

KOOSTE VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet

ASEMAKAAVALLA ja ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelit 19 - 20, 22- 24 ja 27 - 30 sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja rautatiealuetta.
3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelit 10, 39, 43, 46, 49 ja 98 sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja rautatiealuetta

Vamisteluaineisto oli nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelussa 20.1.2021 – 19.2.2021 välisen ajan.

Havainnekuva (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)



Kuva: Kaupunkimalli (luonnosvaiheen tilanne)

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

1 LAUSUNNOT JA NIIDEN VASTINEET	3
Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services	3
Lausunto 1.2 Telia Company	3
Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema	3
Lausunto 1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	4
Lausunto 1.5 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia.....	5
Lausunto 1.6 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Terveysvalvonta	6
Lausunto 1.7 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	6
Lausunto 1.8 Väylävirasto.....	12
Lausunto 1.9 Herrfors Nät-verkko Oy Ab.....	14
Suullinen lausunto 2.0 Pohjois-Pohjanmaan liitto	14
Mielipide 2.1.....	15
Mielipide 2.2.....	16
Mielipide 2.3.....	17
3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA	18
3.1. Lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:	18
3.2. Mielipiteiden pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:.....	19
3.3 Muut muutokset ja lisäykset kaavoituksen ehdotusvaiheeseen:	19

1 LAUSUNNOT JA NIIDEN VASTINEET

Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services

Projektipäällikkö Mika Björkqvist

14.1.2021

"Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

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

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

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

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Lausunto 1.2 Telia Company

Production Desk Teemu Mustonen

19.1.2021

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Asemanseudun asemakaavaluonnokseen.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema

Ylikomisario Veijo Alavaikko

17.2.2021

Poliisi on tutustunut liitteenä olevassa lausuntopyynnössä esitettyyn materiaaliin. Poliisilla ei ole asiassa lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Lausunto 1.4 Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja rakennustutkija Juhani Turpeinen
17.2.2021

”Asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella sijaitsee Ylivieskan rautatieaseman rautatieläisten asuinalue eli ns. Kasarmin alue sekä vesitorni. Kasarmin alue on edustava ja yhtenäinen 1900-luvun alkupuolelta periytyvä rautatieläisten asuinalue, joka on rakennettu rautatiehallituksen arkkitehtien signeeraamien tyyppiirustuksien mukaisesti. Radan varressa ovat kaksoisvahtitupa vuodelta 1902, kirjanpitäjän-vaihdemiehen talo vuodelta 1908 sekä 1925 valmistuneet asemapäällikön talo ja vesitorni. Alueen Rautatiekadun puoleisella sivulla on neljä 1925 valmistunutta rautatietyöläisten asuintaloo, joista alue on saanut Kasarmi nimensä. Asuinrakennusrivien välissä on piharakennuksia (neljä varastoa, kolme kellaria ja sauna), joista vanhimmat ovat 1900-luvun alkupuolen tiilihoviset maakellarit. Näiden ja asuinrakennusten välissä on leveähköt raitit alueen päästä päähän. Erityisen tärkeä ja arvokas on myös rautatieasema-alueen rakennuksia ympäröivä avoin ja hoidettu puistoalue.

Ylivieskan rautatieaseman alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi aluekohteeksi Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Hyvin yhtenäisenä ja alkuperäisenä säilyneellä kohteella on kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista, maisemallista ja identiteettiä arvoa (<https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaavoitus/2-vaihemaakuntakaava-lainvoimainen/>).

*Kasarmin alue eli rautatiealueen asuinrakennukset, piharakennukset ja vesitorni on osoitettu suojelukohteina Ylivieskan keskusta osayleiskaavassa. Kaavamääräyksen mukaan kohteita **tulee ylläpitää ja käyttää niin, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltu.***

*Ylivieskan asemanseudun Kasarmin alueen rakennusten säilyttämistä ja suojelemista on tutkittu useamman vuosikymmenen. Keski-Pohjanmaan ympäristökeskus ja Ylivieskan seudun Taideyhdistys tekivät vuonna 1999 rakennussuojelulain mukaisen suojeluesityksen Ylivieskan asemarakennuksesta sekä siihen liittyvästä asuinkorttelista (seitsemän asuinrakennusta talousrakennuksineen. Museovirasto totesi 18.5.1999 antamassaan lausunnossa **Ylivieskan asema-alueen kulttuurihistoriallisen arvon perustuvan alueen yhtenäisyyteen ja suureen joukkoon 1920-luvulle tunnusomaisia rautateiden asuinrakennuksia.** Museovirasto ei puoltanut rakennussuojeluesitystä, koska Ylivieskan asema-alue ei sisällynyt valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta tehtyyn sopimukseen. Museoviraston lausunnon mukaan Ylivieskan asema-alueen tulevaisuus ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen on ratkaistava kaavoituksen ja rakennusten uusien käyttötarkoitusten kautta.*

Nyt nähtävillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään säilytettäväksi ja suojeltavaksi kasarmin alueen rakennuksista kolme radanvarren puoleista asuinrakennusta (asemapäällikön talo vuodelta 1925, kaksoisvahtitupa vuodelta 1902, kirjanpitäjän-vaihdemiehen talo vuodelta 1908) sekä vesitorni. Tämä ei vastaa voimassa olevan maa-kuntakaavan ja Ylivieskan keskustan osayleiskaavan mukaista tilannetta alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja suojelutavoitteista. Muiden kasarmin alueen rakennusten poistamista perustellaan kohteiden heikolla kunnolla ja kalliilla korjauskustannuksilla.

Ylivieskan rautatieaseman alueen keskeisiä arvoja ja piirteitä ovat yhtenäisyys, rakennusten pienimittakaavaisuus ja alueen avara puistomainen luonne. Nähtävillä olevassa alueen asemakaavan muutosluonnoksessa alueen avara puistomainen luonne katoaa, jos kortteleihin 28 ja 29 rakennetaan kaavaluonnoksen mukaisesti vanhojen, matalien ja pienten rakennusten paikalle viisikerroksiset kerrostalot. Nämä isot ja korkeat rakennusmassat alistavat jäljelle jäävät kolme vanhaa asuintaloo, samoin myös

vesitornin, ja hävittävät asemanseudun puistomaisen maiseman avarine näkymineen. Mikäli korttelien 28 ja 29 osalta päädytään vanhojen rakennusten purkamiseen, täytyy näiden korttelien uudisrakentamisen määrää ja rakentamiskorkeutta tarkastella alueen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja lähtökohtana käyttäen.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella sijaitsevien Ylivieskan rautatieaseman alueen (Kasarmi) rakennusten maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu ja osoitettu sekä Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa että Ylivieskan keskustan osayleiskaavassa. Pohjois-Pohjanmaan museon mukaan ensisijainen vaihtoehto olisi mahdollisimman monen Kasarmin alueen rakennuksen säilyttäminen. Mikäli joitakin rakennuksia joudutaan erityisen huonon kunnon vuoksi purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla, tulee uudisrakennusten sopeutua mittakaavaltaan rautatieaseman alueen arvokkaaseen kokonaisuuteen ja maisemaan, erityisesti kortteleiden 28 ja 29 osalta.”

Kaavoittajan vastine:

Pohjois-Pohjanmaan museo kiinnittää huomiota alueen mittakaavaan ja uusien ja vanhojen rakennusten mittakaavalliseen suhteeseen erityisesti kortteleiden 28 ja 29 osalta, joissa uudisrakentamisen määrää ja korkeutta pidetään liian suurena. Pohjois-Pohjanmaan museolta saatua palautetta ja sen edellyttämiä toimenpiteitä arvioitiin Asemanseudun asemakaavan ohjausryhmässä. Tarkastetaan uudisrakentamisen määrää ja laatua erityisesti kortteleissa 28 ja 29.

Lausunto 1.5 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia

Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja arkeologi Marika Kostamovaara
9.2.2021

”YLIVIESKA Asemakaavoitus osalle asemakaavatonta aluetta (Keskusta) sekä asemakaavan muutos koskien 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteleita 19-20, 22, 24 ja 27 sekä katu-, puisto-, pysäköinti-, tori- ja rautatie- aluetta sekä 3. kaupunginosan (Koskipuhto) kortteleita 10 ja 46 sekä katu- ja rautatiealuetta, luonnos/ arkeologia.

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien asiakohdassa mainittujen alueiden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaava-alue sijoittuu molemmin puolin rautatietä rajautuen lännessä Rautatiekatuun, Kar-tanotiehen sekä Pajalankatuun ja idässä Ratakatuun. Pinta-alaltaan alue on yhteensä noin 15,89 ha, joista kaavatonta on 0,77 ha ja kaavamutosaluetta 15, 12 ha. Tavoitteena on kaavoituksella luoda edellytykset Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaiselle maankäytölle sekä kaupunkirakenteen eheyttämiseksi.

Kaava-alue on kuulunut Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030 arkeologiseen inventointialueeseen (K.H. Renlundin museo/Hans-Peter Schulz, 2008), eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaava-alue on modernin maankäytön muokkaamaa, joten se ei ole potentiaalista uusille arkeologisen kulttuuriperinnön kohteille. Alueen muinaisjäännöstilanne on todettu asianmukaisesti selostuksen luvun 3.1.3 Rakennettu ympäristö kohdassa Muinaisjäännökset.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa hankkeen kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Lausunto 1.6 Peruspäalvelukuntayhtymä Kallio Terveysvalvonta

Terveysinsinööri Heli Kurko
19.2.2021

Terveysvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta koskien Keskustan ja Koskipuhdon muutosaluetta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Lausunto 1.7 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski ja alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine
19.2.2021

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Ylivieskan asemanseudun kehittäminen on ollut pitkäaikainen prosessi, sillä alueen asemakaavoitus on käynnistynyt jo vuonna 2008 ollen välillä keskeytyksissä. Kaavoitus käynnistyi uudelleen 2017, jolloin alkuperäinen kaava-alue jaettiin kahteen osaan. Asemanseudun 1. vaiheen asemakaava-muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.3.2018. Nyt laadittavana olevassa asemanseudun 2-vaiheessa laaditaan asemakaava 0, 77 ha alueelle ja tehdään asemakaavamuutos 15, 12 ha alueelle. Kaavaselostuksen mukaan "tavoitteena on kaavoituksella luoda edellytykset Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaiselle maankäytölle sekä kaupunkirakenteen eheyttämiselle."

Keskustan osayleiskaava 2030 on hyväksytty KV:ssa 7.6.2011. Radan länsipuoli on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueena, kantakeskustana (C-1) ja itäpuoli keskustatoimintojen alueena, Koskipuhdona (C-2). C-1:n kaavamääräyksessä todetaan mm. että "asemakaavoituksella tulee tuoda viihtyisiä kaupunkitiloja ja virkistävää kaupunkimiljöötä sekä kehittää nykyitä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua." Lisäksi suunnittelumääräyksissä todetaan, että "asemaneutua on suositeltavaa kehittää sen arvojen pohjalta monipuolisena, keskusta-alueita rikastuttavana, korkeata-soisena palvelu- ja asuinalueena." C-2 suunnittelumääräyksen mukaan "alueen rakentaminen suositellaan toteutettavaksi pääosin tiiviisti kolmi-nelikerroksisena. Tällä tavoitellaan yhdyskuntarakenteen nopeaa muutosta ja kaupunkikuvan yhtenäisyyttä. Rakentamisessa suositellaan varauduttavan lisärakennusten rakentamiseen."

Rautatieasema ympäristöineen on osoitettu "rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaana alueena." Kaavamääräyksen mukaan "rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella olevan rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen tulee turvata. Asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee kiinnittää huomiota sen erityisten arvojen säilymiseen. Rautatieaseman alueella tulee erityisesti ottaa huomioon alueen puistomaisen luonteen säilyminen sekä osin julkinen osin puolijulkinen rooli osana keskusta-alueen viherverkkoa. Asemanseutua on suositeltavaa kehittää sen arvojen pohjalta monipuolisena, keskusta-alueita rikastuttavana, korkeatasoisena palveluja asuinalueena." Lisäksi asemanseudun asuinrakennukset ja vesitorni on osoitettu erillisellä suojelukohdemerkinnällä (Se) maakunnallisesti arvokkaina kohteina. Myös rautatieasemalla on suojelukohdemerkintä, mutta sen status ei käy ilmi yleiskaavamääräyksistä vaan keskustan osayleiskaavan liitteestä 7, jota ei ole referoitu kaavoituskohdassa. Suojelukohteen kaava määräyksessä todetaan, että "rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee ylläpitää ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu."

Yleiskaavan hyväksynnän jälkeen Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakunta-kaava, jonka yhtenä teemana on kulttuuriympäristö, on hyväksytty 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017. 2. vaihemaakuntakaavassa radan itäpuolen ns. kasarmialue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan "alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin." Rautatie ja rautatieasema on osoitettu päärata ja liikennepaikka -merkinnällä.

Maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön arvioinnissa rautatieaseman alueen arvoperustana ovat olleet alueen kerroksisuus, alkuperäisyys ja kulttuurihistoriallinen merkitys (alueella säilynyt alkuperäinen rakennus-ryhmän muoto), edustavuus ja tyyppisyys (ajalleen tyyppillinen rautatiehallituksen tyyppirakentaminen) sekä yhtenäisyys ja liittyminen ympäristöön. Asemakaavaluonnoksessa asemanseudun maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueen seitsemästä asuinrakennuksesta on suojeltu sr-3 merkinnällä kolme radanpuoleista sekä vesitorni sr-4:llä. Rautatiekadun puoleisen rakennusrivin kaikki rakennukset sekä ulkorakennukset ovat korvautumassa V- ja II-kerroksisilla uudisrakennuksilla (korttelit 28-29), paikoitusalueella, kauppatorilla ja puistolla. Uudisrakennukset sijoittuvat nykyisen kasarmialueen keskelle (ei reunalle, kuten ovat asuinrakennukset) muodostaen radan suuntaan V-kerroksisen muurin piha-alueiden kolmemetrinen meluaitojen kanssa halkaisten ja jakaen maakunnallisesti arvokkaan alueen kahtia eristäen länsiosan piha-alueet yksityisiksi ja vähentäen alueen puistomaista luonnetta vastoin yleiskaavan tavoitteita.

Meluntorjunnan kannalta ratkaisu on ymmärrettävä, mutta alueen kulttuuriympäristöarvojen osalta ei. Rakennusten korkeudet näillä korttelialueilla 28-29 ovat liian suuria eivätkä uudisrakennukset keskustele tai muodosta yhtenäistä kokonaisuutta säilytettäväksi tarkoitetun arvokkaan rakennuskannan kanssa. Uudisrakennusten ulkonäölle ei ole annettu määräyksiä kuin parvekkeiden lasituksen osalta, joten maakunnallisesti arvokkaan rautatieaseman alueen uudisrakennukset tulisivat suurehkolla todennäköisyydellä olemaan betonielementtirakenteisia. Parantaisiko ratkaisu Ylivieskan kaupunkikuvaa ja tunnettavuutta, mikäli alue toteutetaan samanlaisena kuin kymmenet muut suomalaiset radanvarsikerrostaloalueet?

Pohjois-Pohjanmaan EL Y-keskus katsookin, että AL-5 -korttelien 28-29 suunnittelun olisi lähdeittävä alueen 2. vaihemaakuntakaavassa ja Keskustan osayleiskaava 2030:ssä todetut arvot paremmin huomioivista lähtökohdista. Mikäli alueelle sallitaan uudisrakentamista, tulee massoittelussa ja sijoittelussa sekä rakentamisen ohjauksessa kunnioittaa alueen maakunnallisia arvoja ja luoda nykyisen kaltainen inhimillisen mittakaavan asuinalue. Asemakaavan toteuttaminen yksistään torin osalta vaatii Rautatien-katu 12 molempien asuinrakennusten purkamista. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, onko torin sijoittumista muualle kaupunkirakenteeseen kuin kaava-alueelle tutkittu. Kaavaluonnoksen suojelumääräykset säilytettäväksi aiottujen rakennusten osalta ovat riittävät. Muiden radan länsipuolen korttelialueiden ratkaisusta ei EL V-keskuksella ole huomautettavaa.

Radan itäpuolen AL- ja AK-korttelialueiden kerroskorkeudeksi on osoitettu Keskustan osayleiskaavasta poiketen V-VII-kerroksista rakentamista. Poik-keamista ei ole perusteltu kaavaselostuksessa. Asuinkorttelien ja puisto-alueen (VP) rajauksissa tulee huomioida rautatieliikenteen tarpeet, jotka Väylä-virasto on tuonut esiin 12.2.2021 antamassaan lausunnossa.

Koska kaava-aineisto on laaja ja perusteellinen, EL Y-keskus esittää, että kaavaselostukseen lisättäisiin luettavuutta ja vaikutusten arviointia helpot-tamaan taulukko, jossa verrataan asemakaavaratkaisun suhdetta Keskustan osayleiskaavaan ja lisäksi kulttuuriympäristön osalta yleiskaavaa uudemman 2. vaihemaakuntakaavan määräyksiin.

Luonnonsuojeluryhmä

Luonnonympäristöä ja lajistoa koskevat selvitykset sisältävät lokakuussa 2020 tehtyyn maastokäyntiin perustuvan kasvillisuuskartoituksen sekä le-pakkoselvityksen, joka perustuu asemanseudun rakennusten tarkastuksen joulukuussa 2020. Linnustotarkastelu perustuu ilmeisesti selvityksen laatijoiden aikaisempiin havaintoihin alueelta. Kaava-alue koostuu kaupunki-maisesta ympäristöstä, minkä vuoksi luontoselvityksen tasoa voidaan pitää tarkoitukseen nähden riittävänä. Selvityksessä ei ole otettu huomioon Laji.fi-palvelussa olevia havaintoja. Uhanalaisista lintulajeista

kaava-alueella on aikaisemmin havaittu erittäin uhanalaiset varpunen ja tervapääsky sekä vaarantunut haarapääsky. Ratapiha-alueelta on havainto harvinaisesta kasvilajista peltoluohosta.

Lepakkoselvitys on asiantuntevasti toteutettu. Merkkejä lepakoitten oleskelusta havaittiin purettaviksi esitetyistä (selostusluonnos, s. 87) Kasarmin alueen rakennuksista 14a ja 14b sekä sr-3-merkinnällä osoitetusta rakennuksesta 12e. Ottaen huomioon Euroopan komission tulkintaohje (2007), EL Y-keskus pitää selvityksessä esitettyjä johtopäätöksiä perusteltuina ja toteaa, että em. rakennuskohteet eivät todennäköisesti ole luonnonsuojelulain 49 § 1 momentissa tarkoitettuja lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kesäkaudella tehtävissä purkamis-ym. toimenpiteissä on kuitenkin huomioitava luonnonsuojelulain 39 §:n säädökset, jotka koskevat rauhoitettujen eläinlajien yksilöiden sekä näiden pesien sekä poikas-ym. vaiheiden suojelua erityisesti lisääntymisaikana. Sama koskee myös rauhoitettuja lintula-jeja, esim. rakennusten tervapääskykolonioita. Tarvittaessa rakennukset on kesäaikana tarkastettava ennen purkamista.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Asemakaavassa tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavaratkaisua maakunnallisesti arvokkaan rautatieaseman alueen osalta tulee tutkia uudelleen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Tavoitteena tulisi olla säilyttää mahdollisimman monta kasarmialueen rakennusta. Mahdollisten uudisrakennusten tulee sopeutua mittakaavaltaan rautatieaseman alueen arvokkaaseen kokonaisuuteen. Kulttuuriympäristön asiantuntijaviranomaisen Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto tulee huomioida kaavaratkaisussa. Lähtötietoihin tulee lisätä luonnon osalta laji.fi - palvelussa olevia tietoja hankealueesta sekä yleisesti täydentää kaava-aineistoa esitetysti. Hankkeesta on sovittu pidettäväksi viranomaisneuvottelu 23.2.2021.

Kaavoittajan vastine:

ELY/ Alueidenkäyttöryhmä:

1. ...Rautatiekadun puoleisen rakennusrivin kaikki rakennukset sekä ulkorakennukset ovat korvautumassa V- ja II-kerroksisilla uudisrakennuksilla (korttelit 28-29), paikoitusalueella, kauppatorilla ja puistolla. Uudisrakennukset sijoittuvat nykyisen kasarmialueen keskelle (ei reunalle, kuten olevat asuinrakennukset) muodostaen radan suuntaan V-kerroksisen muurin piha-alueiden kolmemetrinen meluaitojen kanssa

halkaisten ja jakaen maakunnallisesti arvokkaan alueen kahtia eristäen länsiosan piha-alueet yksityisiksi ja vähentäen alueen puistomaista luonnetta vastoin yleiskaavan tavoitteita...

Rakennusten korkeudet korttelialueilla 28-29 ovat liian suuria eivätkä uudisrakennukset keskustelee tai muodosta yhtenäistä kokonaisuutta säilytettäväksi tarkoitetun arvokkaan rakennuskannan kanssa...

... AL-5 -korttelien 28-29 suunnittelun olisi lähdettävä alueen 2. vaihemaakuntakaavassa ja Keskustan osayleiskaava 2030:ssä todetut arvot paremmin huomioivista lähtökohdista. Mikäli alueelle sallitaan uudisrakentamista, tulee massoittelussa ja sijoittelussa sekä rakentamisen ohjauksessa kunnioittaa alueen maakunnallisia arvoja ja luoda nykyisen kaltainen inhimillisen mittakaavan asuinalue.

Tarkistetaan kaavaehdotukseen kyseisten kortteleiden kerroskorkeus- ja kerrosalatavoitteita.

2. Asemakaavan toteuttaminen yksistään torin osalta vaatii Rautatien-katu 12 molempien asuinrakennusten purkamista. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, onko torin sijoittumista muualle kaupunkirakenteeseen kuin kaava-alueelle tutkittu.

Toritoiminta on vakiintunut kyseiselle paikalle. Vaikka toritoiminta ja siihen liittyvä pysäköinti tarvitseekin lisää tilaa, keskustan alueelta ei ole löydettävissä parempaa ja tilavampaa paikkaa, jolle toritoiminnat voitaisiin siirtää. Ns. vanha tori Vieskankadun/Valtakadun risteyksessä, jossa toritoiminta on joskus sijainnut on ahtaampi ja alue on asemakaavoitettu kerrostalokortteliksi 2015.

Torin laajentuminen edellyttää kahden huonokuntoisimman vanhan asuinrakennuksen purkua. Laajentumisen myötä radan varren edustavimpien suojeltavien rakennusten rivi tulee kuitenkin paremmin esiin reunustamaan toria ja muodostaa yhdessä torin kanssa puistomaisen toiminnallisen tapahtumakentän.

3. Radan itäpuolen AL- ja AK-korttelialueiden kerroskorkeudeksi on osoitettu Keskustan osayleiskaavasta poiketen V-VII-kerroksista rakentamista. Poikkeamista ei ole perusteltu kaavaselostuksessa. Asuinkorttelien ja puisto-alueen (VP) rajauksissa tulee huomioida rautatieliikenteen tarpeet, jotka Väylävirasto on tuonut esiin 12.2.2021 antamassaan lausunnossa.

Ylivieskan keskustan yleiskaava on hyväksytty vuonna 2011. Yleiskaavassa keskustatoiminnat on jaettu C-1, C-2 ja C-3 -osa-alueisiin omine kaavamääräyksineen siten, että rata jakaa C-1 ja C-2 -alueet, joista C-1 on nimetty "Kantakeskustaksi" ja C-2 "Koskipuhdon keskustatoimintojen alueeksi". Yleiskaavassa on myös osoitettu yhteystarpeita C-1 ja C-2 -alueiden välille, joista kevyenliikenteen yhteys on toteutunut aseman kohdalla. Nyt laadinnassa olevassa asemanseudun asemakaavassa on myös huomioitu tulevaisuuden katuyhteys Pajalanpuiston tilavarauksena. Ylivieskan ja erityisesti keskustan kasvu on edelleen jatkunut ja asemanseudun asemakaava pyrkii vastaamaan näihin tavoitteisiin mahdollistamalla keskustatoimintojen laajenemisen radan itäpuolelle. Asemakaavan toteutumisen myötä "Kantakeskusta" toimintoineen laajenee radan itäpuolelle. Tältä osin voidaan katsoa, että yleiskaavan eri keskustatoimintojen jako erilaisine yleiskaavamääräyksineen ei ole enää ajanmukainen.

4. EL Y-keskus esittää, että kaavaselostukseen lisättäisiin luettavuutta ja vaikutusten arviointia helpottamaan taulukko, jossa verrataan asemakaavaratkaisun suhdetta Keskustan osayleiskaavaan ja lisäksi kulttuuriympäristön osalta yleiskaavaa uudemman 2. vaihemaakuntakaavan määräyksiin.

Täydennetään kaavaselostusta eri kaavatasoilla annetuilla suojelumääräyksillä.

ELY/Luonnonsuojeluryhmä:

5. Selvityksessä ei ole otettu huomioon Laji.fi-palvelussa olevia havaintoja. Uhanalaisista lintulajeista kaava-alueella on aikaisemmin havaittu erittäin uhanalaiset varpunen ja tervapääsky sekä vaarantunut haarapääsky. Ratapiha-alueelta on havainto harvinaisesta kasvilajista peltoluohosta.

Kaavaehdotusvaiheeseen selvitettiin mahdolliset uhanalaiset lajit. Luontoselvitykseen on lisätty huomiot uhanalaisesta ja vaarantuneesta linnustosta Laji.fi-palvelun mukaisesti. Peltoluohon "Apera spica-venti" tilanne Suomessa on elinvoimainen (2019 LC – Elinvoimaiset) Laji.fi-palvelun mukaisesti (4.3.2021). Elinvoimaisuus-tilanteen johdosta peltoluohoa ei nostettu luontoselvityksessä erikseen esiin muiden elinvoimaisten lajien tapaan.

6. Kesäkaudella tehtävissä purkamis- ym. toimenpiteissä on huomioitava luonnonsuojelulain 39 §:n säädökset, jotka koskevat rauhoitettujen eläinlajien yksilöiden sekä näiden pesien sekä poikas-ym. vaiheiden suojelua erityisesti lisääntymisaikana. Sama koskee myös rauhoitettuja lintula-jeja, esim. rakennusten tervapääskylonioita. Tarvittaessa rakennukset on kesäaikana tarkastettava ennen purkamista.

Purettavat rakennukset tarkistetaan tarvittaessa kesäaikana. Maininta kaavamääräyksissä.

ELY/ Ympäristönsuojeluyksikkö:

7. Asemakaavassa tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Lisätään ajoitusmääräys asemakaavamääräyksiin.

Yhteenveto ELY:n esittämistä jatkotoimenpiteistä:

Asemakaavaratkaisua maakunnallisesti arvokkaan rautatieaseman alueen osalta tulee tutkia uudelleen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Tavoitteena tulisi olla säilyttää mahdollisimman monta kasarmialueen rakennusta. Mahdollisten uudisrakennusten tulee sopeutua mittakaavaltaan rautatieaseman alueen arvokkaaseen kokonaisuuteen. Kulttuuriympäristön asiantuntijaviranomaisen Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto tulee huomioida kaavaratkaisussa. Lähtötietoihin tulee lisätä luonnon osalta laji.fi -palvelussa olevia tietoja hankealueesta sekä yleisesti täydentää kaava-aineistoa esitetysti.

ELY:ltä saatua palautetta ja sen edellyttämiä toimenpiteitä arvioitiin Asemanseudun asemakaavan ohjausryhmässä ja päätettiin muutostarpeista.

Lausunto 1.8 Väylävirasto

Viite: lausuntopyyntö 13.1.2021

Lausunto Asemanseudun 2. vaiheen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta

Väylävirasto on tutustunut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Ylivieskan aseman ympäristössä sijoittuen molemmin puolin rautatietä. Alue rajautuu lännessä Rautatiekatuun, Kartanotiehen ja Pajalankatuun sekä idässä Ratakatuun ja Ratavartijankatuun. Suunnittelualueella ympäröi ydinkeskustan asunto- ja liikekorttelit sekä Koskipuhdon teollisuus- ja asuntokorttelit. Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset Ylivieskan keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaiselle maankäytölle sekä kaupunkirakenteen eheyttämiselle. Keskustaa halutaan kehittää monipuolisena ja monimuotoisena kaupunkiympäristönä ja lisätä elinvoimaisuutta ydinkeskustassa luomalla viihtyisää kaupunkitilaa. Suunnittelussa huomioidaan myös radan itäpuolinen alue Koskipuhdossa, joka on yleiskaavassa osa keskustatoimintojen C-2 -alueesta. Itäpuolelle edistetään myös asema-alueita ja keskustatoimintoja palvelevaa autopaikoituksen suunnittelua ja autopaikoituksen riittävyttä. Suunnittelualueelle radan molemmin puolin voidaan kaavoituksen myötä rakentaa korkeatasoisia tiloja työpaikoille, palveluille, erikoiskaupan liiketiloille sekä muille toiminnoille.

Rautatiealueen rajaus ja radanpitoon liittyvät rakenteet

Ylivieskan ratapihan itäpuolella sijaitsee entisen tavara-aseman alue, joka on ollut pitkään VR Yhtymä Oy:n omistuksessa ja siirtynyt sittemmin Senaatin Asema-alueet Oy:n omistukseen. Tavara-aseman alue on ollut luonteeltaan osa Ylivieskan ratapihaa eikä alueen nykyiset kiinteistörajat siten kaikilta osin vastaa alueen toiminnallisia rajoja. Lisäksi entisen tavara-aseman alueella sijaitsee edelleen radanpitoon liittyviä rakenteita, jotka on tarpeen säilyttää alueella.

Asemakaavaluonnoksessa rautatiealueen (LR) rajaus on osoitettu pääosin Väyläviraston hallinnoimien rautatiekiinteistöjen rajojen mukaisesti. Kaavaluonnoksessa ratapihan itäpuolisen entisen tavara-aseman alue on osoitettu puistoksi (VP), asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä katualueeksi. Kaavaluonnoksen mukaisen VP- ja LR-alueen välinen raja sijoittuu vain kolmen metrin etäisyydelle ratapihan itäisimmän raiteen keskilinjasta. Kyseinen rajaus ei mahdollista jatkossakin tarpeellisen raiteen käyttämistä. **Asemakaavassa LR-alueen rajaus tulee osoittaa vähintään viiden metrin etäisyydelle itäisimmän raiteen keskilinjasta mitattuna.**

1)

Kaavaluonnoksessa ratapihan itäpuolelle osoitetulle puistoalueelle sijoittuu kaksi käytössä olevaa ratapihan valaisinmastoa, joiden sähkönsyöttö tapahtuu makasiinirakennuksessa olevasta sähkökeskuksesta.

Valaisinmastot ovat nykytilanteessa Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa. Kyseiset valaisinmastot ovat jatkossakin radanpidolle tarpeellisia Ylivieskan ratapiha-alueen valaisemiseksi. **Kyseisten mastojen säilyttäminen alueella on tarpeen turvata asemakaavassa soveltuvalla kaavamerkinnällä.**

2)

Lisäksi kaavassa on tarpeen huomioida ratapihan valaisimista uudelle asuinrakentamiselle mahdollisesti aiheutuva häiriövalo.

Luvatonta rautatiealueella liikkuminen

3)

Asemakaavaluonnoksen Ylivieskan ratapihan itäpuolelle osoitettujen uusien puisto- ja asuinalueiden toteuttamisen myötä tulee ihmisten liikkuminen ratapihan läheisyydessä nykytilanteeseen nähden huomattavasti kasvamaan. Lisääntyvä liikkuminen alueella ei saa lisätä luvatonta rautatiealueella liikkumista ja siitä aiheutuvia vaaratilanteita. **Asemakaavassa tulee osoittaa radan itäpuoliset rataan rajoittuvat alueet aidattavaksi alueiden toteuttamisen yhteydessä.**

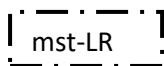
Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on tehty melu- ja tärinäselvitykset ja asemakaavaan on sisällytetty sen pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen ennaltaehkäisemiseksi. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto huomioidaan seuraavasti:

- 1) Rautatiealueen ja Raidepuiston välinen raja siirretään esitetysti. Muutos vaikuttaa Raidepuiston pinta-alaan vähentävästi 0,1129 ha, korjaus myös tilastolomakkeelle ja selostuksen kohtaan 5.1.1. Mitoitus ja aluevaraukset kohtaan Puistoalueet (VP).
- 2) Kaavaehdotusvaiheeseen lisätään kaavamääräyksiin ja kartalle kaavamerkintä



Radanpidolle tarpeellisen valaisinmaston rakennusala.

Kaavaselostukseen kohtaan ympäristön häiriötekijät lisätään Aluetta toteutettaessa tulee huomioida ratapihan valaisimista uudelle asuin rakentamiselle mahdollisesti aiheutuva häiriövalo. Valaisinmastot sijoittuvat Raidepuiston alueelle.

- 3) Kaavamerkintöihin lisätään



Aita.

Yleismääräyksiin lisätään:

Asemakaavan mukaan rautatiealueen ja puistoalueen rajalle rakennettavan aidan tulee olla koko alueella tyyliltään yhtenäinen.

Raidepuiston alueelta poistetaan myös ohjeelliset kevyen liikenteen väylämerkinnät, jotta kaavoituksella ei ohjata yleistä liikkumista rata-alueen läheisyyteen. Puisto muodostaa suojavyöhykkeen asumisen ja rata-alueen väliin.

Lausunto 1.9 Herrfors Nät-verkko Oy Ab

Aluepäällikkö Kari Vaara

18.2.2021

LAUSUNTO Asemaseudun kaavaluonnoksesta

Asemaseudun kaavaluonnoksessa on lisätty merkittävästi varauksia kerrostalorakentamiselle. Luonnoksessa alueen sähkönjakelun lisääntynyttä tarvetta ei ole huomioitu riittävästi.

Asemaseudun länsipuolella korttelit 23, 24, 28, 29 ja 30 lisäävät merkittävästi sähkönjakelun tarvetta alueella. Nykyinen kuormitustaso huomioiden lisääntynyt tarve edellyttää vähintään yhden puistomuuntamolle varatun alueen lisäämistä kaavaan. Rakentamisen tiiveys huomioiden suositeltavin sijainti on korttelien 29 ja 30 välisellä puistokaistaleella. Huoltoyhteys tulisi suunnitella mahdollisimman vähän asukkaita häiritseväksi, täten suosittelemme sijoitusta Rautatiekadun itäpuolelle puistokaistaleelle katualueeseen yhdistettynä. Etäisyys muihin rakennuksiin tulisi olla vähintään 8 metriä.

Asemaseudun itäpuolella korttelit 39, 43, 49 ja 98 lisäävät merkittävästi sähkönjakelun tarvetta alueella. Nykyiset muuntamot sijaitsevat korjaamontiellä korttelin 46 lounaiskulmassa ja rata kadulla korttelin 46 koilliskulmassa. Näille ei ole luonnoksessa annettu sijainteja. Nykyisistä muuntamoista tulisi säilyttää ainakin toinen. Suositeltavampi on Ratakadun varressa oleva puistomuuntamo, tälle tulisi kaavassa osoittaa nykyinen paikka. Luonnoksessa on annettu puistomuuntamolle yksi uusi sijainti Resinakadun etelä päätyyn, tällä pystytään kattamaan korttelien 10, 98 ja 49 sähkönjakelutarpeet. Näiden lisäksi tulisi kaavaan merkitä kolmas muuntamolle varattu alue, tälle sopiva sijainti on yleiselle pysäköintialueelle varatun kiinteistön lounaiskulma.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotukseen lisätään lausunnossa ehdotetut muuntamot puistoalueille ja pysäköintialueelle varatun kiinteistön lounaiskulmaan. Sijoitus tehdään siten, että niiden sijainti ei tule haittaamaan tulevaa maankäyttöä.

Suullinen lausunto 2.0 Pohjois-Pohjanmaan liitto

Kaavoituspäällikkö Mari Kuukasjärvi

Viranomaisneuvottelu 23.2.2021

Pohjois-Pohjanmaan liitto ei ole lähettänyt kirjallista lausuntoa, mutta viranomaisneuvottelussa 23.2.2012 Pohjois-Pohjanmaan liiton kaavoituspäällikkö ilmaisi yhtyvänsä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnoissa esittämiin kantoihin alueen mittakaavasta ja suojelun laajuudesta erityisesti kortteleissa 28 ja 29.

Kaavoittajan vastine:

Saatua palautetta ja sen edellyttämiä toimenpiteitä arvioitiin Asemaseudun asemakaavan ohjausryhmässä. Tarkastetaan uudisrakentamisen määrä ja laatu erityisesti kortteleissa 28 ja 29.

2. MIELIPITEET JA NIIDEN VASTINEET

Mielipide 2.1

Mielipide yllä mainitusta kaavasuunnitelmasta:

As Oy Vieskantorin, [kiinteistötunnus ja osoite poistettu] pysäköintialueet ovat olleet jäsen telemättömiä, eikä kiinteistön vieressä olevien Kartanotien tai torialueen pysäköintipaikkoja ole merkitty As Oy Vieskantorin käyttöön.

Koska kyseiset pysäköintialueet ovat yleisessä käytössä ilman aikarajoitusta, ei Vieskantorilla ole käytännössä omaa pysäköintitilaa, lukuunottamatta kaupungilta vuokrattua Pajalankadun varressa olevaa lämpötolppa- aluetta, josta Vieskantorin on vuokrannut käyttöönsä 24 lämpötolppapaikkaa.

Taloyhtiössä on kuitenkin 46 huoneistoa, jolloin pysäköintipaikkojen vajaus on pelkästään asuinhuoneistoille 22 kpl.

Kaavasuunnitelmassa on mainittu:

”AL-korttelialueella on autopaikkoja varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka asuntoa kohti*
- 1 autopaikka työpaikkaa kohti*
- 6 autopaikkaa asiakas ja vieraspaikoitusta varten*
- Korttelialueen autopaikoista tulee 3 olla esteetöntä.*
- AL- korttelialuetta 22 varten on varattava autopaikoitusta lähiympäristössä olevalta autopaikkojen korttelialueelta (LPA).”*

Esitämme Vieskantorin pysäköintiongelman ratkaisuksi seuraavia toimenpiteitä:

- 1. Kartanotien kadunvarsipysäköinti kokonaisuudessaan liikennemerkkein osoitettuna As Oy Vieskantorin käyttöön klo 20 - 08 väliselle ajalle.*
- 2. Pitkittäispysäköinnin salliminen Kartanotielle.*
- 3. Torialueen Vieskantorin läheisyydessä olevat riittävät pysäköintipaikat kokonaisuudessaan liikennemerkkein osoitettuna As Oy Vieskantorin käyttöön klo 20–08 väliselle ajalle.*
- 4. Nykyisen esiintymislavan poistaminen /siirto As Oy Vieskantorin tontin kulmalta. Esiintymislava vie tilaa pysäköinniltä ja nuorison oleskelupaikkana se aiheuttaa paljon häiriötä Vieskantorin asukkaille ja lisää myös taloyhtiöömme kohdistunutta ilkivaltaa.*

As Oy Vieskantorin hallitus

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi. Mielipiteessä esitetyt huomiot eivät varsinaisesti vaikuta asemakaavaan, mutta ne tullaan huomioimaan katu- ja torisuunnitelmissa ennen katu- ja torialueen toteutusta.

Mielipide 2.2

Hienoa, että kaupunki ottaa kopin tämän merkittävän alueen kehittämisessä!

Asemapäällikön talon yrittäjinä luotamme kaupungin kykyyn ymmärtää oleellisen tärkeänä Asemapäällikön talon ehjän pihapiirin säilyttämisen. Viihtyisä ja rauhallinen pihapiiri muodostuu talosta, ulkorakennuksesta/vajasta ja maakellari. Tunnelmallista pihapiiriä hyödynnämme liiketoiminnassamme. Tarkoituksenamme on kehittää ja lisätä tällaista yhteistoimintaa yhteiskumppaniemme kanssa jatkossakin.

Rakennukset muodostavat rauhallisen ja viihtyisän "kehän". Selkeä rajattu pihapiiri tuo oleellisesti suojaa ja rauhallista tunnelmaa Asemapäällikön talon ympärille. Merkittävä tekijä alueen viihtyisyyden kannalta on paljon huomiota ja kiitosta saanut alueen kaunis puusto ja pensasta.

Vähintään yhtä tärkeä huomio, Asemapäällikön talon hyvän ylläpidon ja toimivan arjen kannalta, on erityisen tärkeää säilyttää vaja ja puuvarastotila. Talon lämmittämiseen meillä menee puita noin 22 kuutiota talvessa, itsekustantamamme ilmalämpöpumpun kierrättäessä takkojen lämpöä tasaisesti talossa.

Asemapäällikön talo on meille kuin toinen koti, josta pidetään hyvää huolta.

Takat kuuluvat oleellisesti taloon ja niiden lämmitys vaatii koko lämmityskaudeksi lähes kaksi vajallista puita ja puut tarvitsevat välittömän säilytyspaikan talon edustalla. Lisäksi jokainen oman kodin omaava ymmärtää, että ulkosäilytysvarasto on myös välttämätön tila tavaroiden ja kausikalusteiden säilyttämiseksi. liman ulkovajaa ja varastoa käytännön asuminen ja kaikki jokapäiväinen toimintamme hankaloituisi huomattavasti.

Ulkovarastotilat tarvitsevat vain pintafiksauksen -pinnan kevyt hionta ja keltamultamaalikerros myös rakennuksen toiselle puolelle -meidän puolihan on pääpiirteittäin ok.

Yleisesti aseman seudun kaavasta vanhan Kasarmin osalta:

Luotamme vahvasti siihen, että kaupungilla on ymmärrystä, kykyä ja taitoa toimia aluetta kaavoittaessaan vastuullisesti säilyttäen ekologisen ja esteettisen matalan puurakentamisen perinteen koko alueella - kivitalorakentamisen ja korkeiden talojen alueet kuuluvat ihan muuhun ympäristöön.

Tutkitusti kaupungeissa tarvitaan enemmän viheralueita -keitaita hengähtää ja levätä. Ns. kylmäksi jättävät aukiot ei kutsu muuta kuin nuorisoa rellestämään ilta- ja yöaikaan -tämä on jo nähty.

Nyt on timanttinen paikka luoda vihreä, alkuperäistä luonnosta puistomaisempi ja viihtyisämpi kaupunkialue -"Ylivieskan kaunis & houkutteleva mainoskyltti" joka puhuttaa kauneudellaan ja viihtyisyydellään ympäri Suomea. Melkoisen suuri osa Suomessa matkaavia kulkee jossain vaiheessa myös Ylivieskan ohi, eikä siinä vilahduksessa ehdi ainakaan edukseen esittäytyä autolaaksot ja kivialokorttelit vaan tulevaisuuden vihreä ja kaunis Kasarmi.

Millaisen käyntikortin Ylivieskan kaupunki haluaa antaa - minkä näköisellä asemalla sinä haluaisit astua ulos junasta?

Kaavoittajan vastine:

Saatua palautetta ja sen edellyttämiä toimenpiteitä arvioitiin Asemanseudun ohjausryhmässä Asemakaavaehdotuksessa pihavarasto ja kellari esitetään säilytettäväksi.

Mielipide 2.3

VASTAUS MIELIPIDEPYYNTÖÖN

Olen kortteli numero [kiinteistötunnus ja omistaja] olen koonnut korttelin kolmella eri kaupalla ja tämä kortteli on ollut asemakaavassa, joka on vahvistettu 26.01.1982. Tonttijako hyväksytty 15.08.1995 ja tontinmittaus 19.01.1996.

Tontin koko pinta-ala 9572 neliometriä, en hyväksy esitettyä vaihto-ehtoa tontti pienenesi noin 2300-2400 neliöllä. Tähän mennessä kiinteistö on tuottanut vuokratuloja toistakymmentä tuhatta joka vuosi.

Kävin keskustelemassa kaupungin virkailijoiden kanssa korttelin kohtalosta, esillä oli myös korttelin myynti kaupungille, mutta tarjoukset olivat alle maksamani hinnan, joten en voi hyväksyä tappiollista myyntiä.

Annetaan tontin olla entisellään ja siirretään puistoalueen suunnittelu/ radanalitus viidenkymmenen vuoden päähän.

Kaavoittajan vastine:

Mielipiteen esittämän kiinteistö osalta osa vanhaa hallirakennusta tulisi asemakaavan toteutuessa jäämään puistoalueelle. Puistoalue tarvitaan varauksena tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa keskustan länsi- ja itäpuolta yhdistävää radan alittavaa katuyhteyttä varten. Yhteystarve on osoitettu mm. Ylivieskan keskustan yleiskaavassa 2030 sekä vuonna 2013 valmistuneessa strategisessa Keskustan kaavarungossa. Kiinteistön rakennuksia voidaan käyttää, kunnes radanalitushanke joskus tulevaisuudessa käynnistyy omana asemakaavahankkeenaan. Kiinteistön jonkin verran pienentynyt pinta-ala kompensoidaan rakennusoikeutta lisäämällä siten, että taloudellista vahinkoa ei synny. Kiinteistönomistajan kanssa jatketaan neuvotteluja.

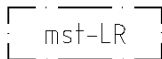
Maanomistajan ja kaupungin kaavoituksen välisessä neuvottelussa 11.2.2021 sovittiin, että **kaavamuutoksella ei vähennetä maanomistajan omistaman ja kaavamuutoksella esitetyn KL-korttelin 10 rakennusoikeutta ja että ehdotusvaiheeseen 3. kaupunginosan korttelin 10, pinta-alaltaan noin 7203 m², rakennustehokkuudeksi muutetaan e = 0,4, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 0,4 * 7203 m² = 2881 k-m².**

3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

3.1. Lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:

- Kortteleiden 28 ja 29 tehokkuutta lasketaan, jolla tavoitellaan virnanomaispalaverissa esiin nousseita arvoja pieni mittakaavaisuudesta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen yhtenäisyyden säilyttämistä
- Kortteleiden 28 ja 29 kerroskorkeuksia lasketaan, jolla tavoitellaan virnanomaispalaverissa esiin nousseita arvoja pieni mittakaavaisuudesta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen yhtenäisyyden säilyttämistä
- Korttelin 28 käyttötarkoitus muutetaan AL-5 -merkinnästä K-merkinnäksi, joka mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksien rakentamisen tukemaan tapahtumatorin toimintaa.

- Lisätään kaavamerkintä



Radanpidolle tarpeellisen valaisinmaston rakennusala.

- Raidepuiston alueelta poistetaan myös ohjeelliset kevyen liikenteen väylämerkinnät, jotta kaavoituksella ei ohjata yleistä liikkumista rata-alueen läheisyyteen. Puisto muodostaa suojavyöhykkeen asumisen ja rata-alueen väliin.
- Kaavaselostukseen kohtaan ympäristön häiriötekijät lisätään
Aluetta toteutettaessa tulee huomioida ratapihan valaisimista uudelle asuin rakentamiselle mahdollisesti aiheutuva häiriövalo. Valaisinmastot sijoittuvat Raidepuiston alueelle.
- Lisätään kaavamerkintä



Aita.

- Lisätään lausunnossa ehdotetut muuntamot puistoalueille ja pysäköintialueelle varatun kiinteistön lounaiskulmaan. Sijoitukset on tehty siten, että niiden sijainti ei tule haittaamaan tulevaa maankäyttöä

Yleismääräyksiin lisätään:

- Asemakaavan mukaan rautatiealueen ja puistoalueen rajalle rakennettavan aidan tulee olla koko alueella tyyliltään yhtenäinen.
- Meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet tulee rakentaa ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.
- Alueen maanrakennus- sekä rakennuksien purkamis- ja kunnostamistöissä on otettava huomioon lainsäädännössä määrätyt rauhoitettujen eläinlajien rauhoitussäännökset (Luonnonsuojelulaki §39).
- Kortteleissa 28 ja 29 tulee rakennusten olla julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus noudattaa ympäröivän rakennuskannan kattokaltevuuksia. Näillä toimenpiteillä tavoitellaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen yhtenäisyyden säilyttämistä.

3.2. Mielipiteiden pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:

- Korttelin 10 pinta-alaltaan noin 7203 m², rakennustehokkuudeksi muutetaan $e = 0,4$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu $0,4 * 7203 \text{ m}^2 = 2881 \text{ k-m}^2$.
- Asemakaavaehdotuksessa Asemapäällikön talon kellari esitetään suojeltavaksi sr-4- merkinnällä ja pihavarasto esitetään sh-merkinnällä.
- Korttelin 10 tehokkuutta nostetaan, jolla kompensoidaan yksityisen maanomistajan tontin pinta-alan pienentyminen.

3.3 Muut muutokset ja lisäykset kaavoituksen ehdotusvaiheeseen:

Kaavamerkintöihin muutoksia

1) Asemapuistossa muutetaan osa ohjeellisesta yleiselle jalankululle varatusta alueen osasta, ehdotusvaiheeseen:

- Ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo on sallittu.



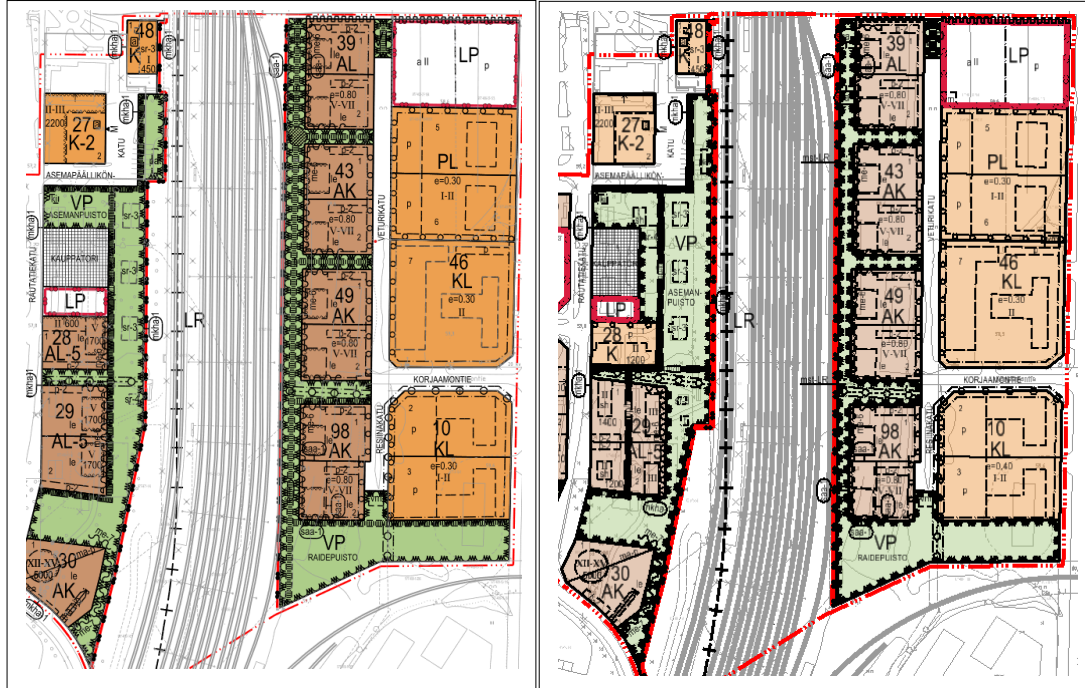
Merkintä luonnosvaiheessa

muutetaan



Merkintä ehdotusvaiheessa
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

2) Asemanpuiston ja Raidepuiston rajauksia tarkennettiin ehdotusvaiheeseen.

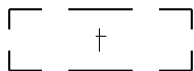


Luonnosvaihe

Ehdotusvaihe

3) Asemanpuistoon esitetään yhdelle olevalle talusrakennukselle ohjeellinen rakennusala-merkintä (sijainti ns. asemapäälliköntalon edustalla).

Asemanpuistoon esitetään yhdelle uudelle talusrakennukselle ohjeellinen rakennusala-merkintä (sijainti rautatien vesitornista etelään).



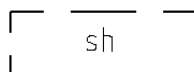
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

4) Kortteleiden 23 ja 24 tonteille esitetään ohjeellisia oleskelukatoksia.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa oleskelukatoksen.

5) Korttelin 29 tonteille 1 ja 2 sekä Asempuistossa asemapäällikön talon edustalle esitetään oleville rakennuksille sh-merkintää.



Historiallinen rakennus. Rakennuksen säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.

Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvia.

- 6) Asemanpuiston alueella olevan vesitornin suojelumerkintä muutetaan sr-3.
- 7) K-korttelialueella on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
 - 1 autopaikka työpaikkaa kohti
 - 1 autopaikka asiakaspaikoitukselle yhteenlasketun kerrosalan 100 k-m² kohti
- 8) sr-3-merkinnällä varustetuissa rakennuksissa, joille ei ole erikseen osoitettu kerrosalaa, on lämpimien tilojen laajentaminen rakennuksen ulkovaipan sisällä esimerkiksi ullakolle mahdollista.