävissä alueeseen rajoittuva yleinen pysäköintialue (LP) liiketilojen asiakaspaikoitusta varten.



Merkintä osoittaa rakennusalueen osan, joka on varattava palokunnan hyökkäystietä varten.

2) Liikennealueet(L): Kadut ja kevyen liikenteenkadut **noin 0,0415 ha**

Koko kaavamuuotosalueesta 14,6 %

Juurikoskenkadun osat vuonna 1978 kaavoitetuista ALK- tonteista 3 ja 5 korttelissa 4 ovat: 0,0111 ha + 0,0304 ha

Muutoksia voimassaolevaan nykyiseen tilanteeseen:

Alueella on voimassa asemakaava 3.3.1978

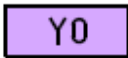
1. Kaavamuuotoksella muutetaan korttelin 4 ALK -korttelialue AL-5 - korttelialueeksi. Kortteliin 4 tontille 3 (kaavamuuotoksen jälkeen uusi nro 6) osoitetaan kaavoituksella lisää rakennusoikeutta noin 920 k-m²
2. Korttelialueen 4 liiketontista (AL¹) nro 3, joka rajoittuu Juurikoskenkatuun, osoitetaan noin 111 m² katualueeksi, mikä ei kuitenkaan vaikuta rakennus-oikeuteen vähentävästi. Tontin nro on kaavamuuotoksen jälkeen 6.
3. Korttelialueen 4 liiketontista (AL¹) nro 5, joka rajoittuu Juurikoskenkatuun, osoitetaan noin 304 m² katualueeksi, mikä ei kuitenkaan vaikuta rakennus-oikeuteen vähentävästi.
4. Kaavamuuotosalueen kerrosalaksi muodostuu yhteensä noin 2 850 k-m². Koko suunnittelualueen aluetehokkuudeksi muodostuu e = 1,00
5. Alustavassa hankesuunnitelmassa 15.5.2020 on korttelialueelle esitettyä 31 autopaikkaa.

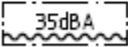
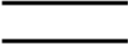
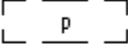
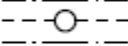
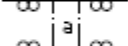
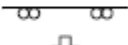
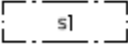
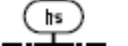
Autopaikkoja ennen kaavamuutosta olevassa asemakaavassa on edellytetty seuraavasti: *"korttelialueella on varattava yksi autopaikka yhteenlasketun kerrosalan 70 k-m² kohti ja yksi autopaikka yhteenlasketun liikehuoneiston kerrosalan 50 m² kohti."*

Korttelissa 4 on ennen muutosta ollut liikerakennus vuodelta 1978 ja tontilla on kaavassa esitetty rakennusoikeutta 1930 k-m² eli laskennallisesti autopaikkamääräksi muodostui tällöin em. määräyksen mukaan noin 38 autopaikkaa.

Lisäksi korttelialuetta varten on asemakaavamääräyksissä osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta merkinnällä a

5.1.2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset	
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Pulsto.
	Yleisen tien alue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspalkan raja.
65	Korttelin numero.
6	Korttelin numero.
OULUNTIE	Kadun, tien, katuauklon, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspalkan pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelsten rakennuksen ulkoselnen sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa
	Ohjeellinen pysäköintipalkka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Liikennealueen allttava kevyen liikenteen yhteys.
	Ajoneuvollittymän liikemääräinen sijainti.
	Silta.
	Alueen osa, jolla happamien maiden esiintymisen todennäköisyys on suuri.

Yleismääräykset:

Asemakaava-alueella tulee olla erillinen tonttijako.

YO-korttelialueen autopalkkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autopalkka työpalkkaa kohti
- 3 esteetöntä autopalkkaa

Alueelle on varattava riittävästi polkupyöräpalkkoja.

Alueen allimmat rakentamiskorkeudet korttelin 65 tontilla 6 tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä.

YO-korttelialueella huoltoliikenne, pysäköintipalkat ja muut toiminnot on sijoitettava siten, että jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus ja muu liikenneturvallisuus otetaan huomioon.

YO-korttelialueella pysäköintialueelta tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksiin.

YO-korttelialueella piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

YO-korttelialueella oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueella valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Piha-alueiden melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (1993/1992) mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutason yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.

Rakennuksen seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisluvuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 30 dBA.

Korttelialueiden tontilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivytellä korttelialueella.

Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivaiinnoilla.

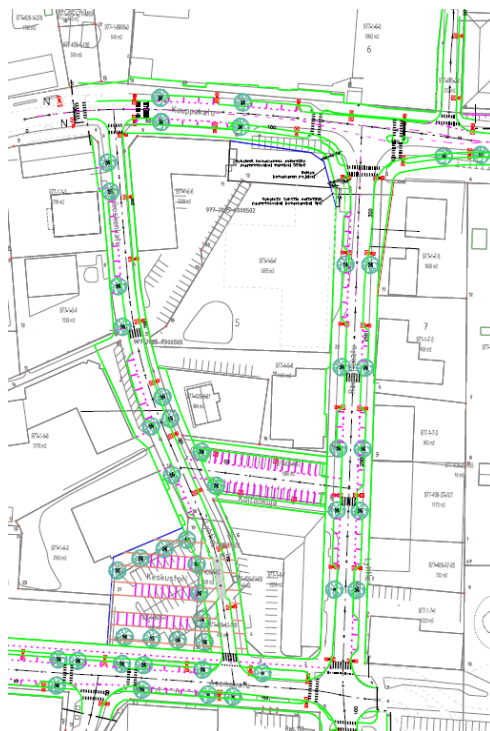
Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

5.1.3 Palvelut

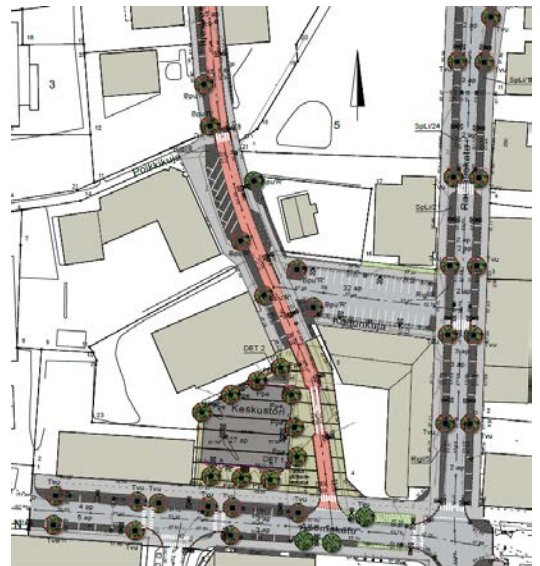
Kaavamuutosalueelle osoitetaan palveluille varattuja tiloja. Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle kaupunkirakenteessa, josta palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Alueelle sijoittuu uutta keskusta-asumista ja lisää palvelujen käyttäjiä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ylivieskan keskusta on uudistumassa. Kaavamuutosalueella korvataan vuonna 1978 rakennettu osittain kaksikerroksinen liikerakennus 2-6- kerroksisella asuinliike ja toimistorakennuksella. Tällä kaavamuutoksella muutetaan keskustan kaupunkikuvaa merkittävästi. Keskustan katujen ja muun uudistamistyön yhteydessä on laadittu ympäristösuunnitelmia.



Kuva: Ympäristösuunnitelma Plana Oy 11/2018
Kauppakatu, Rautatiekatu, Asemakatu ja Juurikoskenkatu



Kuva Plana Oy Juurikoskenkadun ympäristösuunnitelma 1/2019

Juurikoskenkatu muutetaan kävely- ja pyöräilypainotteiseksi kuntatekniikan katusuunnitelmiin perustuen. Pysäköinti on esitetty kortteliin 4 tontin 3 hankesuunnitelmassa. Em. toimenpiteillä edistetään elinympäristön viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta sekä kehitetään olevaa yhdyskuntarakennetta edellyttämällä mm. paikoitusalueiden suunnitelmat keskustan täydennysrakentamisen hankkeissa, joilla turvataan autopaikoituksen riittävyys. Autopaikkamäärät on osoitettu kaavamääräyksissä. Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustaan, jossa on valmis katuverkko. Liikenneympäristön turvallisuutta parannetaan toteuttamalla laaditut katusuunnitelmat Juurikoskenkadun, Asemakadun, Kauppakadun ja Rautatiekadun perusparantamisesta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen ydinkeskustan korttelissa aiheuttaa muutoksia ja parannuksia nykyiseen maankäyttöön, liikenneratkaisuihin ja paikoitukseen. Ratkaisu muuttaa ydinkeskustan kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa

Merkittävimmin asemakaavamuutos vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja kaupungin asuntorakentamiseen. Asemakaavan muutos lisää vetovoimaisten keskusta-asuntojen tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä asuinpaikkana. Keskusta asumisen status kohoaa ja tämä lisää ydinkeskustan suosiota hyvänä palveluja ja viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana.

Keskustassa asuminen on kestävän kehityksen mukaista vähentäessään liikennettä kaupunkialueen sisällä.

Keskustan tontin rakentuminen osittain VI-kerroksiseksi asuntoalueeksi ja osittain II- kerroksisena liiketilana täydentää ja eheyttää keskusta-alueen rakennetta ja edistää maankäytöllisen kehityksen tavoitteita, yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

”Ylivieskan asuntokysyntä noudattaa samaa trendiä kuin kaupunkiseutujen keskuspaikat yleensä. Kasvavaa kysyntää on maisemallisesti korkeatasoisista pienehköistä asunnoista keskustan virikkeiden ja palvelujen ääressä. Ylivieskan kaupunkikuvassa pistekerrostaloilla on tärkeä asema. Ne viestittävät lakeuden kaupungin olevan laajan maaseudun keskus. Tämän teeman mukaisesti keskustaan on osoitettu kerrostalovaltaiset asunto-alueet (AK), jotka voivat täyttää kysynnän vaatimukset tasokkaasta kaupunkiasumisesta pienille perhekunnille.”



Alustavan hankesuunnitelman osittain 6- kerroksinen asuin- liikerakennus täydentää ja eheyttää olevaa kaupunkirakennetta korvaten vuonna 1978 rakennetun 2- kerroksisen liikerakennuksen.



Kuva: Ote Ylivieskan kaupunkimalli Jokivarsi Myllyn ympäristö / Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy. Mallinnettu 2019 ydinkeskustan kortteleiden 5 ja 6 asemakaavamuutoksiin liittyen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kerrostalorakentaminen lisää ydinkeskustan väestön määrää keskustassa. Suunnittelualueelle sijoittuu kaavamuutoksen myötä uutta asumista kaavamuutos mahdollistaa uutta kerrostaloasumista noin 2320 k-m² ja liiketilaa noin 530 k-m².

Mikäli huoneistoalan ja kerrosalan suhteena käytetään 0,8, niin muodostuu alueelle vakituista kerrostalon asumisen huoneistoalaa noin 1900 m².

Keskimääräisellä huoneistokoolla 47 k-m² tulisi kaavamuutosalueelle kerrostaloasuntoja noin 40 = ja asukasmäärällä 1,3 henkeä / asunto noin 52 asukasta. Kaavassa mahdollistetaan kaavamääräyksellä tontille monenlaista käyttötarkoitusta ja esim. määräyksen mahdollistama hotellirakentaminen lisää periaatteessa myös tilapäisesti keskustan väestömäärää.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalueen ympäristö on rakentunut asemakaavojen mukaisesti erilaisina keskustatoimintojen alueina. Keskustan osayleiskaavan 2030 periaatteiden mukaisesti tämä kaavamuutos *"eheyttää ja tiivistää keskustaajaman maankäyttöä. Keskustan vajaakäyttöinen alue muuttuu tiiviiksi keskustarakenteeksi ja sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti."*

Täydentävä ja eheyttävä maankäyttö parantaa materiaalien ja energian käytön tehokkuutta ja edistää niiden kestävästä hyödyntämisestä. Ekologista ja taloudellista kestävyyttä edistää paitsi yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen, myös maankäytön suunnittelu siten, että vähennetään autoriippuvuutta.

Tiivis keskusta-asuminen tukee keskustan palvelujen laajentamista. Ilman tehokasta ja laadukasta asuntorakentamista keskustan laajentaminen ei onnistu. Alueen kehittämisen tulee olla määrätietoista, jotta kaupunkikuvallinen laatu ja tiiveys saavutetaan.

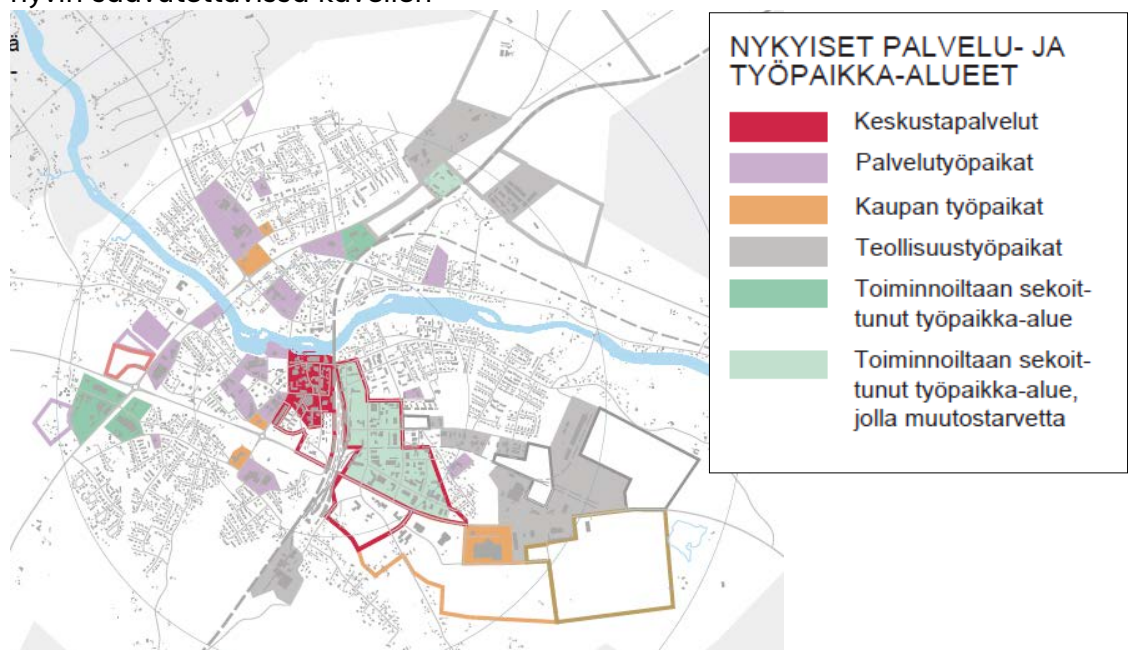
Kaupunkikuvassa korttelin täydennysrakentaminen ja vanhan liikerakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella eheyttää kaupunkirakennetta.



Kuva: Keltaisella rajattuna suunnittelualue korttelin 4 osa, johon on aloite hankekaavoituksesta. Korttelissa 6 on purettava entinen liikerakennus vuodelta 1978. ►

Palvelut

Kaavamuuotosalueelle ollaan sijoittamassa asumista 2320 k-m² ja liikerakentamista 530 k-m². Alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin lähipalveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa kävellen



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavaratkaisu tukee palvelujen säilymistä kaupungin ytimessä. Alue on jatkossakin keskustapalveluiden aluetta.

Erityisesti tiivistyvällä yhdyskuntarakenteella edistetään palvelujen saavutettavuutta ja verkostojen hyödyntämistä. Erityisesti kaupunkikeskustaa ja sen lähiympäristöä kehitetään eri ikäryhmille sopivana, sosiaalisesti rikkaana asuin- ja palvelualueena. Suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista ja erilaisia keskusta palveluja, kuten toimistoja, erikoisliikkeitä hotelli- ja ravintolatiloja. Edellisten

lisäksi alueen lähiympäristössä alueella on erikoiskaupan kivijalkamyymälöitä, apteekki, kahvila ja pitseria ja erilaisia toimistotiloja. Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta palvelualojen työpaikkamäärään ja kaavamuutos tukee muutoinkin alueen elinkeinotoimintaa esim. palvelujen saavutettavuuden kautta (liikenne- ja paikoitusjärjestelyt paranevat ja selkiytyvät).



Virkistys

Virkistyspalvelut ovat saavutettavissa jalankulku- ja pyöräilyetäisyydellä keskustasta. Juurikoskenkatu on toiminut keskustatapahtumien kohtaamispaikkana, mikä lisää kaupungin asukkaiden yhteisöllisyyttä ja sosiaalisuutta.



Kuva: Keskustatapahtuma Kauppojen Yö 2019 / Juurikoskenkadun katunäkymä/ suunnittelualueen kohdalta





Liikenne

Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia kaupunkialueen liikenteeseen, keskusta-alueen sisäinen liikenne lisääntyy jonkin verran. Kaavamuutosalueen viereinen yleinen paikoitusalue rajautuu kokoojakatuna toimivaan Asemakatuun sekä Juurikoskenkatuun, joka on suunniteltu toteutettavaksi jalankulku- ja pyöräilypainotteisena.

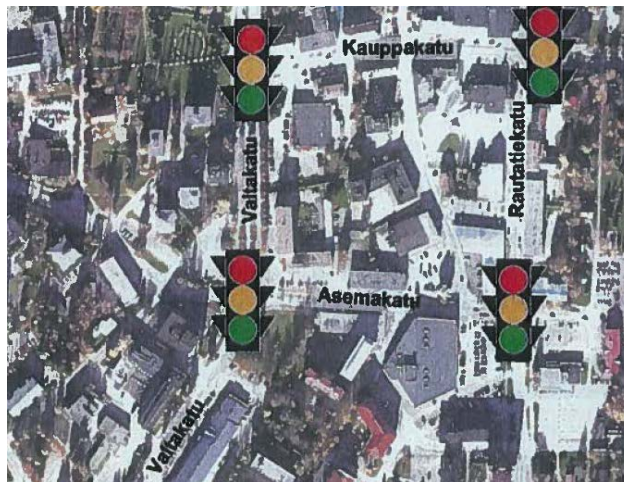
Suunnittelualueella ei ole nykyisellään ollut asumista. Kaavamuutos lisää keskustan sisäistä liikennettä: Suunnittelualueelle sijoittuu muutoksen myötä uutta asumista ja liiketilaa yhteensä 2850 k-m², (kaavamuutos mahdollistaa kerrostaloasumista noin 2320 k-m² ja liiketilaa 530 k-m²).

Keskimääräisellä huoneistokoolla 47 k-m² kaavamuutosalueelle tulee noin 40 kerrostaloasuntoa ja asukasmäärällä 1,3 henkeä / asunto asukasmäärä kasvaa noin 52 henkilöllä.

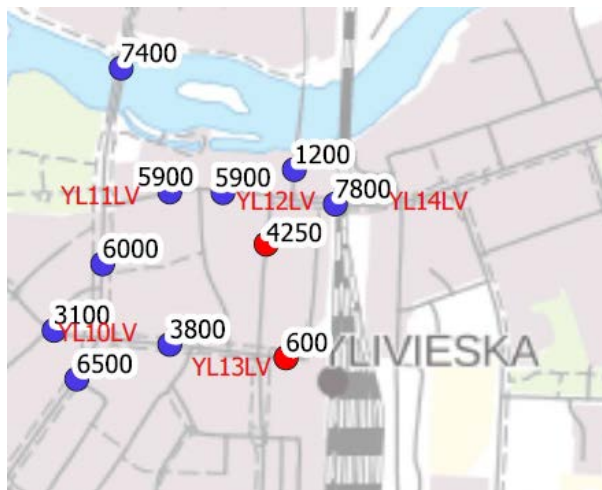
Suunnittelualueen korttelialueelle on alustavassa hankesuunnitelmissa osoitettu autopaikoitusta yhteensä noin 31 autolle ja alue rajautuu yleiseen paikoitusalueeseen, joka voi palvella alueelle toteutettavien liiketilojen asiakkaita. Lisäksi keskustan katusuunnitelmissa on varattu asiakaspaikoitusta katujen varsille. Asemakaavamuutoksella on vaikutuksia ydinkeskustan liikenteeseen. Asemakatuja ja Juurikoskenkatua käyttävien asuntojen määrä kasvattaa autopaikoitustarvetta.

Toisaalta kaavamuutoksella parannetaan alueen liikenneympäristöä ja keskusta-alueen sisäinen liikenne selkiytyy kun kaavamuutosta toteutetaan ja katuja ydinkeskustassa perusparannetaan.

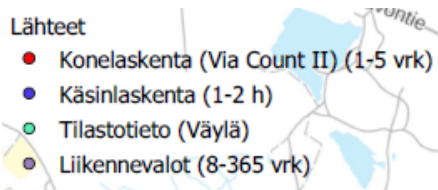
Ylivieskan liikennejärjestelyjen yleissuunnitelmassa (Vuonna 2006 Liidea Oy / Plaana Oy) on vuosia sitten todettuna, että liikennevalot toteutetaan ydinkeskustan kaikkiin vilkkaimpiin katuliittymiin.



Kuva: Ote Ylivieskan liikennejärjestelyjen yleissuunnitelmasta vuodelta 2006 / Ydinkeskustan pääkatujen liittymiin liikennevalot.



Kuva: Liikennelaskenta 2018 (Plaana Oy 2019)



Ympäristöhäiriöiden torjuminen

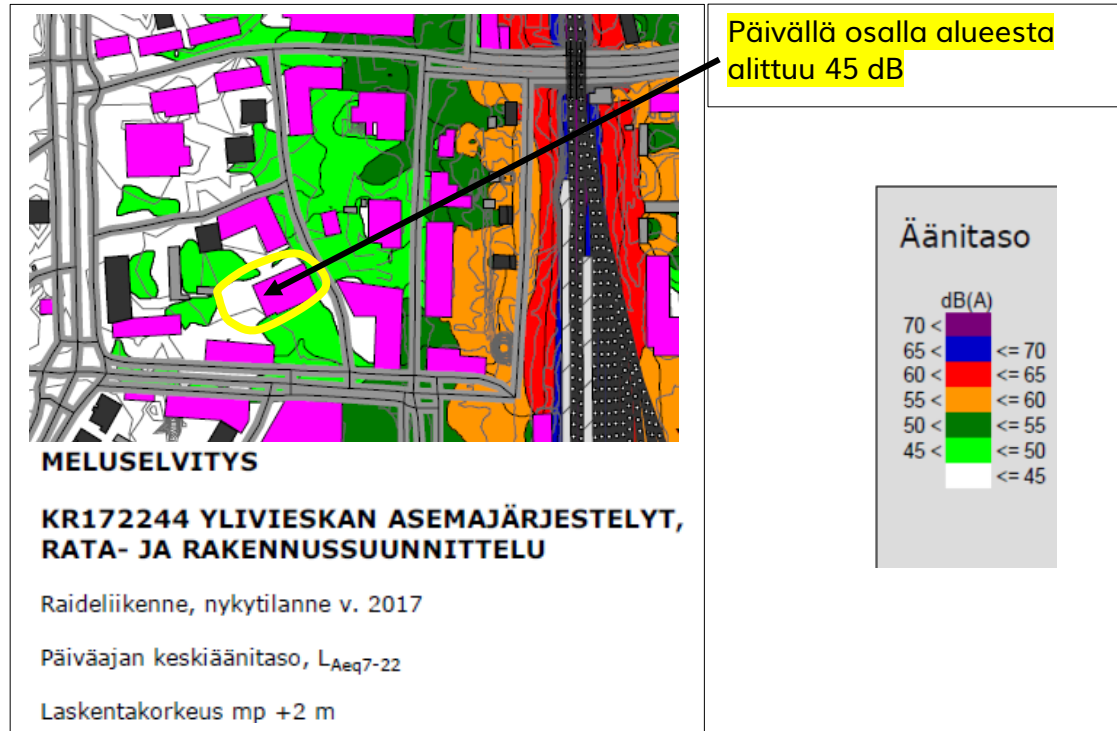
Nykytilanne

Rautatieliikenteen melun ulottumista on selvitetty melumallinnuksessa (KR 172244 Ylivieskan asemajärjestelyt rata- ja rakennussuunnittelu 24.11.207 /Ramboll).

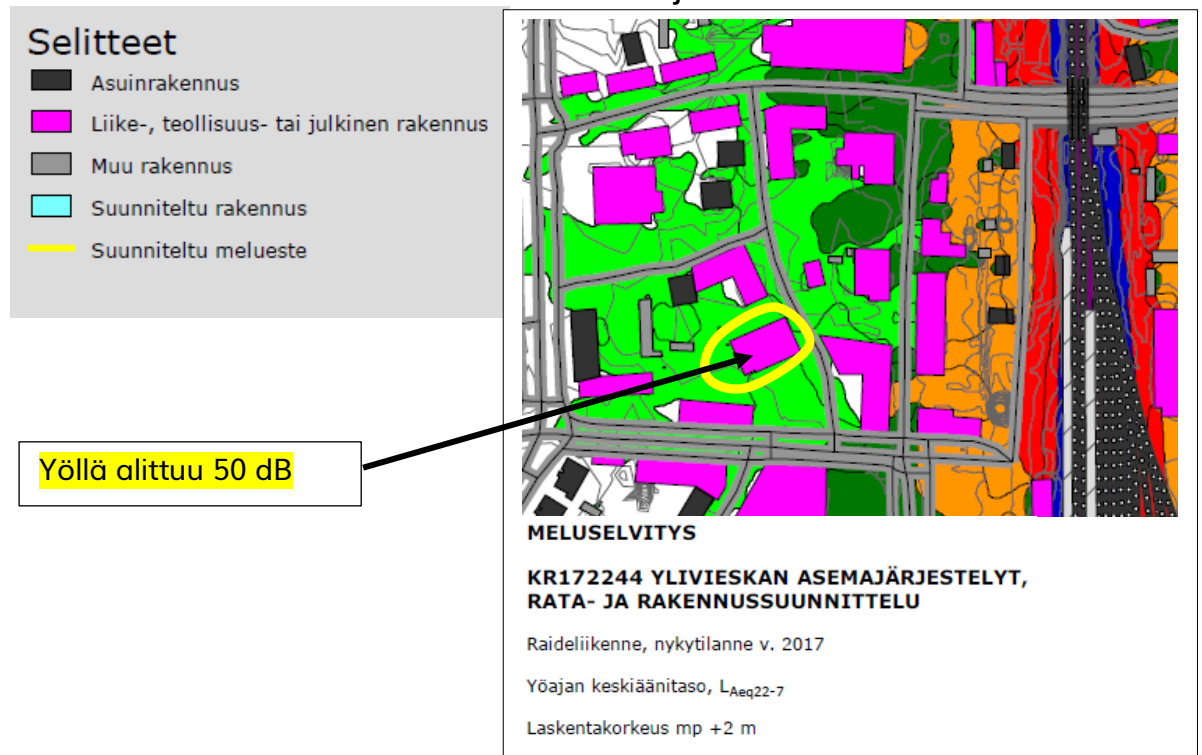
Em. selvitys ulottuu tämän kaavamuutoksen suunnittelualueelle:

Suunnittelualueella korttelin 4 tontilla 3 Raideliikenteen melu -päiväaikaan asettuu välille alle 45 dBA ja 45 dBA < < 50 dBA
yöaikaan välille 45 dBA < < 50 dBA

Kuva 1: Päiväajan keskiäänitaso



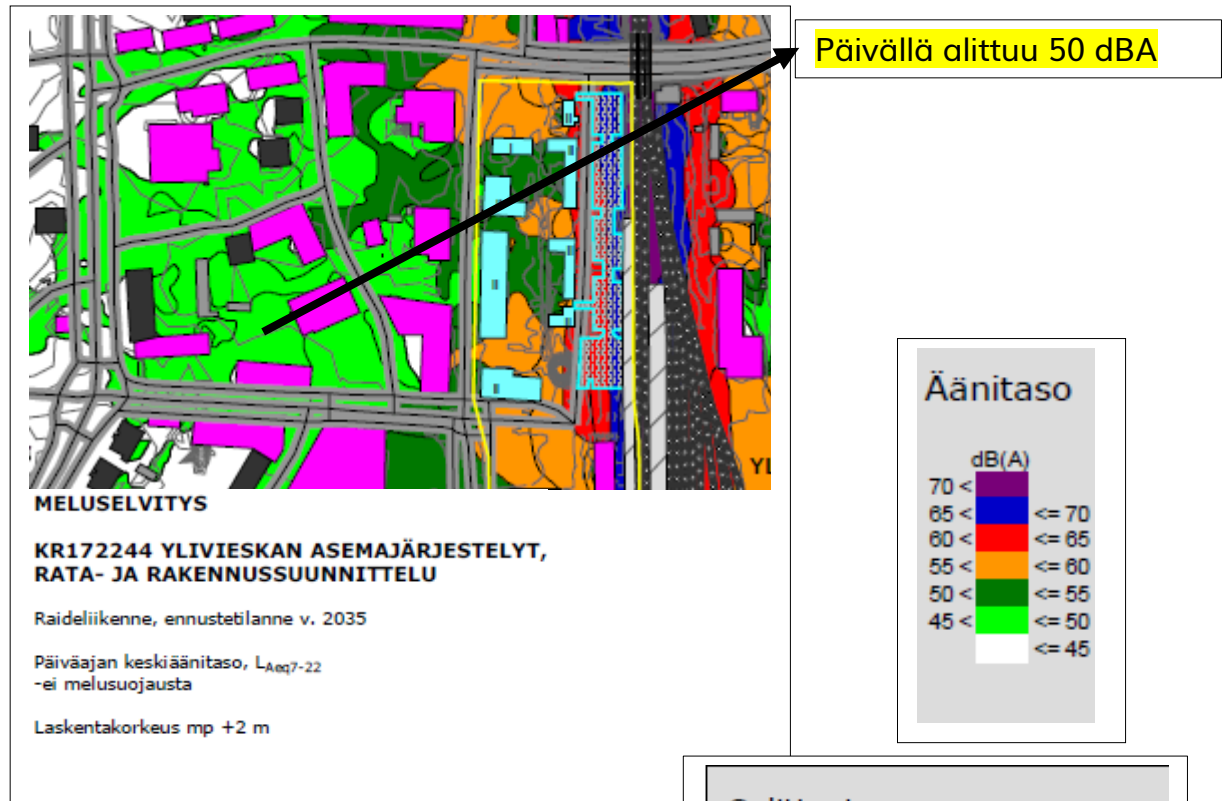
Kuva 2: Yöajan keskiäänitaso



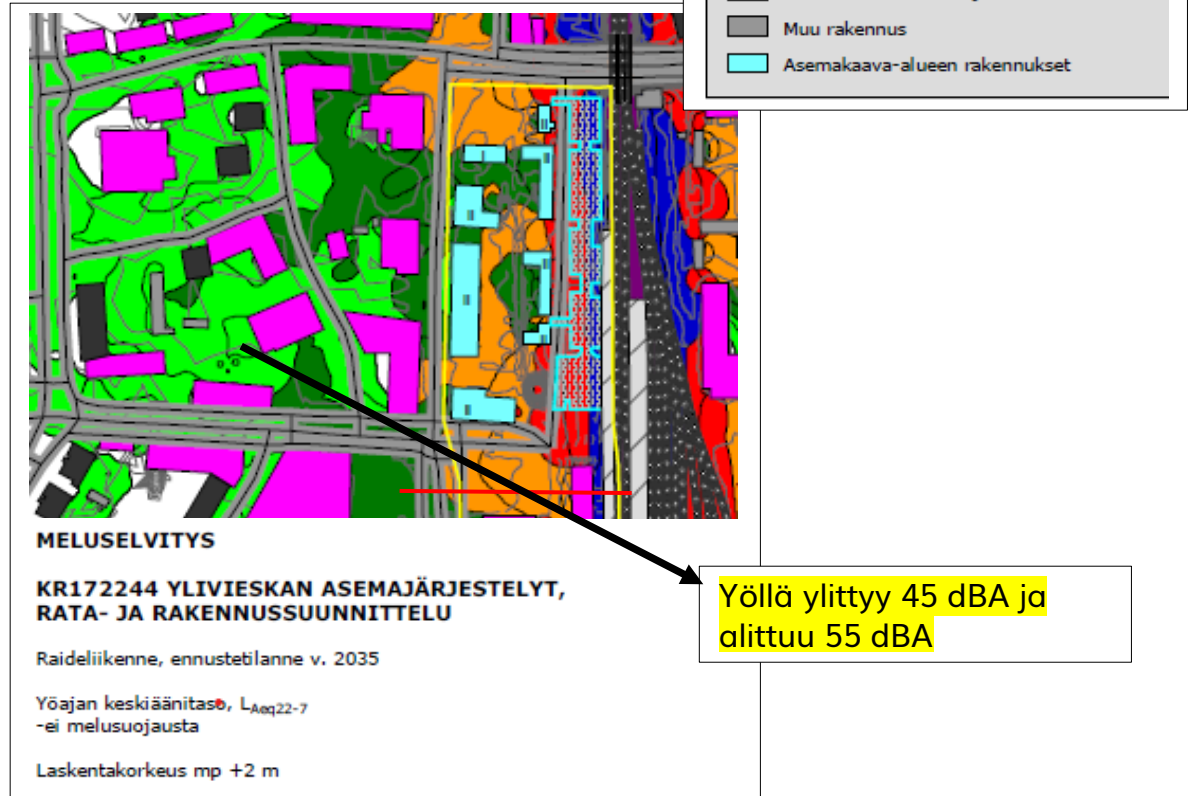
Ennustetila

Suunnittelualueella korttelin 4 tontilla 3 Raideliikenteen melu -päiväaikaan asettuu välille alle 45 dBA ja 45 dBA < < 50 dBA
yöaikaan välille 45 dBA < < 50 dBA

Kuva 7: Päiväajan keskiäänitaso Ennustetilanne v.2035



Kuva 8: Yöajan keskiäänitaso Ennustetilanne v. 2035



Kaavamuutoksen määräyksiin esitetään piha-alueiden melusuojausta koskien seuraavasti:

1.kaupunginosan korttelin 4 tontilla 6 tulee huolehtia siitä, että piha-alueen melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohje-arvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava rakenteellisen melusuojauksen riittävyys piha-alueille kantautuvan melun osalta.

Yleismääräyksiin merkitään:

Melusuojauksesta:

AL-5 korttelialueilla leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston ohje-arvoja.

Julkisivujen ääneneristävyys:

Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä

Rakennusten parvekkeet ja äänitasoero liikennemelua vastaan

Korttelin 4 tontilla 6 parvekkeet ovat ulkoalueita ja parvekkeilla tulee päivämelun ohjearvon (55 dB) toteutua. Asuntokortteleissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, siten, että parvekkeilla toteutuu 55 dB päivämelun ohjearvo.

Todetaan, että parvekkeet eivät ole Suomen rakentamismääräyskokoelman edellyttämiä tai vaatimia rakennusosia. Parvekkeita ei ole pakko rakentaa asunnon yhteyteen. Edellä mainitusta johtuen niihin asetettuja vaatimuksia ääneneristykseen suhteen ohjeistetaan tiloina, joissa ei tarvitse pystyä oleskelemaan ääneneristysmielessä kaikkina aikoina.

Asukkaat voivat käyttää parvekkeita ajankohtina, jotka heille sopivat ja he voivat sopeuttaa parvekkeilla oleskelun vallitseviin ääniolosuhteisiin.

Runkomelu- ja värinäselvityksen (7.12.2017) johtopäätöksessä on todettuna värinävaikutuksista seuraavasti, jotka voidaan todeta pätevän myös tähän länsipuolelle ja Rautatiekadun toiselle puolen sijoittuvaan kaavamuutosalueeseen.

”Mitattu maaperän värinä ja sen perusteella arvioitu rakennuksissa esiintyvä värinä asettuu pääosin luokkaan D, vw, $95 < 0,6 \text{ mm/s}$. Erityisesti vaakavärähtely, joka rakenteessa esiintyy rakennusrungon värinä, on merkittävää. Tulos on riittävä nykyisten asuinkäytössä olevien rakennusten suhteen, mutta uudisrakentamisen yhteydessä tulisi ryhtyä toimiin värinän vähentämiseksi. Värinän vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet tulee suunnitella tapauskohtaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.”

”Uusille ja oleville liike- tms. rakennuksille, joissa ei ole värinäherkkiä toimintoja, luokan D täytyminen on riittävää eikä niille välttämättä tarvita erityisiä värinän vähentämistoimenpiteitä.”

”Oleville rakennuksille ei selvityksen perusteella vaadita erityisiä toimenpiteitä.”

”Samat johtopäätökset pätevät kauttaaltaan koko suunnittelualueelle. Vaikka tärinä vaimeneekin hieman etäisyyden kasvaessa, tämä ei muuta tärinän luokitusta. Voidaan kuitenkin sanoa, että rakentamista noin alle 25 m etäisyydelle radasta tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.”

Kaavamuuotosalue sijoittuu lähimmillään noin 170 metrin etäisyydelle rautatiealueen lähimmistä raiteista.

Runkomelu

Runkomelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa.

”Selvityksen perusteella 35 dBA suositus runkomelun raja-arvosta voidaan ylittää suunnittelualueella. Runkomeluun pätevät samat johtopäätökset kuin tärinään. Oleville rakennuksille ei selvityksen perusteella vaadita erityisiä toimenpiteitä. Uusien rakennusten osalta tarvitaan hankekohtaisia toimenpiteitä runkomelun huomioimiseksi. Liikennetärinän torjumiseksi tehtävät toimenpiteet torjuvat myös runkomelua.”

Yhteenveto

Suunnittelualueen kaavoituksessa ja muussa maankäytössä tulee edellyttää asuinrakennuksille luokan C, $v_{w,95} < 0,3$ mm/s täyttymistä, ja liike- ym. rakennuksille luokan D, $v_{w,95} < 0,6$ mm/s täyttymistä.

Kaavamääräyksiin on sisällytetty vaatimus hanke/tonttikohtaisesta tärinäsuunnittelusta, jossa on määriteltävä tärinänvaimennustoimenpiteet niin, että rakennusten tärinä täyttää värähtelyluokan C vaatimukset raideliikenteen ennustetussa tilanteessa.

Tärinä ja runkomelu eivät siten aseta erityisiä rajoitteita maankäytölle suunnittelualueella, kunhan ne huomioidaan suunnittelussa riittävän hyvin. Rakentamista alle 25 m etäisyydelle radasta tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan välttää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisulla on myönteisiä ilmastovaikutuksia, kun tiivistetään yhdyskuntarakennetta ydinkeskustassa. Asukkaat voivat saavuttaa ydinkeskustan palvelut kävellen.

Maankäytön tehostumisen myötä ydinkeskustan liikenneverkkoon ja kevyen liikenteen verkkoon on tullut kehittämistarpeita. Kevyen liikenteen turvallisuuteen, risteyksen toimivuuteen sekä ydinkeskustan liikenteen sujuvuuteen tulee jatkossa kiinnittää huomiota. Katusuunnitelmia on laadittu rinnan kaavoituksen kanssa ja kun infra toteutetaan suunnitelmien pohjalta, parantuvat olosuhteet keskustassa liikennöinnin osalta.

Alueella ei ole suojelua edellyttäviä luontotekijöitä. Alueelle asumista ja paikoitusta toteutettaessa asuntokorttelin rajaaminen istutuksilla ja mahdollisesti muureilla parantavat piha-alueiden viihtyisyyttä. Ulko-oleskelualueiden melutasojen tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoa. Rakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa piha-alueen melun vähenemiseen.

Kevyen liikenteen turvallisuutta ja viihtyisyyttä on Juurikoskenkadun ja yleisen paikoitusalueen suunnittelussa pyritty parantamaan. Autopaikoitusalueiden suunnittelussa tulee myös huomioitavaksi ympäristön viihtyisyyden parantaminen rakentein ja istutuksin.

Nopeusrajoitus keskusta-alueella on 40 km/h. Ylivieskan liikenneturvallisuus-suunnitelmaan vuodelta 2012 on kirjattuna, että nopeusrajoitusta keskusta – alueella voidaan harkita alennettavaksi 30 /km /h:ssa.

Juurikoskenkadun ajoneuvojen liikennemäärä vuorokaudessa on tulevaisuudessa sidottu ratkaisuun, jolla kyseinen katu toteutetaan jalankulku ja pyöräilypainotteisena.

Kaavamuutoksessa esitetään rautatieliikenteen runkomelua ja tärinää koskevia määräyksiä seuraavasti:

- *Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että uusissa asuinrakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen) värähtelyluokka C (v, $w_{95} < 0,30$ mm/s) sekä olevien rakennusten osalta asuinalueiden tärinäluokka D (v, $w_{95} < 0,60$ mm/s).*
- *Rakennushankkeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso $L_{prm} < 30$ dB asuinhuoneistoissa ja runkomelutaso $L_{prm} < 40$ dB muissa tiloissa.*
- *Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristyksen tarpeesta*

Sosiaaliset olot

Ydinkeskustaan sijoittuvista kerrostaloista on palvelut saavutettavissa kävelen, mikä palvelee hyvin mm. ikäihmisten ja lapsiperheitten tarpeita. Pyörätieverkosto liittyy katuverkkoon ja kaavamuutosalue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle pyöräily- sekä kävelysuosiolliselle alueelle. Aivan lähietäisyydellä on myös julkiset palvelut Rahkolan koulu, lukio, Hakalahden vuoropäiväkot, kulttuuripalveluja tarjoava Ylivieskatalo Akustiikka ja Ylivieskan terveyskeskus sekä kirkko. Myös valtion ja kunnan virastot ovat lähellä. Monipuolinen asuntotyyppijakauma ja keskustan kulttuuriympäristön vaaliminen edistää sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Kalajoen rantaan pääsee Juurikoskenkadun ja Myllyaukion kautta ja asukkaille on pääsy myös veden äärelle.

Tiivis kaupunkiympäristö mahdollistaa miljöön rikkaalle sosiaaliselle kanssakäymiselle sekä uusia kanssakäymisen muotoja. Rakennetun ympäristön laatu paranee ja muuttuu turvallisemmaksi risteysjärjestelyjen ja Kauppakadun, Juurikoskenkadun sekä Rautatiekadun katusuunnitelmien ja infran perusparantamisen myötä. Ydinkeskustaan osoitetut uudet asuntokorttelit mahdollistavat myös ydinkeskustan palveluiden säilymisen ja palvelutarjonnan mahdollisuuden kehittyä ja kasvaa monipuoliseksi. Kuitenkin hallittu tiivistäminen tuo lisäarvoa suurelle joukolle uusia asukkaita palvelujen, virkistysalueiden ja lyhenevien etäisyyksien ansiosta. Liikennejärjestelyt suunnitelmien pohjalta parantavat jäsentymätöntä katu- ja paikoitustilaa ydinkeskustassa.



Kaupalliset vaikutukset

Maakuntakaavoituksen 1 vaihekaava osoittaa Ylivieskan keskustan osalle merkityn alueellisen keskustatoimintojen alue- merkinnän (C-2) mukaisen maankäytön, mikä sallii sijoittaa keskustatoimintojen alueelle yhteensä 50 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköiden tiloja. Kaavoituksella mahdollistetaan jossain määrin liikerakentamista, mutta ei suuryksikön kokoluokkaa. Liiketilojen rakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta likimäärin noin 520 k-m².

Vaikutukset kaupungin imagoon seutukaupunkina:

Kaavamuuos ja sen toteuttaminen tukee jatkossakin Ylivieskan seutukaupunkistatusta. Ylivieskan elinvoima ja vetovoima on seutukaupunkiselvityksen mukaan hyvä. Ylivieska sijoittui elinvoima ja vetovoimaindeksin yhteistuloksissa parhaan viidenneksen seutukaupunkien joukkoon ja oli viides.

Ylivieskan elinvoimaisuudesta seutukaupunkiselvityksessä todetusti:

- *Ylivieska on Seutukaupungit selvityksen mukaan ollut vuosina 2014-2017 eniten väestömäärältään kasvava kaupunki eli kasvua 1,84 %.*
- *avoimen sektorin työpaikkojen määrä kasvoi Ylivieskassa vuosina 2010-2015 toiseksi eniten selvityksen mukaan eli + 200/ 5 % ja*
- *julkisen sektorin työpaikkojen määrä kasvoi myös jonkin verran (+9)*
- *teollisuuden työpaikkojen määrä kasvoi myös (+103 / 13,3 %)*

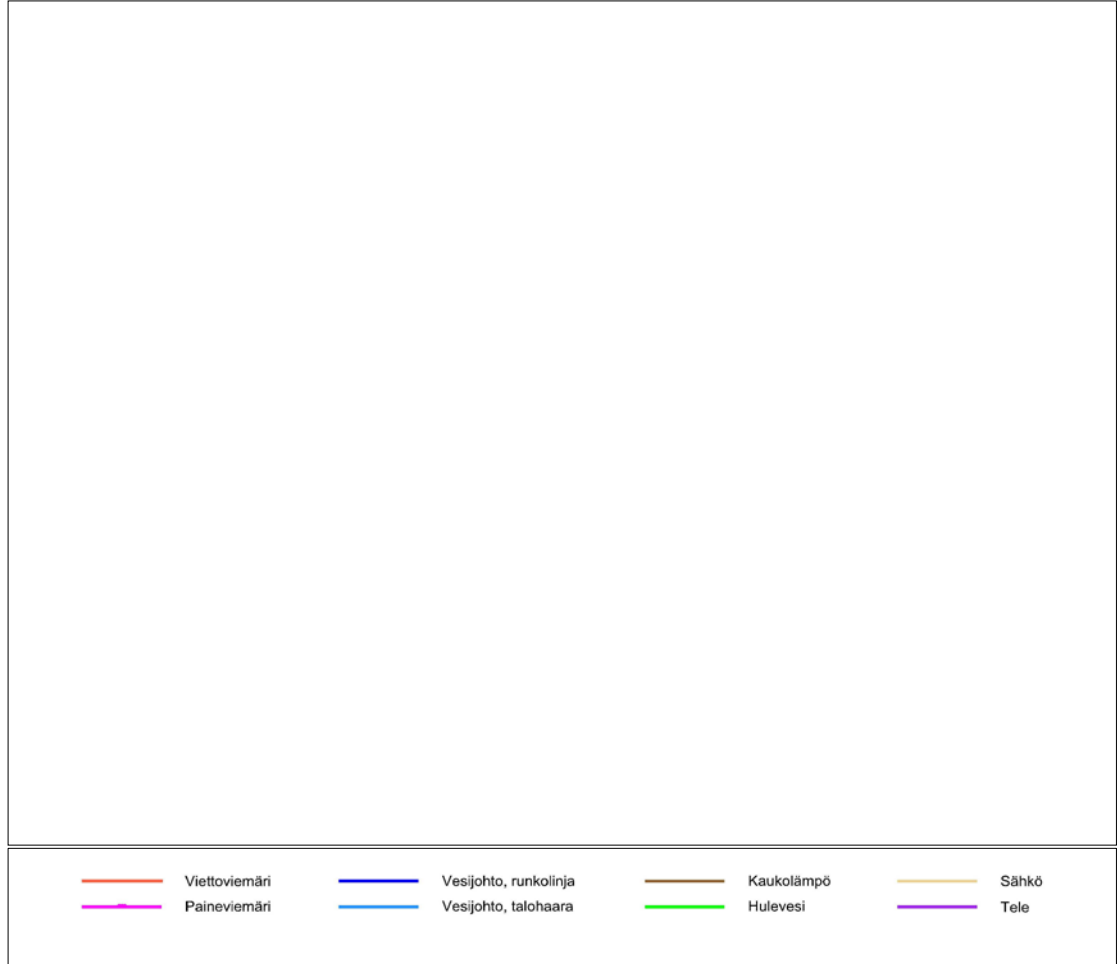
Ylivieskan vetovoimaisuudesta selvityksessä todetusti:

- *muuttovoittoa Ylivieskaan oli vuosina 2013 -2016 219 henkilöä, mikä asukaslukuun suhteutettuna on yksi suurimmista Suomen seutukuntaselvityksessä mukana olleista kaupungista.*
- *valmistuneiden asuntojen määrä vuosina 2010 -2016 suhteutettuna väestömäärään oli ylivoimaisesti korkeinta Ylivieskassa (1000 asuntoa)*
- *opiskelijoiden osuus väestöstä vuosina 2010 -2016 oli merkittävä*

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemäröintijärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot. Suunnittelualueen katuverkkoa ja kuntatekniikan rakenteita on ryhdytty perusparantamaan keskustassa vuonna 2018 ja kuntatekniikan työt jatkuu vuosina 2019 – 2022 rinnan kaavoituksen toteuttamisen kanssa.



Kuva: Tekninen huolto / päivitetään kuva suunnittelualueesta

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaupunkirakenne

Kaavamuuotosalue liittyy tiiviisti olevaan ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen ja toteuttaa tavoitteita maankäytön toiminnallisuudesta. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa kaupunkikuvaan ja liikennemelun kantautumiseen korttelin piha-alueelle.

Luonnonolot

Kaavamuuotosalue sijaitsee 1. kaupunginosassa rakennetussa ympäristössä eikä kohdealueella ole luonnonympäristöä.

Alueella ei ole varsinaisia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita. Alueelta ei todettu sellaisia luontoarvoja tai lajiesiintymiä, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä tai suunniteltua kaavoitusta.

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

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.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Kaavamuutoksen ratkaisut lieventävät osittain ydinkeskustan häiriötekijöitä. Alueelle toteutetaan keskusta-asumista ja palveluja. Autopaikoitusta sekä kevyen liikenteen yhteyksiä monipuolistetaan, joten kaavamuutoksen toteuttaminen parantaa alueen kevyen liikenteen ympäristöä ja liikkumista ydinkeskustassa. Alue ei rajaudu rautatien liikennealueeseen ja rautatie sijoittuu lähimmillään noin 170 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Nykyajan rakentamismääräyksien mukaan uutta rakennusta toteutettaessa, tulee huomioiduksi, etteivät katu- ja raideliikenteen äänet kantaudu sisätiloihin.

Raideliikenteen tärinän kantautumisen vaikutuksia kaavassa on ohjeistettu huomioitavaksi seuraavasti:

Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että uusissa asuinrakennuksissa saavutetaan värähtelyluokka C ($v, w_{95} < 0,30 \text{ mm/s}$) sekä jo olevien rakennusten osalta asuinalueiden tärinäluokka D ($v, w_{95} < 0,60 \text{ mm/s}$).

Liikennemelun kantautumisen vaikutuksia kaavassa on ohjeistettu huomioitavaksi seuraavasti:

Piha-alueiden melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla kortteli-alueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava rakenteellisen melusuojauksen riittävyys piha-alueille kantautuvan melun osalta.

- *Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.*
- *Korttelin 4 tontilla 6 parvekkeet ovat ulkoalueita ja parvekkeilla tulee päivämelun ohjearvon (55 dB) toteutua. Asuntokortteleissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, siten, että parvekkeilla toteutuu 55 dB päivämelun ohjearvo.*

5.5 Nimistö

Kaavoituksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.6 Kaavatalous

5.6.1 Yleistä

Suunnittelualue on keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa. Hanke toteutessaan parantaa ydinkeskustan maankäytön toiminnallisuutta ja kaupunkikuvaa.

Kaavaratkaisu hyödyntää olevaa kunnallistekniikan verkostoa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Sijoittamalla uutta asutusta keskustaan täydennysrakentamalla saavutetaan huomattavia yhdyskuntataloudellisia säästöjä, joilla on myös merkittäviä positiivisia ilmastovaikutuksia.

Merkittävä uusi rakennustoiminta keskustassa lisää myös taloudellista toimeliaisuutta ja vastaa Ylivieskan elinvoimaisuuteen ja vetovoimaan seutukaupunkina.

Tiivis, keskustan läheisyyteen sijoittuva asuntorakentaminen tukee olemassa olevien palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Liike- ja toimistotilojen sijoittuminen ydinkeskustaan parantaa Ylivieskan uudistaa keskustan palvelutarjontaa.

Liikkumistarvetta vähentävä yhdyskuntarakenne vähentää riippuvuutta jatkossakin kallistuvasta energiasta ja erityisesti tuontien energiasta.

5.6.2 Rakentamiskustannukset

Merkittävä investointi näkyy kaupungin taloudessa. Kaavamuutos toteutuu yksityisten hankesuunnitelman ja rahoituksen turvin. Kaupunki perusparantaa keskustan katuverkkoa ja katuvarsipysäköintiä. Alueelle suunniteltujen asuin-, liike- ja toimistokortteleiden osalta kaupunki- ja maanomistaja ovat neuvotelleet kaavoitus- ja maankäyttösopimuksen, joissa sovitaan maanomistajan kaavoitusmaksu sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusosuus sekä Juurikoskenkadun alueluovutus (pinta-ala noin 111 m²).

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavamuutos toteuttaa keskusta-asumista ja palveluja ydinkeskustaan, jalkenkulkuympäristön ja keskustan viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

Tavoite on, että alueen toteutus aloitetaan vuoden 2021 aikana.

Asemakaavan muutoksen toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

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

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä:

- 7.10.2020 saakka osoitteessa www.ylivieska.fi/Kaavoitus ja
- 8.10.2020 alkaen [www.ylivieska.fi/Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu](http://www.ylivieska.fi/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus_ja_kaupunkisuunnittelu)

LIITTEET