

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS Toivonpuiston (9.) kaupunginosan kortteli 85 sekä katualuetta

Hyväksyntä 9-10/2021



Vireille
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta
Kaupunginvaltuusto

28.1.2020 § 4
11.10.2021 § 4

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

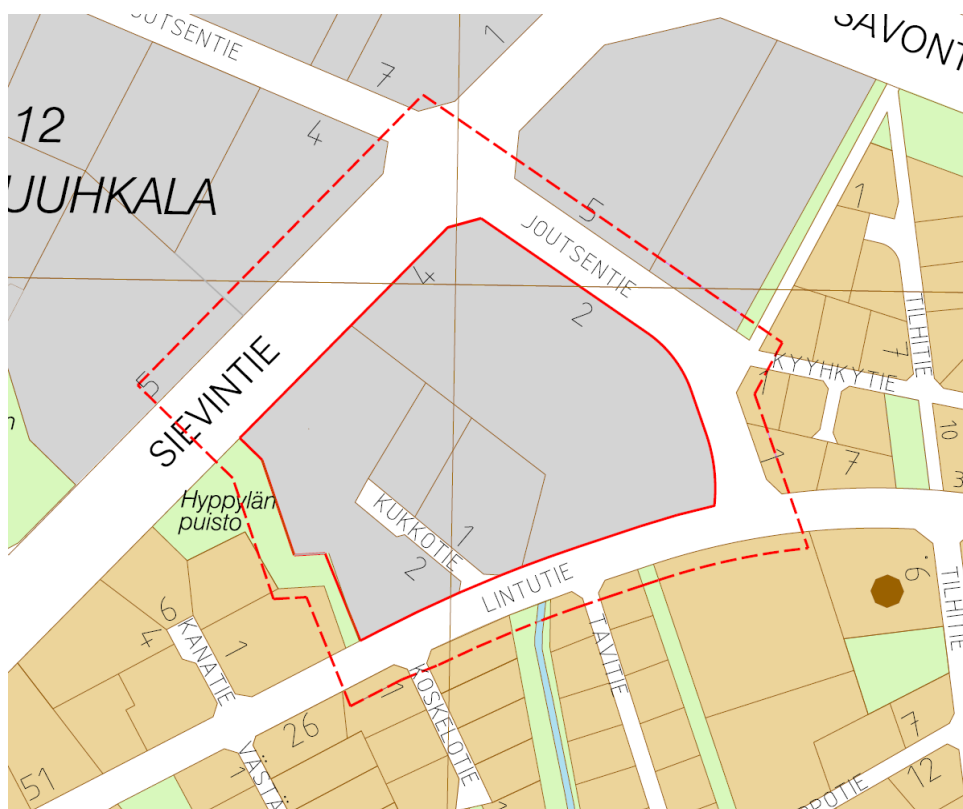
9. kaupunginosan (Toivonpuisto) kortteli 85 sekä katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

9. kaupunginosan (Toivonpuisto) kortteli 85

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue, pinta-alaltaan noin 4,15 ha, sijaitsee 9. kaupunginosassa rajautuen Joutsentiehen, Lintutiehen, Hyppylänpuiston alueeseen ja Sievintiehen.



Kuva: Kaavamuutosalueen aluerajaus sekä vaikutusalueen rajaus osoitekartalla

kaavamuutoksen aluerajaus

kaavoituksen vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutosalueella ovat voimassa KV 23.9.2014 § 38 hyväksytty asemakaava. Alueelle muodostuneen ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintojen järjestämiseksi kaupunki ryhtyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi yhteensä noin 4,15 hehtaarin suuruiselle alueelle.

Kaavamuuosaloitteen on esittänyt korttelissa toimivan yrityksen Maler Oy:n puolesta Jani Oikari sähköpostitse 31.10.2019. Kaavamuuosalueen teollisuuskorttelialuetta omistavat: Kaupunki ja Oikari Properties Oy. Suunnittelualueessa mukana olevan Kukkotien katualueen omistaa kaupunki.

Kaavoituksen tavoitteena on parantaa teollisuuskorttelin 85 (TY) toimivuutta liittämällä Kukkotien katualue korttelialueeseen sekä yhdistämällä teollisuuskorttelin 85 tontit mikä mahdollistaa toiminnan edellyttämää lisärakentamista. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus on 23 676 k-m², josta on käytetty 23 436 k-m².

Alue on jatkossa kokonaisuudessaan Properties Oy:n omistuksessa ja alueella on toimijana Maler Oy. Alueen toteutumista on säädellyt maanomistustilanne, joka on ratkennut vuoden 2019 syksyllä ja parantaa korttelin kehittämismahdollisuuksia. Kaavamuutoksella alueelle on muodostettavissa Oikari Properties Oy:n toiminnoille TY- tontti, pinta-alaltaan yhteensä noin 4,15 ha ja rakennusoikeuden määräksi muodostuu tonttitehokkuudella $e = 0,65$ yhteensä noin 26 972 k-m² eli korttelialueen rakennusoikeus **lisääntyy noin 3296 k-m²**.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa- asemakaavasta
4. Maler Oy, Ylivieskan tehtaan meluselvitys 2020 (6.4.2020) / Envineer Oy
5. Maler Oy, Ylivieskan tehtaan melumittaukset 2021 meluntorjuntatoimenpiteiden jälkeen 2021 (25.5.2020) / Envineer Oy
6. Kooste valmisteluvaiheen palaute kaavoittajan vastineineen.
7. Kooste ehdotusvaiheen palaute kaavoittajan vastineineen.

1.5 Luettelo muista asemakaavan muutosta koskevista asiakirjoista ja lähde- materiaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Ylivieskan liikennesuunnitelma
4. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja – asetus (895/1999)
5. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (Asemakaavaselostus)
7. Luonto- ja ympäristötilaselvitys 2014 / Tapio Koistinaho

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 ASEMAKAAVAN MUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA LÄHDEMATERIAALISTA 4	
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	8
2.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	8
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	13
3.2 MAANOMISTUS.....	31
3.3 SUUNNITTELUTILANNE	32
3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	32
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	37
4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	37
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	37
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	37
KAUPUNKI / OIKARI PROPERTIES OY VÄLINEN MAAKÄYTTÖSOPIMUSLUONNOS KÄSITELTIIN, KUN KAAVOITUS ESITETTIIN VIREILLE 28.1.2020 § 4. SOPIMUS ALLEKIRJOITETAAN ENNEN HYVÄKSYMISKÄSITTELYÄ.....	38
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	38
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	38
4.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	39
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	39
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioiminen	39
5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS.....	40
5.1 KAAVAN RAKENNE	40
5.1.1 Mitoitus	40
5.1.2 Palvelut.....	41
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	41
5.3. ALUEVARAUKSET	41
5.3.1 Korttelialueet.....	41
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	41
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	41
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	51
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	51
5.7 NIMISTÖ	51
5.8 KAAVATALOUS.....	51
5.8.1 Yleistä.....	51
5.8.2 Rakentamiskustannukset.....	52
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	52
7 YHTEYSTIEDOT	52

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusaloite sähköpostitse 31.10.2019 / Oikari Properties Oy ja Maler Oy.

Neuvottelu alueluovutuksista suunnittelualueella 22.11.2019 Kaupunki / Oikari Properties Oy.

Neuvottelu 27.11.2019 Kaupunki/Oikari Properties Oy, sopimusalueen alustava kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019 § 293 Kaupungin ja Oikari Properties Oy:n välisen kauppakirjaluonnoksen koskien TY- tonttia 977-9-85-3.

Luonnosvaiheen työneuvottelua ei pidetty. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Kaavoitus tuli vireille teknisten palveluiden päätöksellä 28.1.2020 § 4.

Vireille tulon yhteydessä oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtäville. Valmisteluaineistoon liitetään alustava kaavoitus- ja maankäyttösopimusluonnos.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 14 päivän ajan 24.2.2020 – 9.3.2020 teknisten palveluiden lautakunnan 28.1.2020 § 4 päätöksellä.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Kaavoituksen esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalon valtuustosalissa 25.2.2020.

Kaavoituksen valmisteluvaiheessa pyydettiin 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 / Ylivieskan poliisiasema
- Jökilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Terveysvalvonnan toimipiste

Palautetta kaavoituksen valmisteluaineistosta saatiin: 5 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi. Viranomaisneuvottelua ei pidetty, vaan viranomaisilta pyydettiin lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotus käsitellään teknisten palveluiden lautakunnassa 22.6.2021 § 3.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöpalvelut / kaavoitus asetti asemakaavamuutosehdotuksen selostuksineen ja sitä koskevan täydennetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla 30 päivän ajaksi.

Ehdotus oli nähtävillä 30.6.2021 – 1.9.2021 kaupungin kotisivuilla ja kirjastossa.

Asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa esitetyistä lausunnoista ja kaavoittajan vastineista laadittiin kooste kaavaselostuksen liitteeksi. Muistutuksia ei ehdotusvaiheessa saapunut.

Suunnittelualueetta koskien allekirjoitetaan lopullinen kaavoitus- ja maankäyttösopimus ennen hyväksymiskäsittelyä.

Kaupunginhallitus 27.9.2021 § 4
Asemakaavamuutoksen hyväksyminen.

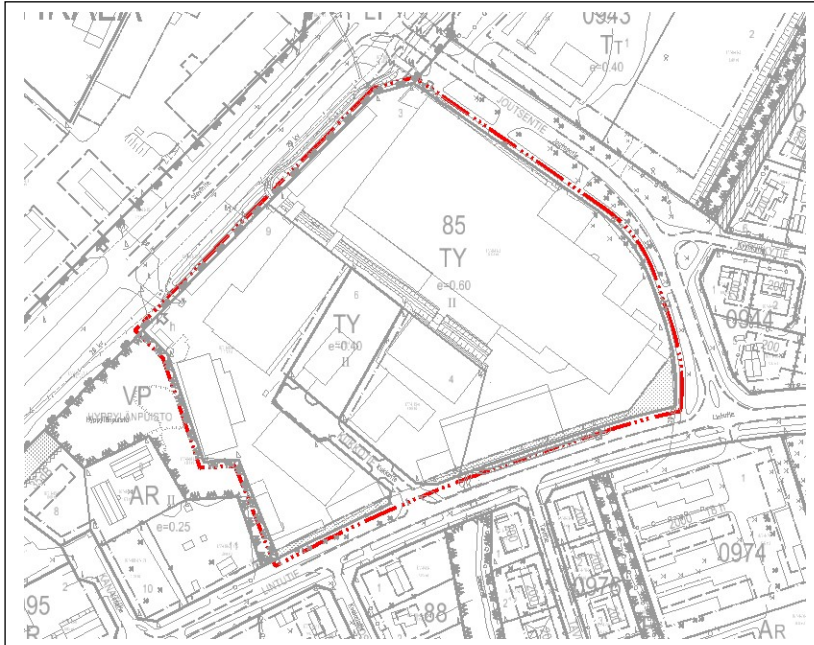
Kaupunginvaltuusto 11.10.2021 § 4
Asemakaavamuutoksen hyväksyminen.

2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

Asemakaavan muutosalueella, pinta-ala noin 4,15 ha, on voimassa KV 23.9.2014 § 38 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu:

- Kortteli 85, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pinta-ala noin 4,0243 ha.
- Kukkotien katualue, pinta-ala noin 0,1252 ha.



Kuva: Ote ajantasa-aseamakaavasta, suunnittelualue on rajattuna punella

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Kun kaavamuutos hyväksytään, se mahdollistaa Oikari Properties Oy:n omistamalla korttelialueella Maler Oy:n toimintojen sijoittelun muuttamisen sekä korttelin 85 lisärakentamisen.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan:

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin pinta-ala on yhteensä noin 4,1495 ha. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 26972 k-m², tehokkuudella $e = 0,65$. Kortteliin esitetään asemakaavan muutoksella muodostettavaksi yksi TY- tontti 977-9-85-10.

Toimenpiteet kaavamuutoksen toteuttamiseksi ovat:

- Oikari Properties Oy:n vuonna 2019 omistukseensa hankkimalle teollisuustontille (TY) nro 6 korttelista 85 osoitetaan liitettäväksi kaavamuutoksella TY- tontin 977-9-85-10 osaksi.
- Kukkotien katualue liitetään Oikari Properties Oy:n aikaisempaan omistukseen korttelissa 85 eli TY-tontin 977-9-85-10 osaksi. Luovutus toteutuu, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- Kaavamuutoksella muodostettavaan TY-tonttiin 977-9-85-10 liitetään myös Oikari Properties Oy:n omistamat TY-tontit 977-9-85-9 ja 977-9-85-4 sekä nykyisen asemakaavan mukainen TY- tontti 977-9-85-3 (tonttia koskee vuokrasopimus Ylivieskan kaupunki / Oikari Properties Oy). Päätös tontin 977-9-85-3 myymisestä Oikari Properties Oy:lle on tehty 16.12.2019 § 295 kaupunginhallituksessa. Em. kiinteistön omistusoikeus siirtyy, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan maksettu.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fyysinen tila, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

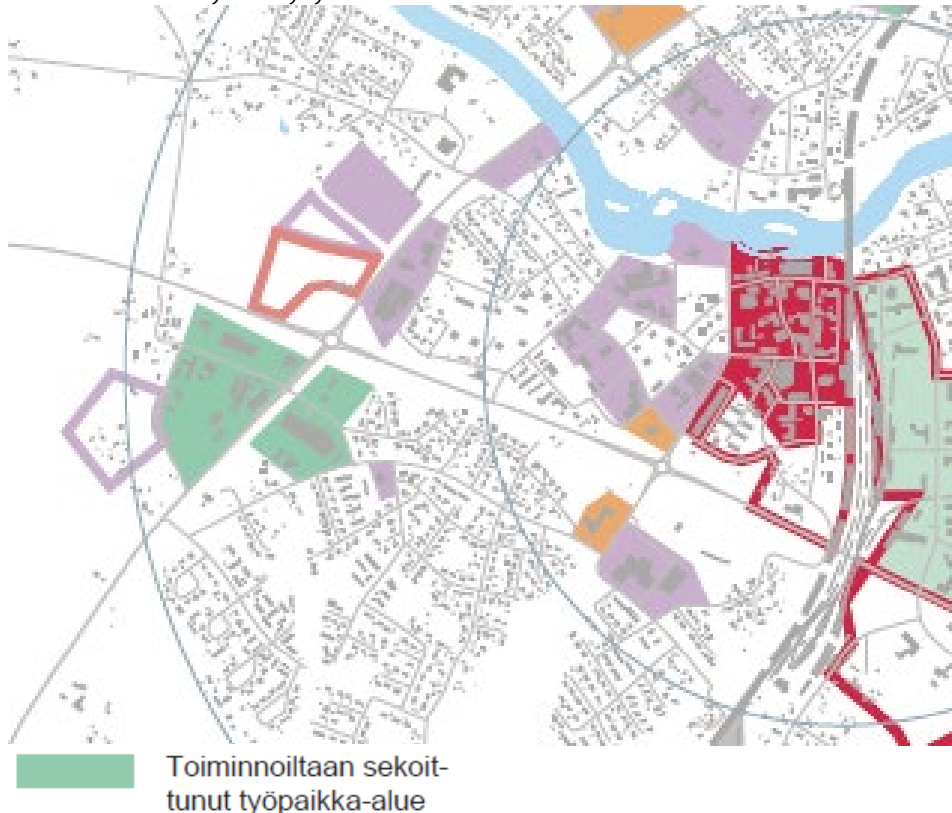
Suunnittelualue on kaupunkirakenteen sisällä ja sijoittuu alle kahden kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta. Kaavamuutosalue kuuluu Sievintien ja Savontien risteykseen tiivisti rakentuneeseen toimitila- ja teollisuustoimintojen alueeseen. Teollisuuskorttelin läpi johtaa Salmelanoja, joka on valtaoja. Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella, kaavoituksen vaikutusalueella, on myös omakotiasutusta.

Suunnittelualueella on kolme Oikari Propeties Oy:n omistuksessa olevaa teollisuustonttia. Viimeisimmäksi yhtiö on hankkinut omistukseensa vuoden 2019 aikana Iso - Ahon Kiinteistöt Oy:ltä tontin nro 6, jolla on 1970-luvulta oleva kaarihalli ja kaupungilta 2019 joulukuussa tontin nro 3 (kauppakirjaluonnos 16.12.2019 § 295 Kh), mikä on useita vuosia ollut vuokrattuna kaupungilta. Tontilla sijaitsee Oikari Propeties Oy:n omistuksessa oleva teollisuushalli. Kaavamuutosalueen tonteilla on teollisuushalleja varastoineen, joissa toimijana on Maler Oy.

Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue on Sievintien ja Savontien risteykseen tiivisti rakentunut toimitila- ja teollisuustoimintojen kortteli ja on yleiskaavassa todettu olevan sekoittunutta työpaikka- aluetta (yleiskaavan liite nro 3).

Kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella on omakotitaloalueita ja rivitalokortteli kaavamuutosalueen länsipuolella on vasta viime vuosina lähtenyt toteutumaan vuonna 1991 hyväksytyn kaavan mukaisesti rivitaloalueena.





Suunnittelualue on jo vuodesta 1991 saakka toiminut teollisuus-rakennusten korttelialueena (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Aikaisemminkin osalla korttelia on ollut teollisuutta.

Suunnittelualueen lähelle puistovyöhykkeen erottamana sijoittuu rivitalokortteli, joka ei kokonaisuudessaan ole voimassa olevan vuoden 2014 asemakaavan mukaisesti toteutunut.

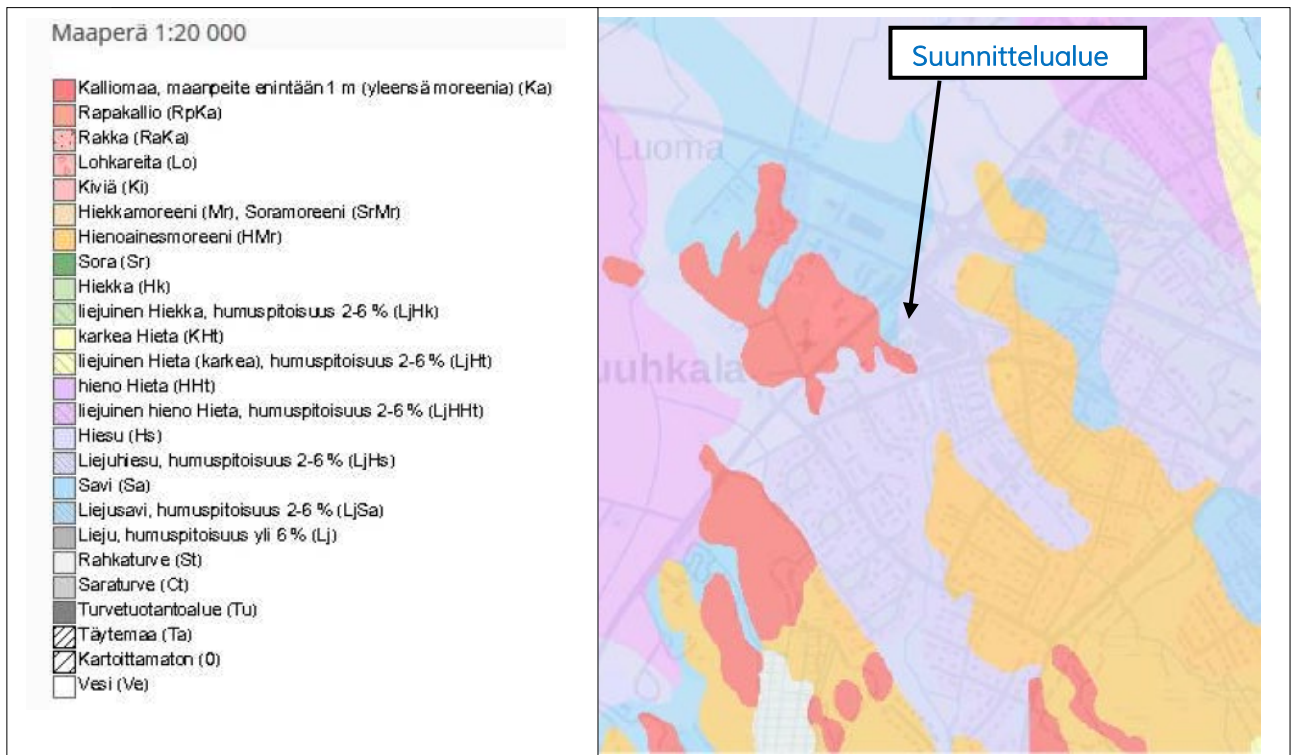
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on asemakaavoitettua ja rakennettua teollisuusaluetta.

Maaperä ja korkeustaso

GTK:n maaperäkartan mukaan tarkastelualueen maaperä on pääasiassa hienoa hietaa ja savea. Alue ei sijaitse tunnetulla pohjavesialueella.



Korkeustaso vaihtelee alueella + 56.20 m...+58.20. Rakentamisessa alueelle tulee huomioitavaksi alimmat rakentamiskorkeudet pysyvien rakenteiden osalta.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristöyksikön lausunnossa 18.3.2014 on vesistöyksikkö todennut: "Alueen alin rakentamiskorkeus tulisi olla 56.80 m (N2000), kun lisätään 0,30 m lisäkorkeus ylimpiin havaittuihin tulvakorkeuksiin."

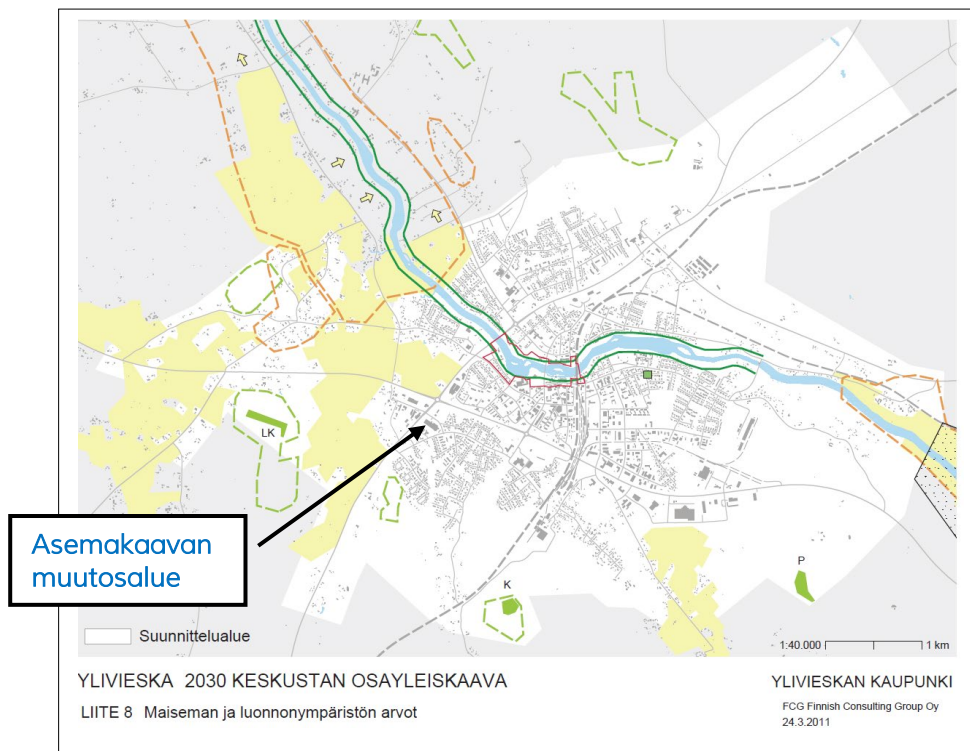
Kaavoituksen pyyntöön koskien em. rakentamiskorkeuden tarkistamista on POPELY:n vesitalousasiantuntija ilmoittanut sähköpostitse 26.11.2019: Aikaisempi lausunto on yhä ajan tasalla. Näin ollen ELY-keskuksesta ei ole tarpeen tehdä asiasta uutta lausuntoa.



Kuva: Pohjakartta / Korkeuskäyrät, (korkeusluvut yllä olevassa kartassa punella), jossa on esitettyä suunnittelualueen rajaus

Luontoselvitys

Alueelle ei ole keskustan yleiskaavoituksen selvityksessä todettuna erityisiä arvoja, (katso alla oleva ote yleiskaavan liite 8 maisema- ja luonnonympäristön arvot.)



Kasvillisuus

Luonto- ja ympäristöselvitys alueelta laadittiin vuonna 2014 edellisen asemakaavamuutoksen yhteydessä (13.5.2014 / Tapio Koistinaho).

Kaavamuutosalue rajautuu Hyppylänpuistoon, jossa valtapuu on mänty, muuta puustoa ovat oikeastaan vain yksittäiset kuuset. Varvikossa valtalajina on puolukka, jonka seassa paikoin mustikkaa. Sievintien puoleisella reunalla kasvillisuuteen kuuluu pienialaisesti kanervaa. Valoisilla laikuilla voi olla heinäkasveja, joita ei määritetty edellisvuotisesta kuloheinästä.

Teollisuusalueeseen rajautuvan puistoalueen toisella puolen on asemakaavan mukaisesti toteutunut kaksi rivitaloa vuodelta 2014 ja ne sijoittuvat viehättävästi osittain kumpareen päälle. Osa korttelista ei ole vielä rivitalokorttelina toteutunut. Tontin läheisyydessä puistovyöhykkeen puusto on harvempaa. Puolukka on edelleen hyvin hallitseva varpu, sen alla lähinnä metsäsammalia.



Kuva 2. Näkymä rakentaneelle tontille Stevintien suunnasta osoittaa puuston harvanevan lähellä tonttia. (Kuva: Tapio Koistinaho, 13.5.2014).



Kaavamuutosalueen lähiympäristön kannalta ehkä arvokkain kohde on sammalten peittämä kallioalue, joka sijoittuu kaavamuutoksen rajautuvan Hyppylänpuiston alueelle. Kallioalue rajaa alueen eri käyttömuotoja, eli erottaa teollisuudelle osoitetun alueen rivitalokorttelista.



Kuva 4. Sammalten peittämä kallioalue sijoittuu kaavamuutoksessa esitetylle puistovyöhykkeelle ja se rajaa mainiosti teollisuustoimintoja ja asuinalueita toisistaan.

Kallioalueen pohjoispuolella alueen luonne muuttuu: alue on muokattu teollisuuskäyttöä varten. Putkilokasveista on jo havaittavissa sarjakukkaisten, kuten koiranputkien versoja. Lisäksi lajistossa on koriste kasveja tai viljelykarkulaisia, kuten lupiinin jäänteitä ja herukoiden taimia. Alueella on myös täyttömaita tai muuten huonosti kasvillisuuden valtaamia alueita, joilla leskenlehdet kukkivat.

Kasvillisuuskartoituksen perusteella voidaan todeta, ettei alueella ole erityisiä kasvillisuuskohteita eikä luonnon suojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle tärkeitä luontotyyppisiä. Alueelta ei löytynyt rauhoitettuja, tiukkaa suojelua edellyttäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Myöskään alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja ei havaittu, (tarkistettu 13.1.2020 UHEX).

Teollisuusalueeksi kaavoitetulla alueella on yksittäisiä puita ja pensaita, maapohja joko asfaltoitua, liikennöityä, täyttömaata tai lähes kasvipeitteetöntä. Sama pätee myös alueen poikki ja edelleen Sievintien vartta kulkevaan Salmelanojan penkkoihin. Nekin ovat enimmäkseen kivettyjä. Sievintien puoleinen ojanvarsi on siistitty ja sen pientareelle on osittain toteutettu istutuksia.

Eläimistö: Linnusto ja nisäkkäät

Luonto- ja ympäristöselvitys 13.5.2014 / Tapio Koistinaho

Lajistossa ei havaittu mitään poikkeuksellista verrattuna mäntyvaltaisiin talousmetsiin. Nisäkkäistä alueella nähtiin orava sekä jänisten jätöksiä ja ruokailujälkiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja suunnittelualueen rakennuskanta

Alue sijoittuu hyvin logistisesti kantatie 63 (Sievintien) varteen ja alueelle sijoittuu teollisuustoimintaa.



Kuva: Oikari Property Oy:n teollisuushalli, joka on toiminut kaavoitettavalla alueella vuodesta 2003. Tähän rakennukseen sijoittuu Maler Oy:n toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja, kaupunki omistaa TY -tontin 9-85-3. Kaupunki luovuttaa ko. tontin kauppakirjalla 2019 - 2020 Oikari Properties Oy:lle: kauppakirjaluonnos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.12.2019.



Kuva: Joutsentieltä sisäänkäynti toimistotiloihin.



Kuvat: Kukkotien katualue on palvelut vuodesta 2014 alueen teollisuustoimijaa Maler Oy:tä. Kukkotieltä on ollut kulku mm Oikari Property Oy:n omistamille höyläämörakennuksen ja best-hallirakennusten tontille 85-4.



Kuva: Näkymät Lintutieltä kortteliin 85



Kuva: TY-tontti 9-86-6, Oikari Properties Oy on hankkinut tontin omistukseensa 2019. Tontilla on kaarihalli, joka on rakennettu vuonna 1975 ja ilmoitettu kaupparegistriin olevan purkukuntoinen ja se tulee purettavaksi kaava toteutettaessa.

Kaavamuuotosalueeseen rajoittuen on teollisuus- ja liiketoimijoita sekä asuntoalueita
Alueen lähiympäristö on voimassa olevien asemakaavojen mukaan rakentunut.

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä Joutsentien varressa kaavamuuotosaluetta vastapäätä toimii autoliike ja -korjaamo ja kaupungin omistuksessa on rakentumaton kaavoitettu teollisuustontti (Kuvia rakennetusta ympäristöstä, kuvat Google Maps).

TT 1 - tontti 9-45-1



TT 1 - tontti 9-45-2, ei rakennettu



Kaavamuuotosalueen länsipuolella kantatie 63 (Sevintien) varteen sijoittuu ABC-liikennemyymälä ja BetKer Oy:n toimitilat.

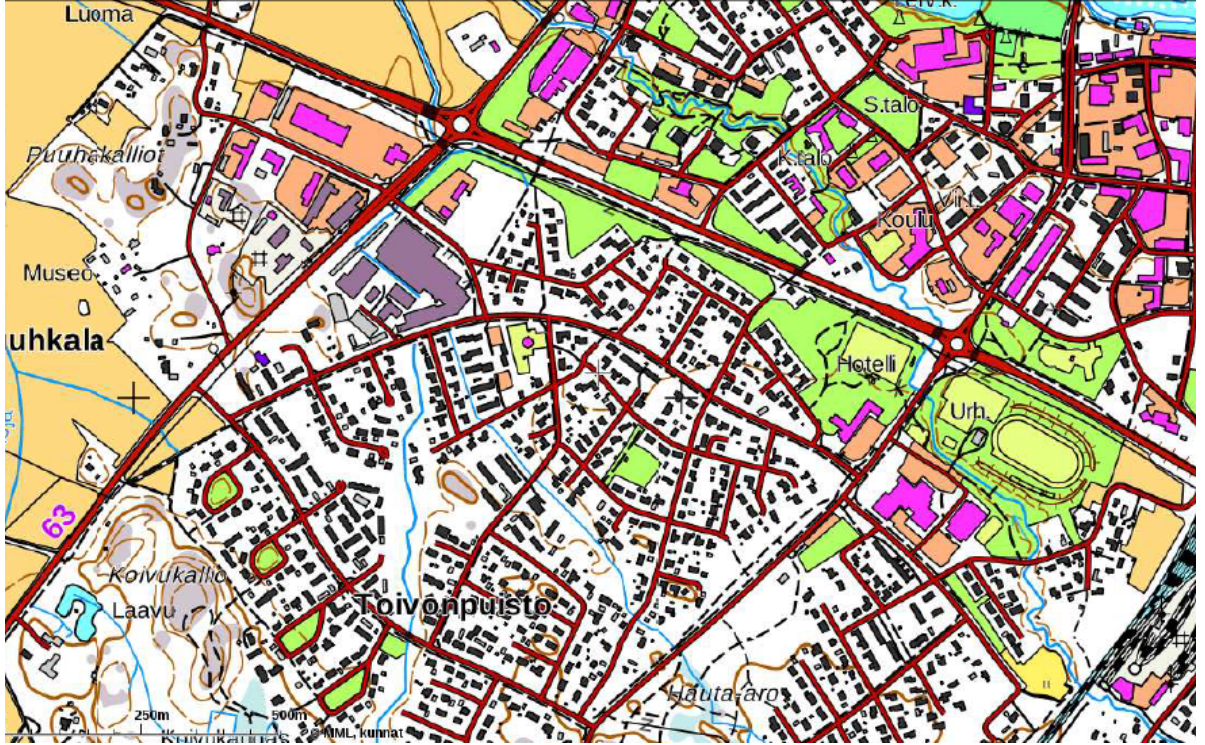
LH- tontti 12-1-4



T-4- tontti 12-2-9



Kaavamuuos alueen etelä- ja itäpuolella on Toivonpuiston laajat pääosin rakentuneet asunioalueet. Alueen rakennuskanta on eri vuosikymmeniltä eli osa rakennuksista on 1950 -luvulta ja osa omakotitaloista ovat rakentuneet vuosina 1960 - 2012. Jäljempänä tekstissä on esitettyä alueen rakennukset ja rakentamisvuodet. Kaavamuuosalueen länsipuolelle sijoittuvaan, vuoden 1991 hyväksytyä asemakaavan mukaiseen, rivitalokortteliin 95, on vasta vuosina 2010 - 2013 rakennettu rivitaloja.



Kuva: Kiinteistötietojärjestelmän maastokarttaotteessa näkyä alueen lähiympäristön rakentuminen

Lähiympäristön rakennuskantaa

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan korttelin asemakaavat ovat vuosilta 1991 ja 2014, ja kortteli on rakentunut vuosina 1992 – 2013. Kortteli on vain osittain toteutunut asemakaavan mukaisesti.

1. Kortteli 9-95



Lintutie 43, 9-95-11 AR- tontti, jossa rakennus vuodelta 1953, kt 977-406-21-175 Koivurinne Samasta tilasta 9-95-1 AR- tontti rakentumaton



Kanatie 4, 9-95-9 AR- tontti Rakennukset vuodelta 2014
Kanatie 3, 9-95-8 AR-tontti, ei rakennettu



9-95-2, rivitalot ovat rakentuneet vuosina 2009-2011 Asunto Oy Ylivieskan Käenpiika Kanatie 2, Asunto Oy Ylivieskan Käenpoika Lintutie 49



Kanatie 4, YK- tontti 9-95-1, rakennettu 1992

2. Korttelit 9-74, 9-76 ja 9-77.

Asemakaava vuodelta 1967. Korttelit ovat rakentuneet vuosina 1960 -2012.

Pientaloja rajautuen Lintutiehen.



Lintutie 16, kt 977-9-74-1 tontilla 4 rivitaloa, rakennettu vuonna 1969



Näkymä 1 Tavitieltä



Tavitie 1, 977-9-77-1, rakennettu v. 1962 talousrakennus vuonna 1994



Tavitie 2, 977-9-76-1, rakennettu v. 1973

3. Korttelit 9-88, 9-89, 9-90 ja 9-91

Asemakaavat hyväksytyt 1983 ja 2010 ja korttelit ovat rakentuneet vuosina 1978-2012. Korttelit rajautuvat Koskelotiehen ja Västäräkkitiehen, jotka liittyvät Lintutien kokoojakadulle. Alla kuvattuna pientaloja, jotka rajautuvat Lintutiehen kaavamuu-
 alueen eteläpuolella.



Koskelotie 2, 9-88-1, on rakennettu 1978



Koskelotie 1, kt 977-9-89-18, on rakennettu 2011-2012



Västäräkkitie 1, 9-90-1, on rakennettu 1978



Lintutie 26, 9-89-16 on rakennettu 2001



Korttelin 95 asuntoalueen ja kaavamuu-
 alueen väliin jää lännessä puustoinen Hyppylänpuisto.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaavamuutosalue rajoittuu Sievintiehen ja näkyy kaupunkiin saavuttaessa Sievin ja Kalajoen suunnalta. Kaavamuutosalue sijoittuu alle kolmen kilometrin päähän ydinkeskustasta ja on toiminnallisesti teollisuusalueena rakentunut ja käytössä.



Palvelut

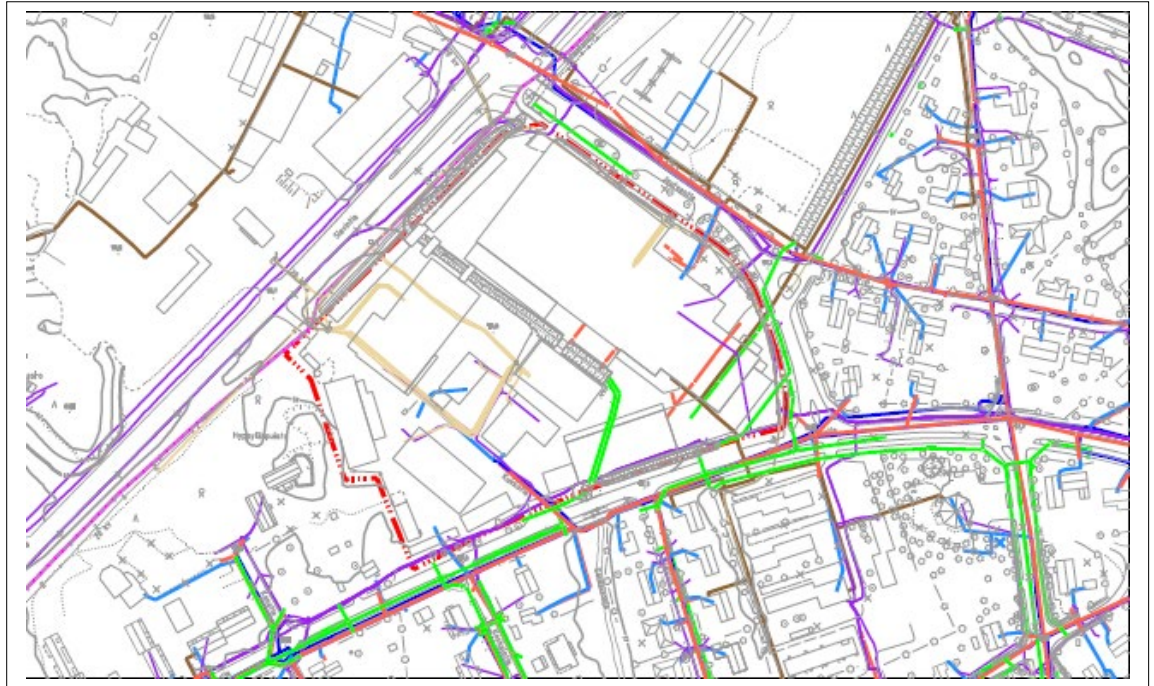
Suunnittelualueelle sijoittuu teollisuustoimintaa, ei sijoitu palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta









Suunnittelualueella on vuonna 1989 perustetun ja vuonna 2003 tälle alueelle siirtyneen Maler Oy:n toimitilat, jossa on nykyisellään noin 35 työntekijää. Yhtiössä on työntekijöitä yhteensä noin 63. Päätoimialana on valmistaa sisustustuotteita mm. erilaisia listoja sekä katto- ja seinäpaneeleita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja. Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintjärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot. Kaavoituksen mahdollistama lisärakentaminen tullaan liittämään olevaan verkostoon.



Kuva: Ote johtokartasta

	Viettoviemäri		Vesijohto, runkolinja		Kaukolämpö		Sähkö
	Paineviemäri		Vesijohto, talohaara		Hulevesi		Tele

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

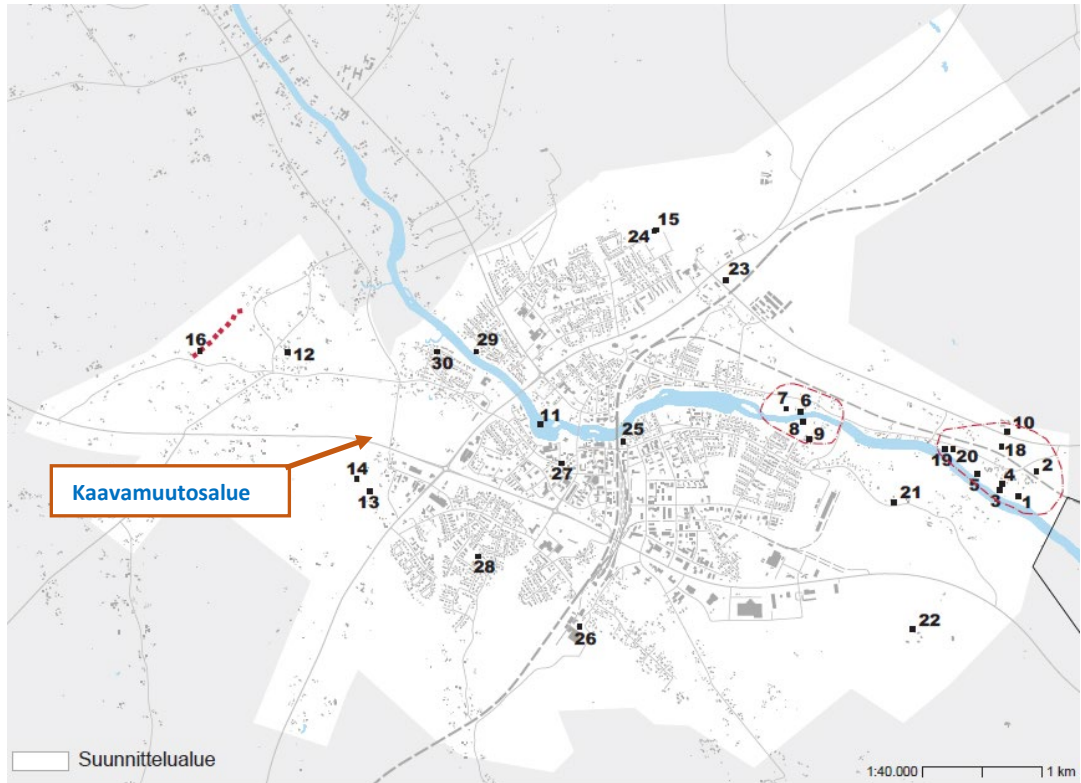
Suunnittelualue ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Ylivieskan keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu arkeologinen inventointi. Kaavamuutosalue on sisällytetty arkeologiseen inventointiin vuonna 2008 (Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030, K.H.Renlundin museo 2008, Hans-Peter Schulz 30.11.2008).

Inventoinnin mukaan suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>.

Tiedot hankealueen muinaisjäänöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 15.01.2020.



YLIVIESKA 2030 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

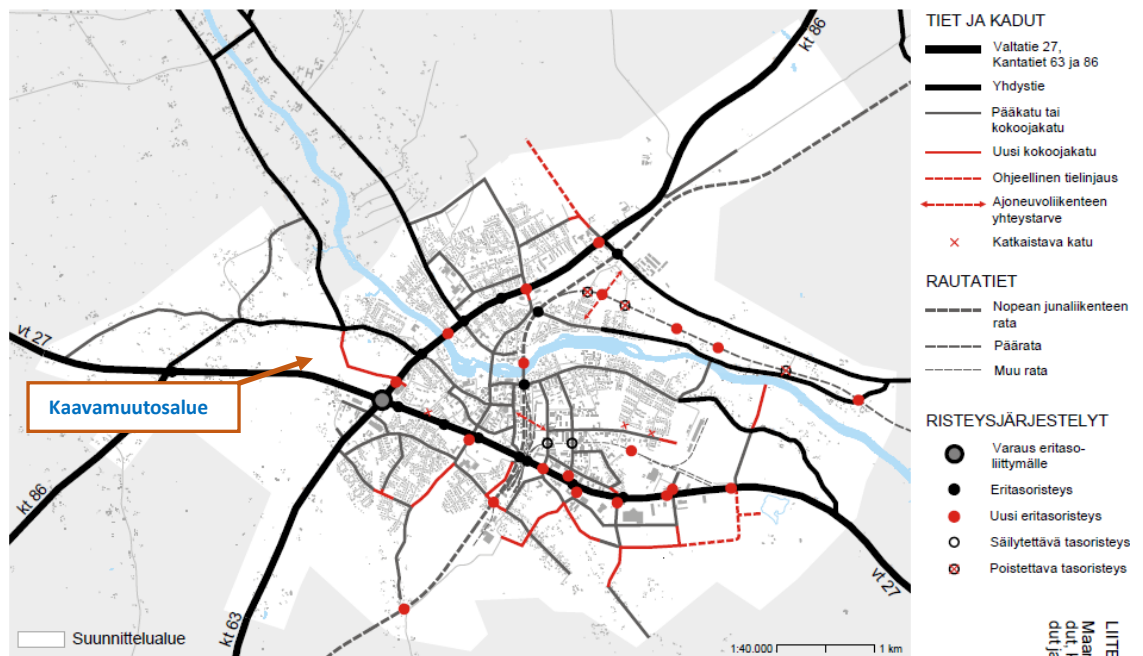
LIITE 9 Muinaismuistot

YLIVIESKAN KAUPUNKI

FCG Finnish Consulting Group Oy
24.3.2011

Liikenne

Kaavamuutosalueen liittyminen tieverkostoihin näkyy alla olevassa kuvassa. Alue rajautuu Sievintiehen, joka on yksi kaupungin sisääntuloväylistä.



TIET JA KADUT

- Valtatie 27, Kantatiet 63 ja 86
- Yhdystie
- Pääkatu tai kokoojakatu
- Uusi kokoojakatu
- Ohjeellinen tielinjaus
- Ajoneuvoliikenteen yhteystarve
- × Katkaistava katu

RAUTATIET

- Nopean junaliikenteen rata
- Päärata
- Muu rata

RISTEYSJÄRJESTELYT

- Varaus eritasoliittymälle
- Eritasoristeys
- Uusi eritasoristeys
- Säilytettävä tasoristeys
- Poistettava tasoristeys

YLIVIESKA 2030 KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

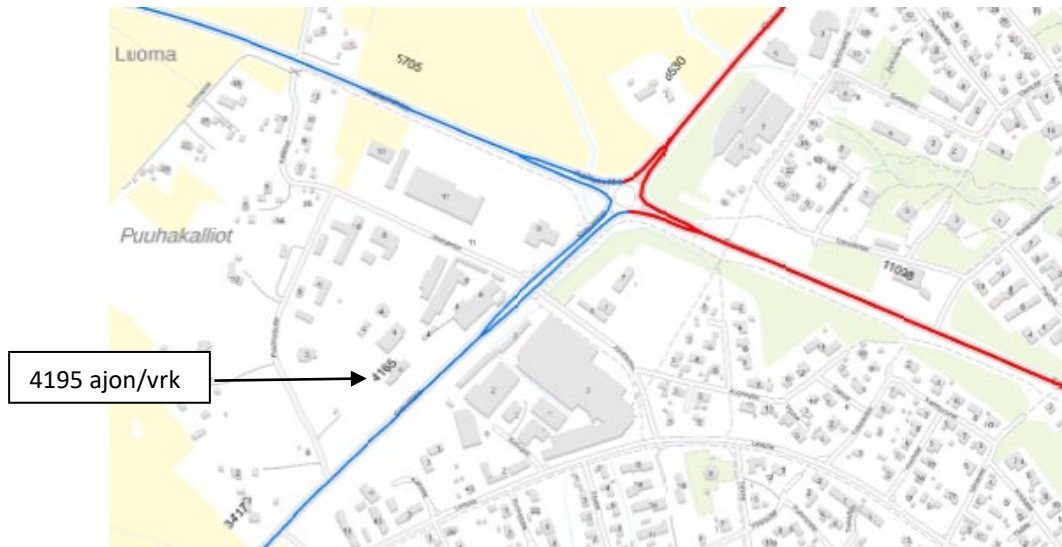
LIITE 5 Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko

YLIVIESKAN KAUPUNKI

FCG Finnish Consulting Group Oy
24.3.2011, Tarkistukset 18.5.2011

LIITE 5
Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko

Nyt kaavoitettavaa aluetta rajaavan Kauhava-Ylivieska kantatie 63 (Sievintie) liikennemäärä on yhteensä noin 4195 ajon/vrk (vuodelta 2018).



Kuva: Ote extranet/liikennevirasto.fi /liikennemäärät

Kauhava-Ylivieska kantatie nro 63 (Sievintie) varteen ei ole suunnittelualueen kohdalle toteutettu kevyen liikenteen väylää.



Lintutien liikennemäärä on arvioitu vuonna 2020 nousevan 1020:een ajoneuvoon / vrk:ssa ja Lintutien liikennemäärän välillä Joutsentie – Koivukalliontie on arvioitu nousevan noin 750:een ajoneuvoon / vrk:ssa, (kts kuva alla).



Vuoden 2006 tavoitetieverkon liikenne-ennuste vuodelle 2020.

Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettu kaupungin katuverkostossa ja ne ovat osittain toteutuneet.



Kuvat: Näkymät Joutsentieltä



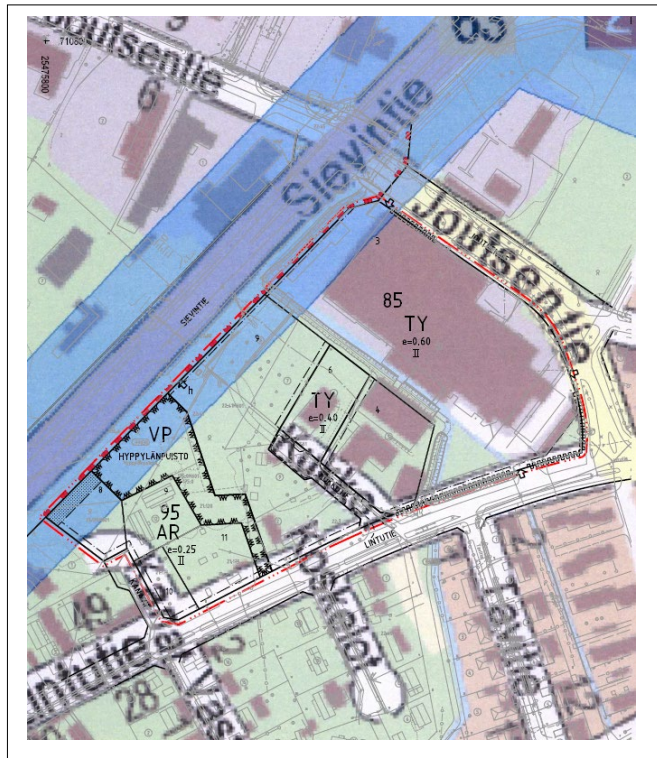
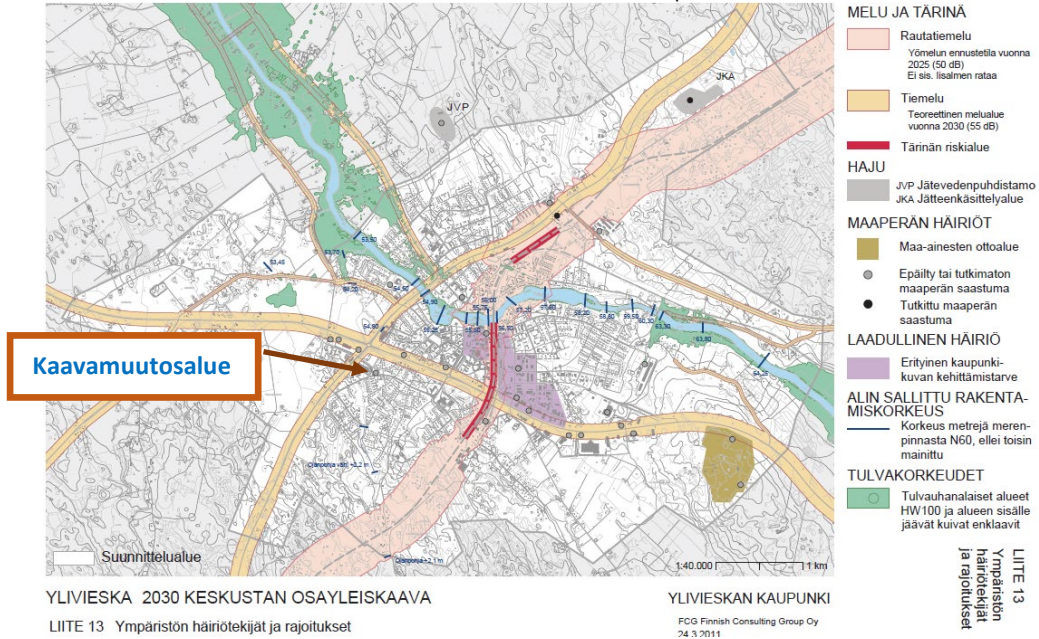
Kuvat: Näkymä Lintutieltä



Kuva: Sievintien varressa ei ole kevyenliikenteen väylää

Tieliikenteen melualue

Kaavoitettava alue rajautuu Sievintien liikennealueeseen. Tieliikenteen melualue (55 dB) ulottuu korttelialueelle. Korttelialue on teollisuustoimijan käytössä. Kaava-alueelle ei sijoitu asumista. Suunnittelualueella tuotantorakennukset sekä maavalli vähentävät liikennemelun kantautumista tuotantolaitoksen piha-alueelle.



Kuva: Teoreettinen melualue 55 dB kuvassa sinisellä / Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus: Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue. Kuvaan on sijoitettu maastokarttaote, joten kuvasta on nähtävissä teoreettisen melualueen ulottuvuus kaavamuuutos-alueelle.

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

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

- liikennemäärä
- raskaan liikenteen osuus

- nopeusrajoitus

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

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

Liikenneturvallisuus

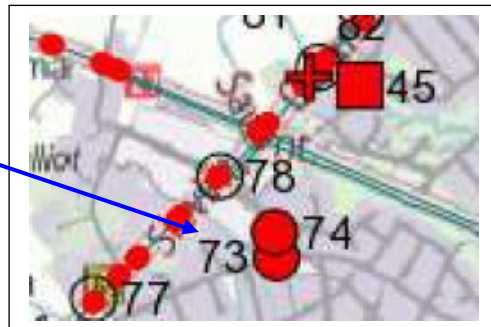
Ylivieskan seudun liikenneturvallisuussuunnitelmassa vuodelta 2012 on merkittynä suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön liittyen seuraavia parannuksia, jotka on osin toteutettu:

73 Korotettu suojatie Lintutielle (tärkeälle reitille Lintutie/ Joutsentie)

74 Korotettu suojatie Joutsentielle (tärkeälle reitille Joutsentie/ Kyyhkytie)

78 Sivusuunnan tuplasaarekkeet (viimeistään Sievintien kevyen liikenteen väylän yhteydessä)

Kaavamuuutosalue



Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita.



● Epäilty tai tutkimaton maaperän saastuma

Osayleiskaava hyväksytty vuonna 2011, Yleiskaavan liitteessä nro 13 on merkintä alueella olevasta epäilystä tai tutkimattomasta maaperän saastumasta, joka kuitenkin sijoittuu viereiseen kortteliin Joutsentien toiselle puolelle kaavamuuutos-alueen vastapäätä.

Keskustan osayleiskaavan 2030 liite nro 13 Ympäristön häiriötekijät ja rajoitukset.

Kohde on ympäristöhallinnon maaperän tilan tietojärjestelmässä MATTI ilmoitettu mahdollisesti pilaantuneeksi alueeksi (ID 131 233). Alla ote kartasta, johon on merkitty mahdollisesti pilaantuneet alueet, lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo, Suomen ympäristökeskus.



Kuva: Ympäristökarttapalvelu Karpalo

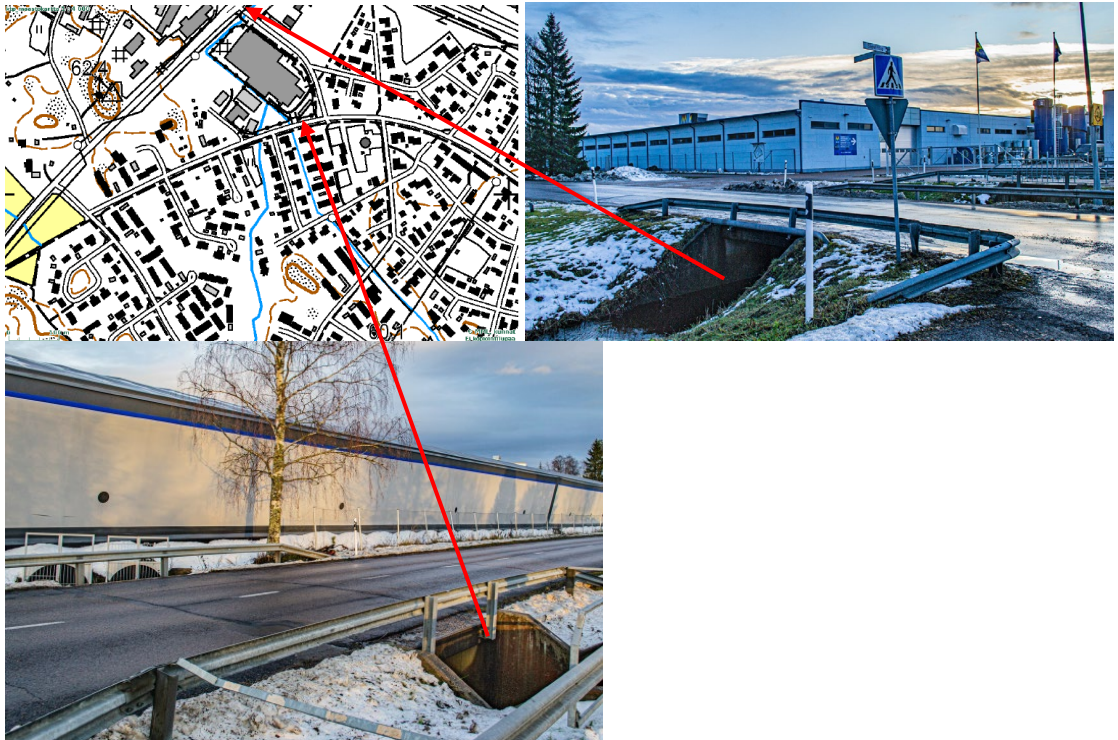
Kyseinen selvitystarvemerkinä MATTI rekisterissä maaperän pilaantuneisuudesta POPELY:n 13.3.2020 toimittaman sähköpostin mukaan johtuu seuraavasta:

”Kohteita on lisätty MATTI-rekisteriin toimialan perusteella, vaikka mitään tutkimuksia ei useimmissa kohteissa ole tehty. Eli aikanaan on katsottu, että em. toimialalla voi olla mahdollisesti pilaavaa luonnetta. Toimivat kohteet, joiden pilaantuneisuudesta ei ole tietoa, on merkitty selvitystarvekohteiksi. Tämä Maler Oy kohde on lisätty vuonna 2005 MATTI-rekisteriin, rekisterissä ei ole kuitenkaan mitään tarkempia tietoja tästä kohteesta, eikä näköjään pilaavia prosessejakaan ole ehdotettu.”

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue lähiympäristöineen on osittain rakennettua ja käytössä olevaa teollisuuskorttelialuetta. Alue rajoittuu vilkasliikenteiseen Sievintiehen, jonka liikennemäärät ovat merkittävät. Kaava-alueen läpi virtaa Salmelanoja, joka on kokoluokaltaan valtaoja eli on ns. vesistö.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu osa Salmelanojasta, mikä huomioitava alueen rakentamisessa ja toimintojen sijoittelussa.



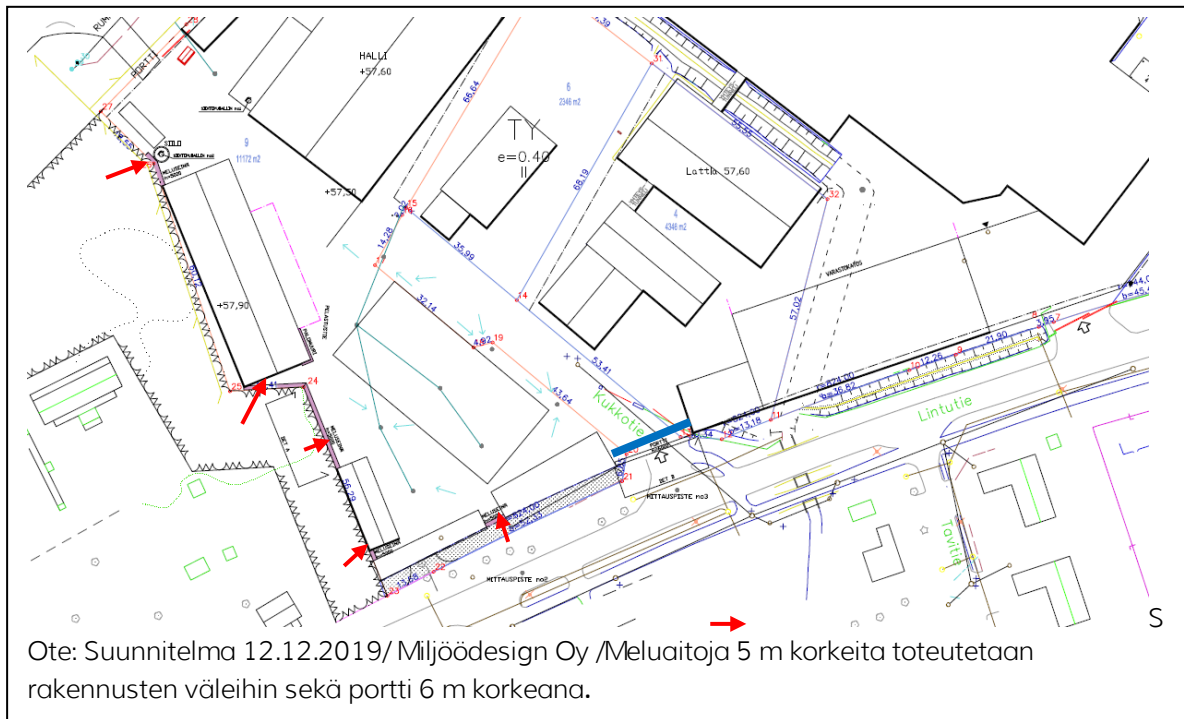
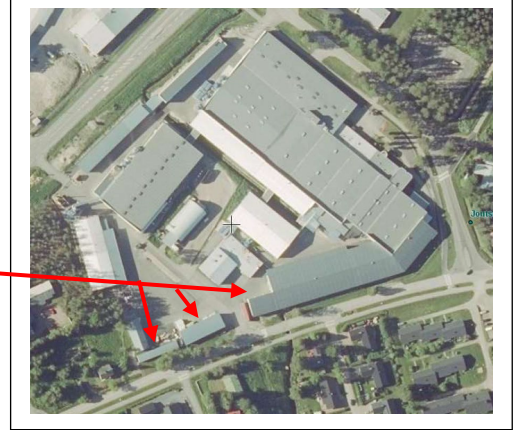
Teollisuus ja melu

Asemakaavamuutos ei muuta alueelle jo toteutunutta toimintaa, viimeisin kaavamuutos vuodelta 2014. Nykyinen toiminta ei ole edellyttänyt ympäristölupaa. Asemakaavamuutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä.

Meluseinät / varastokatokset on toteutettu tontin ympärille estämään melun etenemistä asuinalueille.



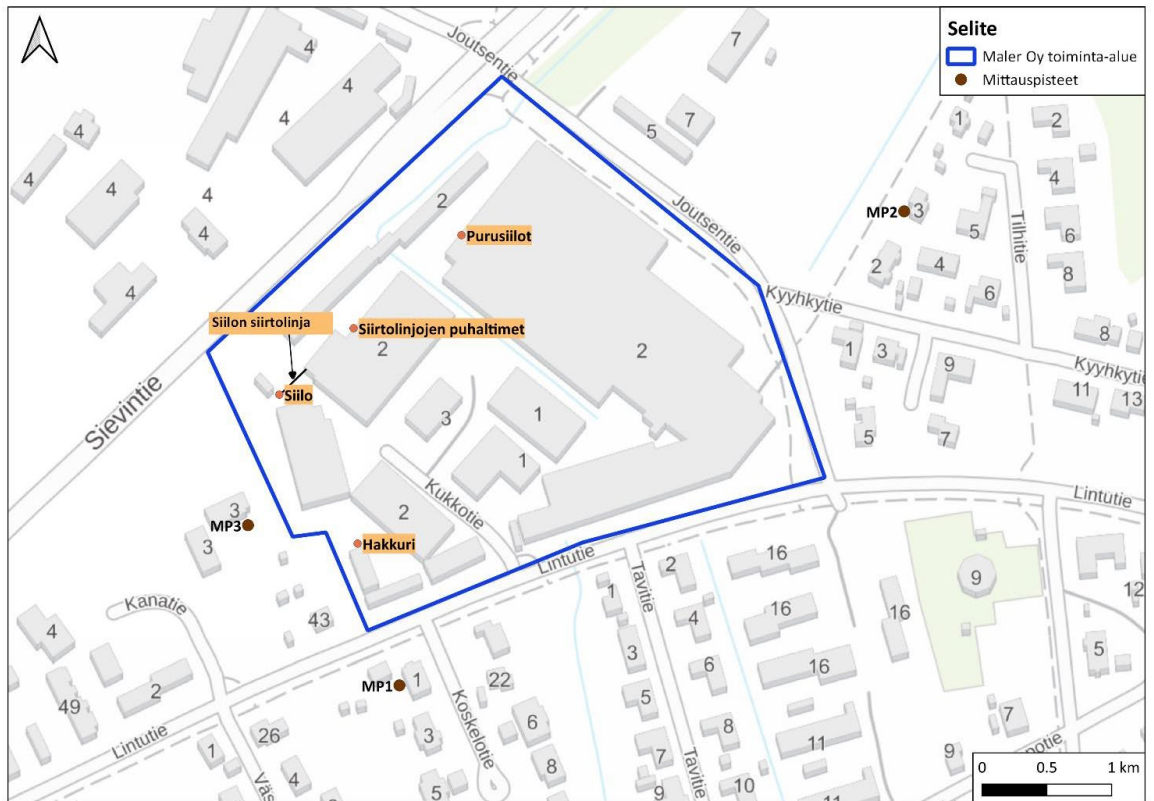
Varastokatoksia katutiloihin rajoittuen



Kaavoituksen valmisteluvaiheessa saatiin palautetta Maler Oy:n toiminnan aiheuttamasta melusta.

Maler Oy:n toimeksi annosta Envineer Oy on toteuttanut ympäristömelumittaukset kevät talvella 2020, joiden tavoitteena oli selvittää toiminnan merkittävimmät melulähteet ja niiden aiheuttamia meluvaikutuksia alueella. Ympäristömittauksien tuloksia verrattiin ympäristömelulle annettuihin yleisiin ohjearvoihin (Vnp 993/1992). Meluvaikutusten ja melupäästöjen muutoksen arvioimiseksi sekä todentamiseksi tehdasalueen melulähteiden melupäästöt ja toiminnan aiheuttamat melutasot mitattiin tilanteessa (11.2.2020).

Mittauspisteet sijoittuvat Maler Oy:n teollisuushallin etelä-, koillis- ja lounaispuolelle asuinkiinteistöjen piha-alueille. Lisäksi Maler Oy:n tehdasalueelta mitattiin melulähteiden melupäästöt.



Kuva 1. Maler Oy:n teollisuushallin sijainti sekä mittauspisteiden MP1-MP3 sijainnit / Envineer Oy

Tulosten tarkastelu (Envineer Oy raportti 6.4.2020) / melutasot mitattu tilanteessa ilman melunsuojaustoimenpiteitä

”Melusomittausten kokonaismittausepävarmuudeksi melun leviämisen kannalta edustavissa olosuhteissa arvioidaan ± 2 dB.”

”Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yö-ajan (klo 22–7) melutasoille ja toteutetun melusomittausten tuloksia on verrattu näihin ohjearvoihin (taulukko 1).

Lähimmän kiinteistön (MP1) piha-alueelta mitattu päiväaikainen keskiäänitaso 11.2.2020 (klo 12.43-22.00) oli 54 ± 2 dB. Koska mittauspisteessä MP1 havaittiin teollisuusalueelta kantautuvan impulssimaista melua, lisätään mitattuun melutasoon $+ 5$ dB, jolloin keskiäänitaso on 59 ± 2 dB. Mitattu melutaso päiväaikana ylittää ohjearvon (55 dB).

Mittauspisteeseen MP2 mitattu päiväaikainen keskiäänitaso 11.2.2020 (14.18-22.00) oli 56 ± 2 dB ja 12.2.2020 (07.00-13.55) se oli 55 ± 2 dB. Yöaikainen keskiäänitaso (klo 22.00-07.00) oli 52 ± 2 dB. Mitattu melutaso päiväaikana ylittää tai on ohjearvon tasolla (55 dB). Mitattu melutaso yöaikana ylittää ohjearvon (50 dB).

Kiinteistön (MP1 ja MP2) piha-alueiden kokonaismelutasoon vaikuttavat Maler Oy:n toimintojen lisäksi myös kantateiden 63 ja 27 sekä Joutsentien ja Lintutien liikenteen aiheuttama melu sekä alueen muiden teollisten toimijoiden aiheuttamat äänet.

Kiinteistön MP1 piha-alueella mitatut pienitaajuisen melun tasot 1/3 oktaavikaistoittain dB(A) olivat hyvin matalat ja ne eivät ylittäneet Sosiaali- ja terveysministeriön antamia sisätilan pienitaajuisen melun toimenpiderajoja (kuva 4).”

”Maler Oy:n toiminta-alueen melulähteet eivät mittausten ja taajuusanalyysien perusteella aiheuta merkittävästi matalataajuisia melua. Mikään melulähde ei tarkastelujen perusteella yksinään aiheuta sisämelun toimenpideraja-arvojen ylittymistä mittauspiste 1 piha-alueella.

Mittaukset toistetaan meluntorjuntatoimien toteuttamisen jälkeen. Toisen kierroksen melumittaukset ovat kattavammat, sillä toistettavien mittausten lisäksi mitataan alueen tieliikennemelu, jotta saadaan arvioitua tieliikennemelun (taustamelun) vaikutus mittauspisteiden melutasoihin. Toiminnan aiheuttamat melutasot ja niiden erot (nykytilanne ja meluntorjuntatoimenpiteiden jälkeiset) esitetään uusintamittausten raportoinnin yhteydessä. Maler Oy:n toiminta-alueen melulähteet eivät mittausten ja taajuusanalyysien perusteella aiheuta merkittävästi matalataajuisia melua. Mikään melulähde ei tarkastelujen perusteella yksinään aiheuta sisämelun toimenpideraja-arvojen ylittymistä mittauspiste 1 piha-alueella.

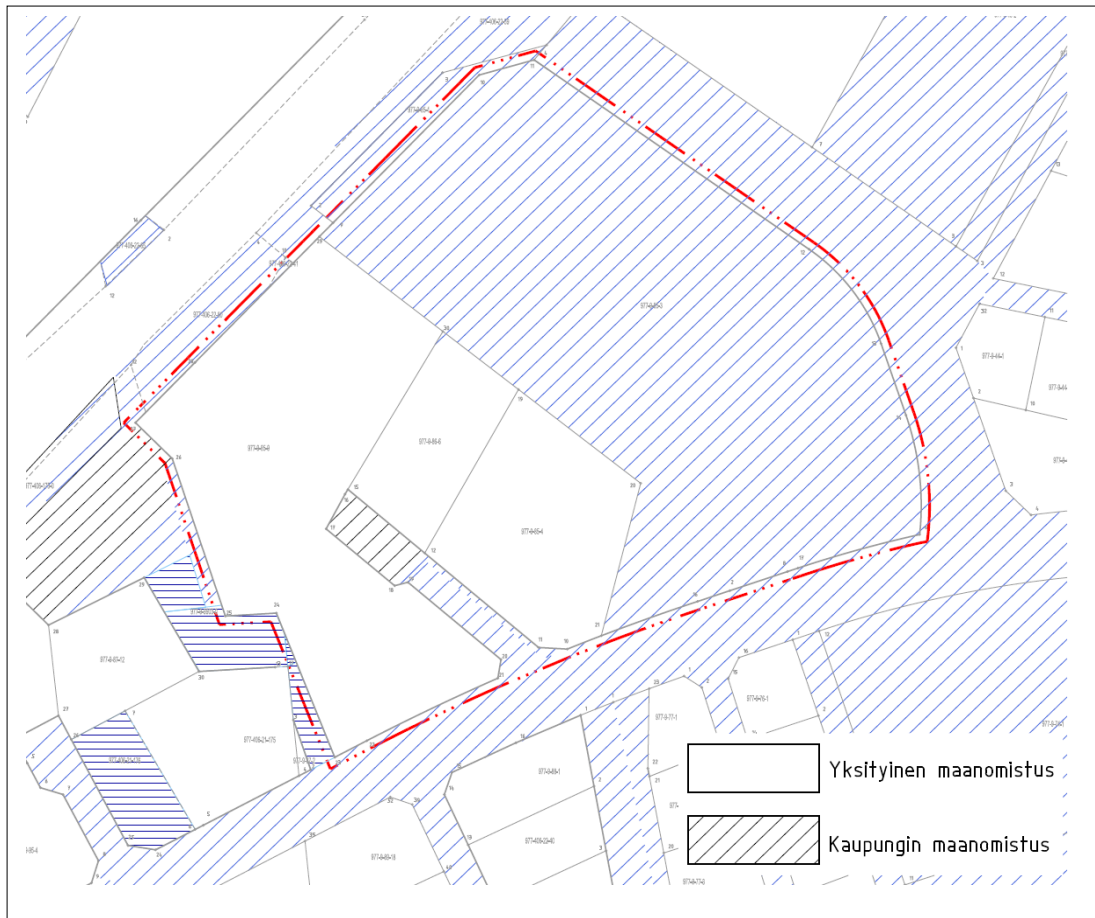
Mittaukset toistetaan meluntorjuntatoimien toteuttamisen jälkeen. Toisen kierroksen melumittaukset ovat kattavammat, sillä toistettavien mittausten lisäksi mitataan alueen tieliikennemelu, jotta saadaan arvioitua tieliikennemelun (taustamelun) vaikutus mittauspisteiden melutasoihin.

Toiminnan aiheuttamat melutasot ja niiden erot (nykytilanne ja meluntorjuntatoimenpiteiden jälkeiset) esitetään uusintamittausten raportoinnin yhteydessä.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja niiden vaikutukset on esitetty selostuksen sivulla 45-46.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueesta (noin 4,15 ha) omistaa kaupunki noin 2,36 ha (57 %), yksityinen maanomistus on noin 1,79 ha (43 %).



Kuva: Kaupungin maanomistus

- Kaavamuutoksen toteuttamiseksi on sovittu, että kaupungin omistamista alueista:
 - Kukkotien katualue liitetään Oikari Properties Oy:n aikaisempaan omistukseen korttelissa 85 eli TY-tontin 977-9-85-10 osaksi. Luovutus toteutuu, kun asemakaavamuutos on lainvoimaistunut.
 - Kaavamuutoksella muodostettavaan TY-tonttiin 977-9-85-10 liitetään nykyisen asemakaavan mukainen TY- tontti 977-9-85-3 (tonttia koskee vuokrasopimus Ylivieskan kaupunki / Oikari Properties Oy). Tontin 977-9-85-3 myymisestä Oikari Properties Oy:lle on tehty 16.12.2019 § 295 päätös kaupunginhallituksessa. Em. kiinteistön omistusoikeus siirtyy, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan maksettu.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

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

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen uudistaminen

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

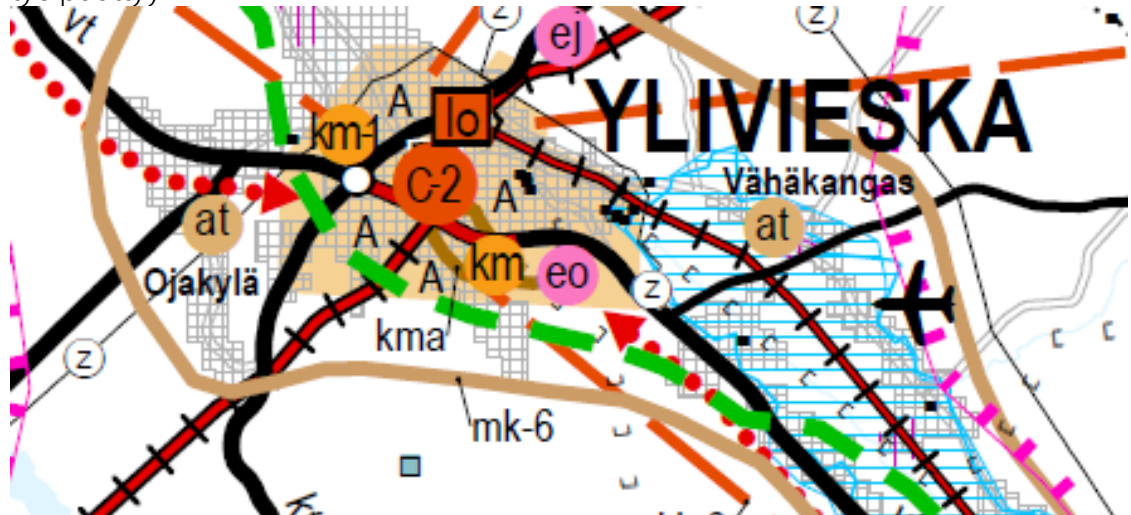


Kuva: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava 2005

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 (pätösnumero 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 päättyi.



Kuva: Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, yhdistelmäkartta 5.11.2018

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

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

2. vaihekaava:

Maakuntahallitus hyväksyi 7.12.2016. Kaava tuli voimaan ilman valituksia 2.2.2017.

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

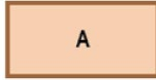
3. vaihekaava.

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

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

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

Maakuntakaavan 1. ja 3. vaihekaavassa on esitetty suunnittelualueita 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.

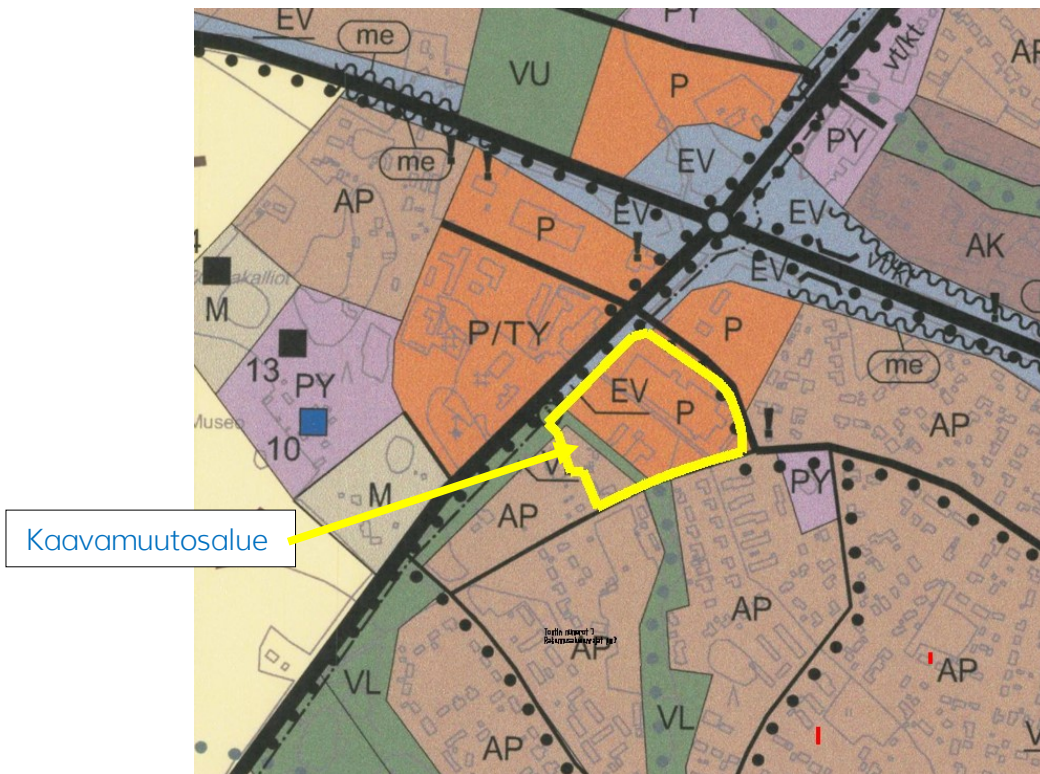
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja 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 hallinta-suunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2011 § 40 hyväksynyt keskustan osayleiskaava 2030.



Kuva: Suunnittelualan rajaus keltaisella.

Yleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu



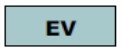
P PALVELUJEN, HALLINNON JA KAUPAN ALUE.

Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja yksityisille palveluille kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa erillisen alle 2000 k-m²:n suuruisen päivittäistavara-kaupan myymälän.



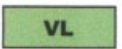
AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikka-toimintoja. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi lähivirkistysalueita virkistyspalveluineen.



EV SUOJAVIHERALUE.

Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.



VL LÄHVIRKISTYSALUE.

Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen.



YHDYSTIE/ KOKOOJAKATU

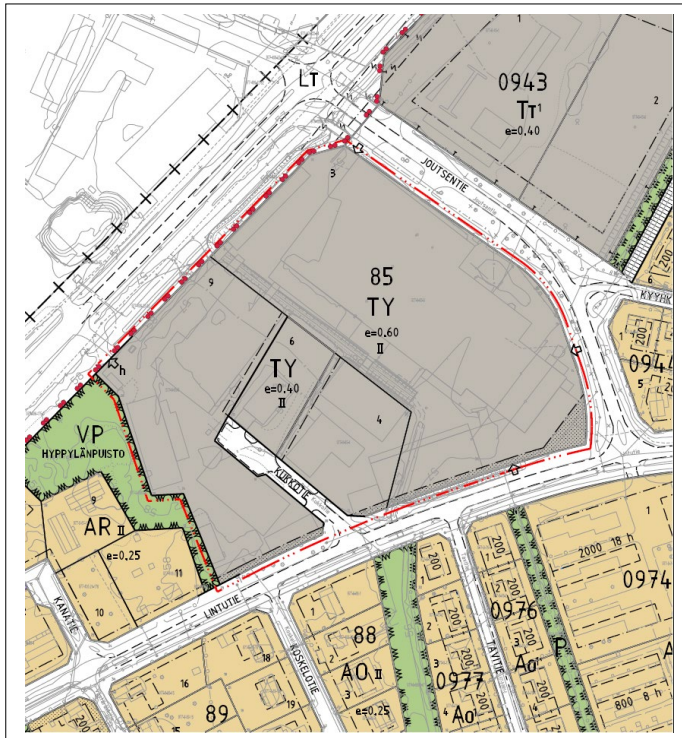


KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella (noin 4,15 ha) on voimassa KV 23.9.2014 § 38 hyväksytty asemakaava, jossa on osoitettu:

- Kortteli 85, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pinta-ala noin 4,02 ha.
- Kukkotien katualue, pinta-ala noin 0,1252 ha.



Kuva: Ote ajantasa-aseamakaavasta, jossa kaavamuuosalue on rajattuna puneella

Muita suunnitelmia ja selvityksiä

Alueelle ei ole laadittu muita suunnitelmia tai selvityksiä.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Tonttijako suoritetaan kaavamuuoksen valmistuttua, erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Ympäristöselvitykset ja muut suunnitelmat

Keskustan osayleiskaavaa 2030 (hyväksytty 7.6.2011 § 40), varten laaditut selvitykset.

4 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuutosaloitteen on esittänyt korttelissa toimivan yrityksen, Maler Oy:n, puolesta Jani Oikari sähköpostitse 30.10.2019.

Alueelle muodostuneen ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintojen järjestämiseksi kaupunki ryhtyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi yhteensä noin 4,15 hehtaarin suuruiselle alueelle.

Kaavamuutosalueen teollisuuskorttelialuetta omistavat: Kaupunki, Oikari Properties Oy. Suunnittelualueessa mukana olevan Kukkotien katualueen omistaa kaupunki.

Kaavoituksen tavoitteena on parantaa teollisuuskorttelin 85 (TY) toimivuutta liittämällä Kukkotien katualue korttelialueeseen sekä yhdistämällä teollisuuskorttelin 85 tontit mikä mahdollistaa toiminnan edellyttämää lisärakentamista. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus on 23 676 k-m², josta on käytetty 23 436 k-m².

Alue on jatkossa kokonaisuudessaan Properties Oy:n omistuksessa ja alueella on toimijana Maler Oy. Alueen toteutumisesta on säädellyt maanomistustilanne, joka on ratkennut vuoden 2019 syksyllä ja parantaa korttelin kehittämismahdollisuuksia.

Kaavamuutoksella alueelle muodostuu TY- tontti, pinta-alaltaan yhteensä noin 4,15 ha ja rakennusoikeuden määräksi muodostuu tonttitehokkuudella $e = 0,65$ yhteensä noin 26 972 k-m² eli alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 3296 k-m².

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoitukseen ryhtymistä on käsitelty teknisten palveluiden lautakunnassa 28.1.2020 § 4.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely, viranomaisyhteistyö on esitetty kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavoitusasiakirjojen liitteenä. Kaavamuutoksen vireille tulosta sekä alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä, joka on Kalajokilaakso-lehti sekä kaupungin kotisivuilla.

Valmisteluaineiston eli luonnoksen ja alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja kaavamuutosta koskeva esittelytilaisuus pidettiin kaupungintalolla 25.2.2020.

Viranomaisilta pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot ja osallisilta mielipiteet.

Lausunnot, mielipiteet kaavoittajan vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä koosteessa.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi.

Viranomaisneuvottelua ei pidetty, vaan viranomaisilta pyydettiin lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotus käsitellään teknisten palveluiden lautakunnassa 22.6.2021 § 3.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöpalvelut / kaavoitus asetti asemakaavamuutosehdotuksen selostuksineen ja sitä koskevan täydennetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla 30 päivän ajaksi.

Ehdotus oli nähtävillä 30.6.2021 – 1.9.2021 kaupungin kotisivuilla ja kirjastossa.

Asemakaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa esitetyistä lausunnoista ja kaavoittajan vastineista laadittiin kooste kaavaselostuksen liitteeksi. Mielipiteitä ei ehdotusvaiheessa saapunut.

Kaupunki / Oikari Properties Oy välinen maakäyttösopimusluonnos käsiteltiin, kun kaavoitus esitettiin vireille 28.1.2020 § 4. Sopimus allekirjoitetaan ennen hyväksymiskäsittelyä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 23.9.2014 § 38 hyväksytty asemakaava. Alueelle muodostuneen ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimintojen järjestämiseksi kaupunki ryhtyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi yhteensä noin 4,15 hehtaarin suuruiselle alueelle. Kaavamuuotosalueen teollisuuskorttelialuetta omistavat: Oikari Properties Oy ja kaupunki. Kaavoituksen tavoitteena on parantaa teollisuuskorttelin toimivuutta.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunki laatii asemakaavamuutoksen MRL:n mukaisella kaavoitusmenettelyllä. Kaupungin omistamasta TY- tontista 977-9-85-3, jolle sijoittuu Oikari Properties Oy:n toimitilat, on ollut voimassa pitkään (vuodesta 2003) vuokrasopimus. Kaupungin ja Oikari Properties Oy:n kanssa on neuvoteltu alustava kauppakirjaluonnos ja se on hyväksytty sekä oikeutettu allekirjoittamaan kaupunginhallituksen päätöksellä 16.12.2019 § 295.

Korttelissa olevat rakennukset omistaa Oikari Properties Oy (toimijana tiloissa Maler Oy). Kaavamuutoksella luodaan entistä parempia edellytyksiä olemassa olevan teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Tällä parannetaan kilpailukykyä ja turvataan Ylivieskassa työpaikkojen säilymistä. Yritystoiminnan investoinnit lisäävät työpaikkatarjontaa ja siten kaupungin elinvoimaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueena. Alueelta on laadittuna oikeusvaikutteiseksi keskustan osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty KV 7.6.2011 § 40, jossa suunnittelualue on osoitettu palvelutoimintojen alueena.

Suunnittelualueelle on nykyisellään asemakaavoitettu ja toteutettu ympäristöhäiriötä tuottamattoman teollisuuden korttelialuetta (TY) tonttitehokkuudella $e = 0,60$ ja $e = 0,40$. Korttelirakenteeseen sijoittuu Kukkotie. Suunnittelualueelle on rakentamista toteutettuna ennen kaavamuutosta 23 436 $k-m^2$ ja kaava mahdollistaa nykyisellään (TY) 23 676 $k-m^2$. Maanomistutilanteeseen on syksyn 2019 aikana neuvoteltu tehtäviä muutoksia, jotka kaavamuutoksella toteutetaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuudella $e = 0,65$, mikä mahdollistaa Oikari Properties Oy:n omistamalla korttelialueella toimivan Maler Oy:n yritystoiminnan tuotantotilojen käytettävyyden parantamisen ja laajentamisen. Maler Oy:n päätoimiala on valmistaa sisustustuotteita mdf:stä. Tuotteita ovat mm sisustuslistat ja -paneelit sekä jatkojalostaa myös perinteistä mäntyä ja kuusta listoiksi ja paneel-eiksi sekä valmistaa aitojalopuisia sisustustuotteita, kuten kynnyksiä ja listoja. Teollisuuskorttelissa toiminnan laajentaminen ja varastointi sekä logistiikka edellyttävät alueen tiivistämistä. Alue on jatkossa kokonaisuudessaan Properties Oy:n omistuksessa ja alueella on toimijana Maler Oy. Yritys työllistää noin 63 henkilöä.

Kaavoituksen tavoitteena on parantaa teollisuuskorttelin 85 (TY) toimivuutta liittämällä Kukkotien katualue korttelialueeseen sekä yhdistämällä teollisuuskorttelin 85 tontit.

Asemakaava-muutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä. Toimija on esittänyt toimenpiteitä vähentämään toiminnan aiheuttaman melun kantautumista lähiympäristöön.

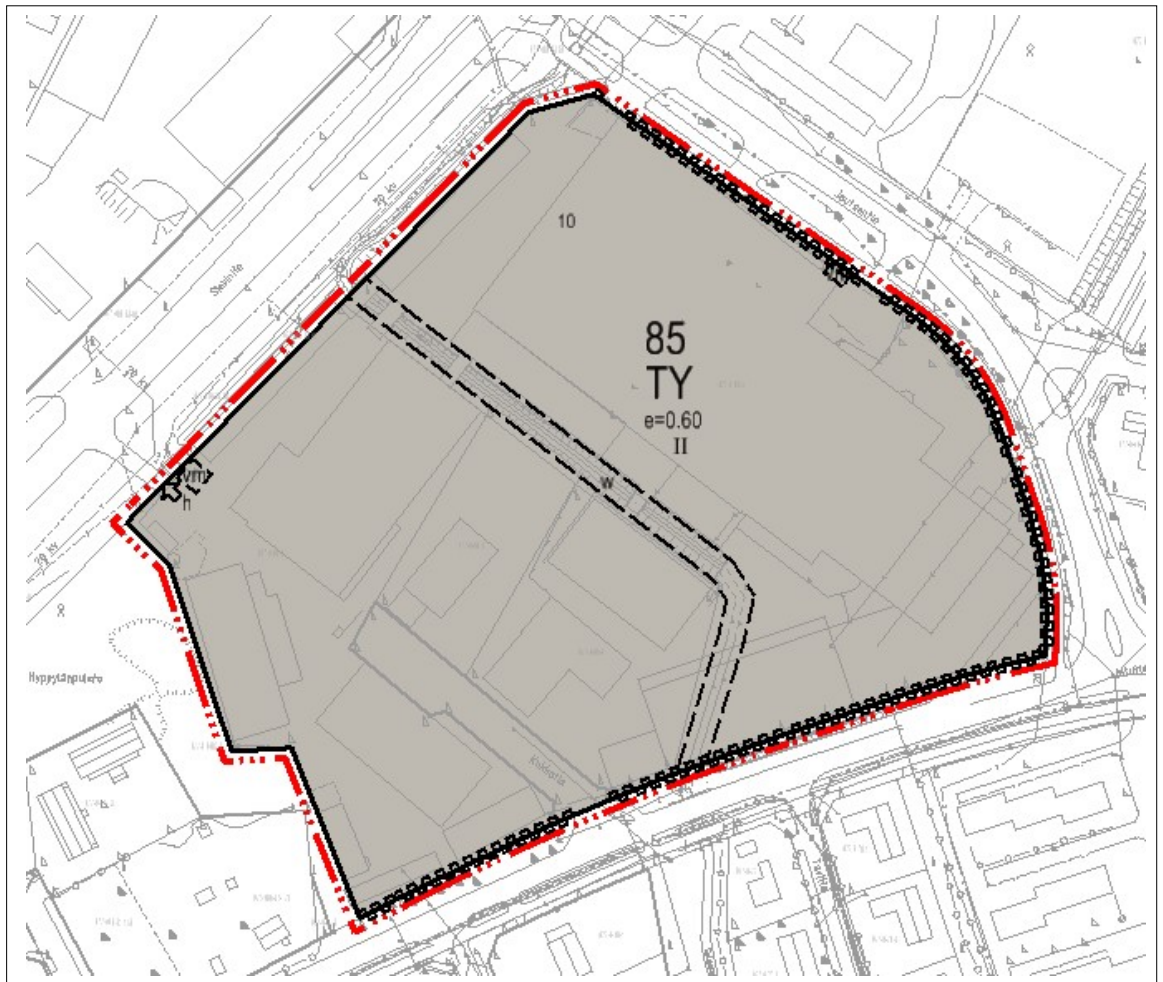
4.5 Asemakaavamuutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Varsinaisia kaavamuuos vaihtoehtoja ei ole laadittu. Aluetta kehitetään alueella toimivan yrityksen suunnitelmien pohjalta.

4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioiminen

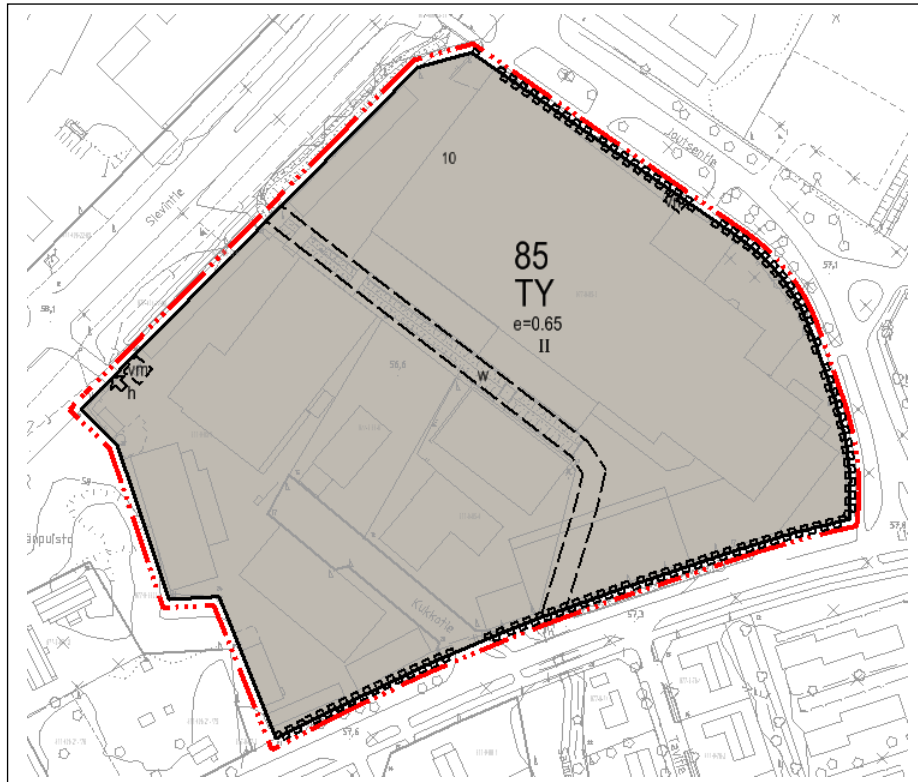
Valmisteluaineistona kaavaluonnos ja alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 24.2.2020 – 9.3.2020.



Kuva: Kaavaluonnos

Valmisteluvaiheen palautteesta eli lausunnoista ja mielipiteistä kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on selostuksen liitteenä nro 6.

Kaavamutosehdotus oli nähtävillä 30.6.2021– 1.9.2021



Kuva: Ote kaavaehdotus

Ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue on yhteensä noin 4,15 ha, josta:

1) Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY **4,1495 ha**

Korttelin 85 tontti 10

Tonttitehokkuus noin $e = 0,65$

Rakennusoikeus 26 972 k-m²

kerrosluku II

p Pysäköimisalue

Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus oli 23 676 k-m², josta on käytetty 23 436 k-m². Alueelle aikaisemmin kaavoituksella osoitettu Kukkotien katualue muutetaan ympäristöhäiriötä tuottamattoman teollisuuden korttelialueeksi (TY) tonttitehokkuudella $e = 0,65$, joten kaavamuutos lisää korttelin 85 uutta rakennusoikeutta noin 3296 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaavamuuotosalue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alueelta on hyvät katu- ja kevyenliikenteen yhteydet keskustan palveluihin. Alue on logistisesti hyvin saavutettavissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytyksiä olemassa olevan teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Kaavamuuotosaluetta rajaa lännessä suojaviheralue teollisuuden ja asumisen välissä. Suojavyöhyke toteuttaa jatkossakin kaavamuuotosalueeseen rajautuvan asumisen viihtyvyyden säilymisen nykytilanteen mukaisena.

Asemakaava-muuotosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä. Toimija on esittänyt toimenpiteitä vähentämään toiminnan aiheuttaman melun kantautumista lähiympäristöön, (kts sivu 37).

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

Rakentamisessa alueelle tulee huomioitavaksi alimmat rakentamiskorkeudet pysyvien rakenteiden osalta, joka on: + 56,80 m (N2000) korttelissa 85 tontilla 10. Salmelanojan vesistö sijoittuu tontille. Mikäli tontille rakennettaessa toteutetaan Salmelanojan yli siltoja tai muita kiinteitä rakennelmia, tulee pyytää viranomaisen aukkolausunto. Lausunto on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle rakennusluvan yhteydessä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Osuus 100,00 % kaavamuuotosalueesta.

Korttelialueen pinta-ala on yhteensä noin 4,1495 ha, kaavakartalla korttelin tehokkuudeksi on esitetty $e = 0,65$ ja rakennusoikeuden määräksi muodostuu 26 972 k-m².

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on II.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle sijoittuu kuten aikaisemminkin teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Kaavamuuotosalueeseen lännessä rajautuva Hyppylänpuisto hoidetaan edelleenkin lähimetsänä ja siitä muodostuu suojavyöhyke asumisen ja teollisuuden väliin. Kasvillisuuden elinvoimaa pidetään yllä jatkuvalla hoidolla ja se muodostaa vihermaisemaa teollisuuskorttelin läheisyyteen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista. Kaavamuuotosalue on teollisuuskortteli ja työpaikka-alue.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue on ollut teollisuuskortteli jo vuodesta 1967 saakka. Kaavamuutosalueen ympäristö on rakentunut asuntoalueena 1970-luvulta alkaen itään ja etelään päin. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Sievintien toiselle puolelle sijoittuu myös teollista toimintaa eli Betker Oy:n toimitilat ja ABC - liikennemyymälä. Lisäksi Joutsentien varressa aluetta vastapäätä on autoliike ja -korjaamo.

Palvelut

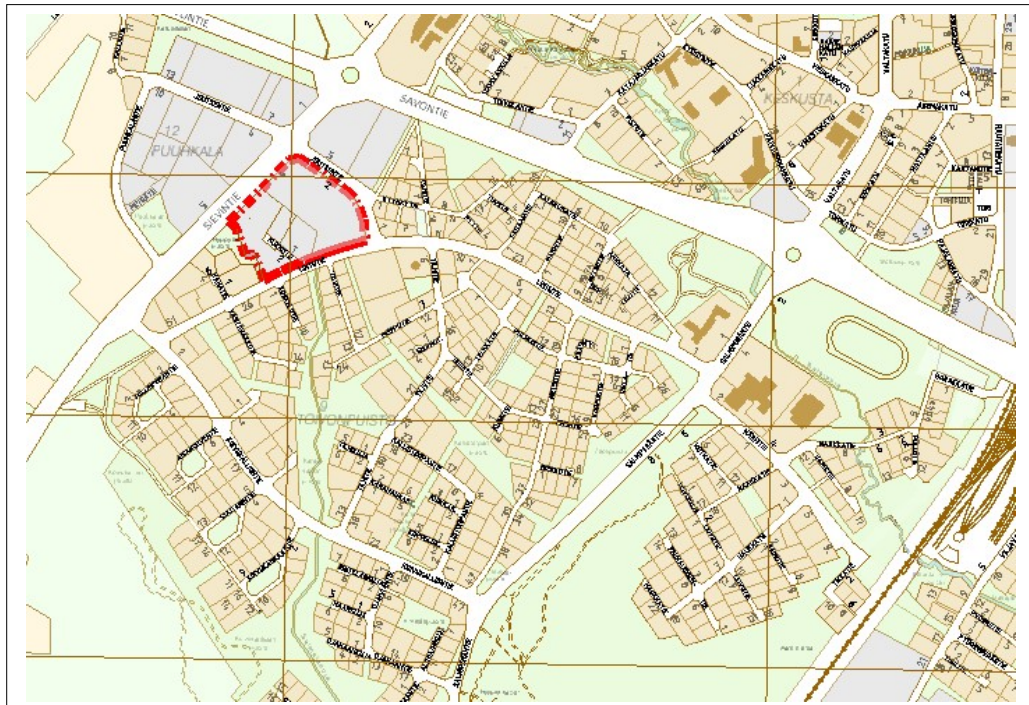
Kaavamuutosalueelle sijoittuu ympäristöhäiriötä tuottamatonta teollisuutta. Asuntoalueen palvelut tukeutuvat keskustan julkisiin ja kaupallisiin lähipalveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa myös kävellen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle on nykyisellään toteutunut Maler Oy:n teollisuuden toimitiloja noin 23 436 k-m². Maler Oy on noin yli 63 henkilöä työllistävä perheyrittäjä, joka on toiminut Ylivieskassa vuodesta 1989 ja nykyisellä kaupungin vuokratontilla vuodesta 2003 saakka. Maler Oy on hankkinut omistukseensa alueelta kolme teollisuustonttia ja vuonna 2019 on neuvoteltu vuokratontin kauppaa, josta kaupunginhallituksen päätös 16.12.2019 § 295. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle toteutettavaksi toimitiloja yhteensä noin 26 972 k-m² (nykyisellään toimitiloja on toteutettu 23 436 k-m²). Yrityksellä ja sen työpaikoilla on merkittävä vaikutus kuntatalouteen.

Virkistys

Teollisuuskortteli rajautuu lännessä Hyppylänpuistoon, mikä toimii suojametsikkönä lähiasutukseen.



Kuva: Ote osoitekartasta, jossa näkyy kaava-alueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa.

Sosiaalinen ympäristö

Lintutien eteläpuolelle sijoittuvat laajat Toivonpuiston asuntoalueet samoin asuntoalueita on myös muutosalueen itäpuolella. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava, jossa alue on jo merkitty teollisuusalueena ja teollisuuskortteli on jo

pääosin toteutunut, 23 436 k-m². Kaavamuutos ei vaikuta havaittavasti asukkaiden elinympäristöön.

Liikenne ja melu

Kaavamuutos ei edellytä katuverkon lisäämistä eikä estä kevyen liikenteen yhteyksiä alueella.

Alue rajoittuu vilkkaasti liikennöityyn Sievintiehen sekä Joutsentien ja Lintutien kokoojakatuihin. Erillinen kevyen liikenteen väylästä on Joutsentien ajoradan pohjoispuolella ja Lintutien ajoradan eteläpuolella.



Kuva: Näkymä Lintutieltä

Kuva: Näkymä Joutsentieltä

Lintutietä on pidettävä tonttiliittymistä vapaana muualta kuin kaavassa sallituista liittymäkohdista. Teollisuuskorttelista 85 osoitetaan liittymämerkintä (⇒h) Sievintielle teollisuustoimintaa palvelevalle rekkaliikenteelle. Tämän liittymän kautta ei sallita henkilöautoliikennettä. Em. ratkaisu parantaa liikenneturvallisuutta.

Nyt kaavoitettavaa aluetta rajaavan Sievintien liikennemäärät on vuoden 2018 liikennemallissa noin 4195 ajon/vrk.



Kuva: Ote extranet/liikennevirasto.fi /liikennemäärät

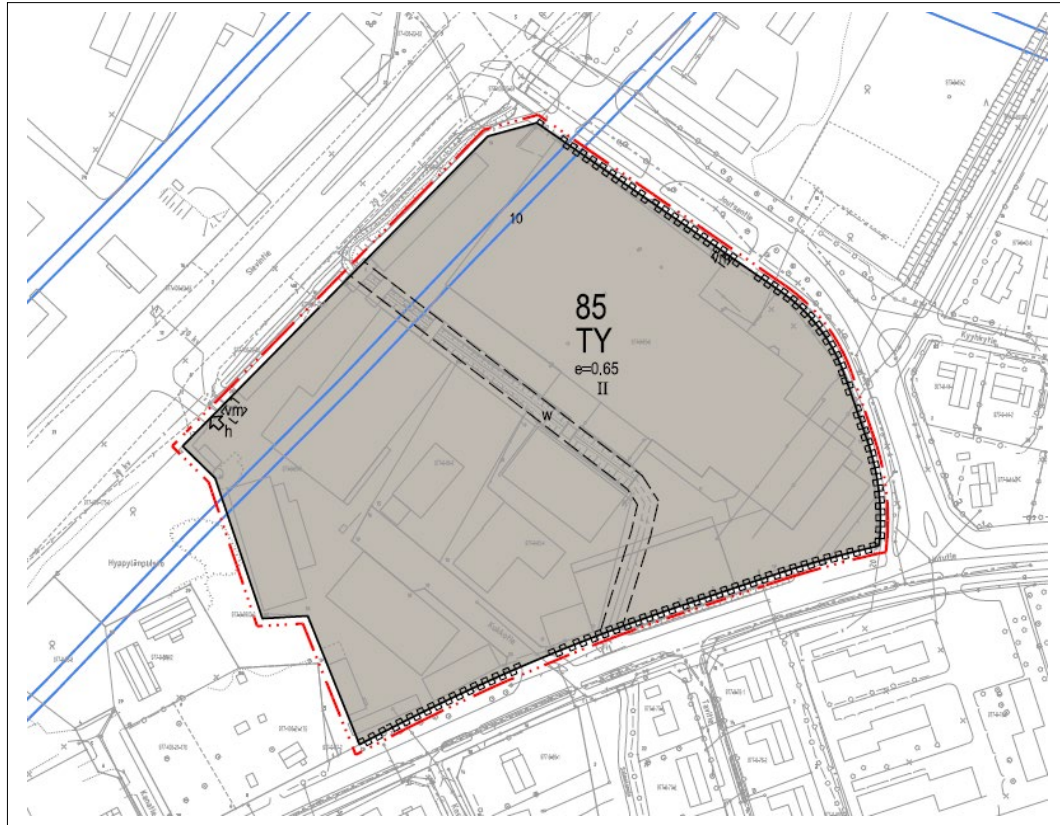
Suunnittelualue rajoittuu myös Joutsentien ja Lintutien kokoojakatuihin Lintutien liikennemäärä on arvioitu vuonna 2020 nousevan 1020:een ajoneuvoon / vrk:ssa ja Lintutien liikennemäärän välillä Joutsentie – Koivukalliontien liikennemäärä on arvioitu nousevan noin 750:een ajoneuvoon /vrk:ssa.



Vuoden 2006 tavoitetieverkon liikenne-ennuste vuodelle 2020.

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista, joten liikennemelun leviämisen estämiseksi suunnittelualueelle ei esitetä kaavassa toteutettavaksi melusuojausta.

Teollisuustoimijan rakentaminen korttelialueelle on toteutettu siten, että meluseiniä / varastokatoksia on toteutettu tontin ympärille estämään melun etenemistä alueella.



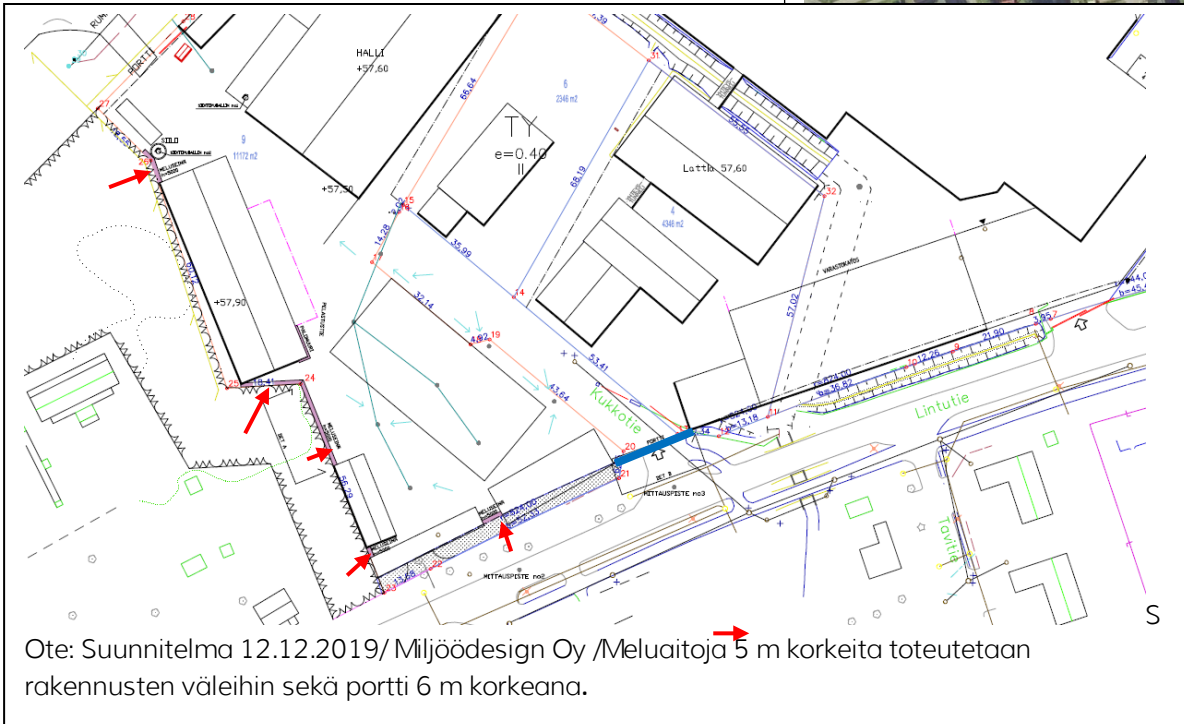
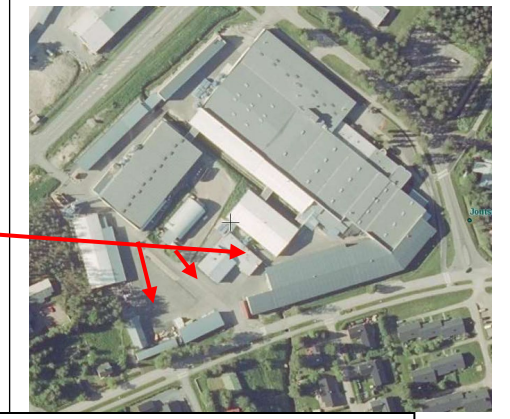
Kuva: Teorettinen melualue 55 dB kuvassa sinisellä / Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus: Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue. Kuvaan on sijoitettu kaavakarttaote, joten kuvasta on nähtävissä teorettisen melualueen ulottuvuus kaavamutostu-alueelle.

Teollisuus ja melu

Asemakaavamuutos ei muuta alueelle jo toteutunutta toimintaa, viimeisin kaavamuutos vuodelta 2014. Nykyinen toiminta ei ole edellyttänyt ympäristölupaa. Asemakaava-muutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä.



Varastokatoksia katutiloihin rajoittuen



Kaavoituksen valmisteluvaiheessa saatiin palautetta Maler Oy:n toiminnan aiheuttamasta melusta.

Maler Oy:n toimeksiannosta on Envineer Oy toteuttanut ympäristömelumittaukset, joiden tavoitteena oli selvittää toiminnan merkittävimmät melulähteet ja niiden aiheuttamia meluvaikutuksia alueella. Ympäristömittauksien tuloksia verrattiin ympäristömelulle annettuihin yleisiin ohjearvoihin (Vnp 993/1992).

Meluvaikutusten ja melupäästöjen muutoksen arvioimiseksi sekä todentamiseksi tehdasalueen melulähteiden melupäästöt ja toiminnan aiheuttamat melutasot mitattiin nykytilanteessa (11.2.2020).

Tulosten tarkastelu (Envineer Oy) / melutasot ennen meluntorjuntatoimenpiteitä on esitetty sivuilla 28-29.

Mittauksien jälkeen Maler Oy on tehnyt laajoja meluntorjuntatoimia tehdasalueella. Toimet kattavat kaikki merkittävästi melua aiheuttavat toiminnot ja melulähteet, ja ne voidaan jakaa kahteen kategoriaan:

Rakenteelliset ratkaisut

- *meluseinät / varastokatokset tontin ympärille estämään melun etenemistä asuinalueille*
- *äänieristetty portti ja avokatos Lintutien puolelle*
- *Murskan siirto eri paikkaan ja sisälle. Myös rakennuksen ääneneristävyyttä on tehostettu parantamalla rakennuksen sisätilojen akustiikkaa sekä vaihtamalla ääntä paremmin eristävät ovet.*
- *Hakkurin suodatin on vaihdettu hiljaisempaan malliin ja sen siirtopuhallin on siirretty uuteen rakennukseen sisätiloihin. Rakennuksen seinät on toteutettu tuplaseinärakenteella riittävän ääneneristävyyden varmistamiseksi.*
- *Toisen syklonin poisto siilon päältä.*
- *Haketta ei enää jatkossa siirretä ollenkaan syklonin kautta siiloon vaan hake puhalletaan suoraan kontteihin tehtaan sisätiloissa. Näin ollen syklonista aiheutuva melupäästö poistuu tehtaan piha-alueelta. Kontit sijoitetaan murskan viereen tehtaan sisälle, ja sisätilan akustiikkaa on parannettu.*
- *Toinen siiloon nouseva putkistopari on poistettu.*

Tekniset ratkaisut

- *Siilon kuljetusputkistojen pinnoittaminen ääntä eristävällä massalla.*
- *Siiloon nousevien putkien eristäminen massaamisen lisäksi villalla ja toisella peltivaipalla.*
- *Putkistoista muokattiin myös mahdollisimman suoria, jotta kilisevää melua muodostuu mahdollisimman vähän.*
- *Siilon päälle jäävän syklonin äänieristäminen äänieritysmatolla ja pellittämällä.*
- *Purun siirtolinjan puhallin on sijoitettu ääntä eristävän rakennelman sisälle.*
- *Siilon juurella oleva siirtopuhallin on äänieristetty ja siirretty siilon sisäpuolelle, ja sen putket on pinnoitettu sekä villoitettu.*
- *Lämpövoimalan piipun päähän on asennettu äänenvaimennin, joka pienentää melupäästöä sekä suuntaa äänen ylöspäin.*

Melutasomittaukset ja melulähteiden päästömittaukset toistettiin toukokuussa 2021, kun suunnitellut meluntorjuntatoimenpiteet olivat valmistuneet. Toisen kierroksen melumittaukset ovat kattavammat, sillä toistettavien mittausten lisäksi mitattiin alueen tieliikennemelu, jotta saadaan arvioitua tieliikennemelun (taustamelun) vaikutus mittauspisteiden melutasoihin.



Kuva 1. Maler Oy:n tehdasalueen sijainti sekä mittauspisteiden MP1-MP5 sijainnit.

Tulokset:

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille ja toteutetun melusomittauksen tuloksia on verrattu näihin ohjearvoihin (taulukko 1).

Lähimmän kiinteistön (MP1) piha-alueelta, hyvissä mittausolosuhteissa ja normaalin kaltaisen toiminnan aikana, mitattu päiväaikainen keskiäänitaso oli 50 ± 2 dB, eli selvästi alle ohjearvo-tason (55 dB). Aikaisemmissa mittauksissa todettua melun impulssimaisuutta ei havaittu, ja Maler Oy:n toiminnan äänet olivat mittauspaikassa ajoittain vaimeana havaittavissa. Yöaikana melutaso oli 45 ± 2 dB, eli selvästi alle ohjearvon (50 dB). Kiinteistön MP1 piha-alueella mitatut pienitaajuisen melun tasot 1/3 oktaavikaistoittain dB(A) olivat hyvin matalat, eivätkä ylittäneet Sosiaali- ja terveysministeriön antamia sisätilan pienitaajuisen melun toimenpiderajoja.

Mittauspisteen MP2 mitattu päiväaikainen keskiäänitaso oli hyvissä mittausolosuhteissa 51 ± 2 dB ja yöaikainen keskiäänitaso (klo 22.00-07.00) oli 48 ± 2 dB. Mitatut melutasot olivat alle ohjearvojen.

Mittauspisteeseen MP3 olosuhteet olivat suotuisat 28.4.2021 klo 20 - 29.4.2021 klo 02 välisellä ajalla, eli vain osan aikaa mittauksista. Havaintojen perusteella Maler Oy:n äänet eivät kuuluneet selvästi mittauspisteeseen, vaan mittauspisteen melutaso muodostui tieliikenteen ja muiden teollisuusalueen toimijoiden äänistä. Mitatut melutasot olivat alle ohjearvotasojen.

Kaikkien mittauspisteiden kokonaismelutasoon vaikuttavat Maler Oy:n toimintojen lisäksi myös kantateiden 63 ja 27 sekä Joutsentien ja Lintutien liikenteen aiheuttama melu sekä alueen muiden teollisten toimijoiden aiheuttamat äänet. Melutasot olivatkin suhteellisen korkeat pisteissä MP4 ja MP5 koko mittauksen ajan.

Aikaisempien mittauksien tuloksiin verrattuna melutason pudotus mittauspisteessä MP1 ja muuallakin ympäristössä on merkittävä. Alueen melutasoon vaikuttavat muutkin toiminnot kuin Maler Oy:n, joten meluntorjuntatoimien voidaan arvioida kattavan kaikki merkittävät melulähteet sekä onnistuneen erittäin hyvin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tämän kaavamuutoksen myötä Maler Oy:n teollisuustoiminta ei vuoden 2014 laajentamisen ja rakentamisen määrän kasvun myötä alueella merkittävästi lisäännä eikä myöskään vaikuta sisäiseen liikennöintiin merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Korttelirakenteessa ollut Kukkotien katualue liitetään korttelialueeseen ja nykyinen katuliittymä toimii jatkossa tonttiliittymänä Lintutielle. Korttelista 85 sallitaan teollisuustoimintaa palvelevien rekkojen liikennöinti Sievintielle ja lähinnä Sievintietä olevasta Joutsentien liittymästä sallitaan vain sisäänajo teollisuuskortteliin. Ratkaisu vaikuttaa Joutsentien liikenneturvallisuuteen.

TY-kaavamerkintä (Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) velvoittaa alueella olevan ja alueelle mahdollisesti tulevan teollisuuden lisärakentamisen huomioimaan lähialueen asutuksen vaatimukset mm melun, päästöjen ja liikenteen suhteen.

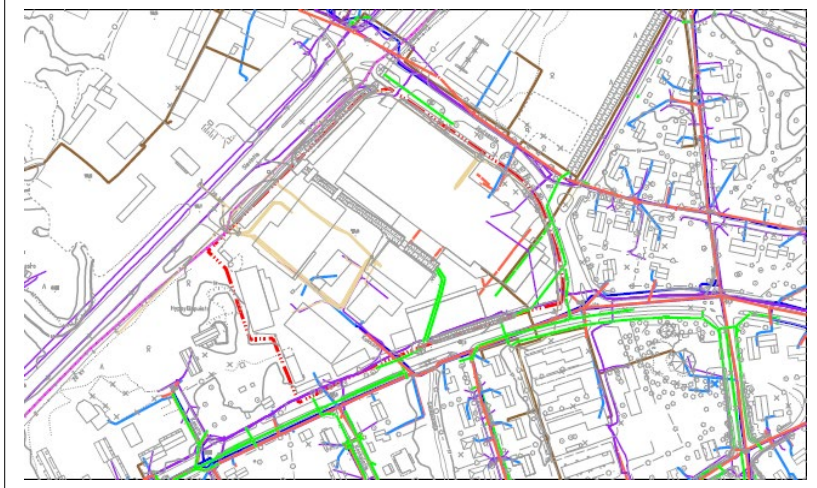
Maler Oy on tehnyt laajoja meluntorjuntatoimia tehdasalueella. Toimet kattavat kaikki merkittävästi melua aiheuttavat toiminnot ja melulähteet. Selvityksissä on todettuna ***Kaikkien mittauspisteiden kokonaismelutasoon vaikuttavat Maler Oy:n toimintojen lisäksi myös kantateiden 63 ja 27 sekä Joutsentien ja Lintutien liikenteen aiheuttama melu sekä alueen muiden teollisten toimijoiden aiheuttamat äänet. Melutasot olivatkin suhteellisen korkeat pisteissä MP4 ja MP5 koko mittauksen ajan.***

Aikaisempien mittauksien tuloksiin verrattuna melutason pudotus mittauspisteessä MP1 ja muuallakin ympäristössä on merkittävä. Alueen melutasoon vaikuttavat muutkin toiminnot kuin Maler Oy:n, joten meluntorjuntatoimien voidaan arvioida kattavan kaikki merkittävät melulähteet sekä onnistuneen erittäin hyvin.

Salmelanoja jää korttelialueelle ja tontin lisärakentumisen ja tiivistymisen myötä myös Salmelanoja on tullut osaksi rakennettua kaupunkiympäristöä. Tontilla oleva nykyinen toiminta ei ole edellyttänyt ympäristölupaa. Alueelle rakennettaessa on huomioitava Salmelanojan mahdollinen tulviminen ja noudatettava kaavamääräyksissä esitettyä alinta rakentamiskorkeutta pysyvien rakenteiden osalta, joka on: + 56,80 (N2000) korttelissa 85 tontilla 10. Tontti rajautuu Salmelanojan vesistöön. Alin rakentamiskorkeus tulee olla 56,80 m (N2000), kun lisätään 0,30 m lisäkorkeus ylimpiin havaittuihin tulvakorkeuksiin, (ELY:n vesistöyksikön lausunnossa 18.3.2014 edellisen kaavamuutoksen yhteydessä). Em. lausuntoon liittyen on vesiensuojelunasiantuntija 26.11.2019 todennut, että "aikaisempi lausunto on yhä ajan tasalla ja ettei ELY-keskuksen ole tarpeen tehdä asiasta uutta lausuntoa". Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa. Jos em. tonteilla rakennetaan Salmelanojan yli siltoja tai muita kiinteitä rakennelmia, tulee pyytää viranomaisen aukkolausunto. Lausunto on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle rakennusluvan yhteydessä.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemäröintijärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot, joihin myös kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tullaan liittämään. Alueen läpi virtaavan Salmelanojan linjausta ei muuteta, oja jää korttelialueelle. Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.



Kuva: Tekninen huolto

Taloudelliset vaikutukset

Alueen kuntatekniikka on rakentunut. Yhdyskuntateknisiä kustannuksia muodostuu mahdollisesti johtojen ja niihin liittyvien laitteiden kuten kortteliin sijoittuvien muuntamoiden siirtämisestä. Kaavaprosessin kuluessa laadittavaan kaavoitus- ja maankäytösopimukseen kirjataan osapuolten vastuut ja velvollisuudet. Kaupungille tuloutuvat kauppahinnat, kun kaupunki myy korttelissa 85 olevan vuokratontin nro 3 ja Kukkotien katualueen lisäalueeksi teollisuustonttiin Oikari Properties Oy:lle. Lisäksi peritään kaavoitusmaksu sopimuksen mukaan. Kukkotien katualueen liittäminen korttelialueeseen on kaupungin kannalta edullista tonttimaan lisäystä, koska ainoastaan teollisuuskorttelia palveleva katuosuus poistuu kaupungin kuntatekniikan hoidon piiristä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja -kuva

Alueen maisemarakenne ja -kuva ei muutu nykyisestä asemakaavan muutoksen toteutumisen myötä, rakennusoikeus lisääntyy kaavoituksella vain 1222 k-m². Alue on jo vuodesta 2003 ollut teollisuuskäytössä ja sille sijoittuu teollisuusrakennuksia. Maler Oy:n ja Bet-Ker Oy:n toimitilat muodostavat tiivistä teollista kaupunkirakennetta saavuttaessa Ylivieskaan Sievin ja Kalajoen suunnalta. Salmelanoja virtaa korttelialueen läpi ja alueen tiivistymisen myötä se jää osaksi rakennettua ympäristöä ja koska kyseessä on vesistö, tulee se rakentamisratkaisussa huomioida. Kyseinen ratkaisu on jo toteutettu ja mahdollistettu jo vuoden 2014 kaavaratkaisussa.

Luonnonolot

Kaavamuutosalue on rakentunut teollisuuskorttelina.

Salmelanojan perkaamisesta on tehty suunnitelma, joka on käsitelty ojituskokouksessa 15.9.2009 ja osa ojasta on perattu suunnitelman mukaisesti. Kaavamuutosalueen ympäristö on pientaloalueena rakentunutta.

Kaavamuutosalueen luonto- ja ympäristötilaselvitys on laadittu 13.5.2014/Tapio Koistinaho. Selvityksen pohjalta on kirjattuna luonnonympäristön lähtötilanne selostukseen kohdan 3.1.1 otsikon Alueen yleiskuvaus alle väliotsikolla Luonnonympäristö sivuilla 12-13.

Kaavamuutosalue rajoittuu puustoiseen Hyyppälänpuistoon, mikä erottaa teollisuuskorttelin rivitalokorttelista toimien suojavöhykkeenä.



Kuva 3. Pohjoista kohti nykyinen puistoalue on vaikeampikulkuisia ja pajun osuus männikön alla lisääntyy selvästi. (Kuva: Tapio Koistinaho, 13.5.2014).



Kuva 4. Salmalten peittämä kallioalue sijoittuu kaavamuutoksessa esitetylle puistovöhykkeelle ja se rajaa mainiosti teollisuustoimintoja ja asuinalueita toisistaan.

Kuvat: Kaavamuutosalueeseen rajautuvan Hyyppälänpuiston kasvillisuutta.

Vesistö ja vesitalous

Kaavamuutoksen vaikutukset alueen vesistöön ja vesitalouteen eivät myöskään oleellisesti muutu. Salmelanojan perkaamisesta kokonaisuudessaan on suunnitelma olemassa ja sitä koskien on pidetty ojituskokous vuonna 2009. Alueen valtaojan (Salmelanoja) liittäminen osaksi korttelialuetta ja ojan perkaaminen mm. pajuista on siistinyt kaupunkinäkömää ja se poistaa osaltaan mahdollista tulvariskiä. Ojaa varten voidaan tarvittaessa perustaa johtorasite. Ojan päälle rakennettaessa tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen vesistöyksiköltä aukkolausunto. Alueen tiivistymisen myötä Salmelanoja on osa rakennettua ympäristöä ja koska kyseessä on vesistö, tulee se rakentamisratkaisussa huomioida.



Kuva 6. Maler Oy on tontillaan kivennyt Salmelanojan penkan sekä rakentanut pientareelle paikan istutettaville pensaille.



Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan teollisuuskäytössä. Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset maa- ja metsätalouteen sekä luonnonsuojeluun samanlaiset kuin voimassa olevan asemakaavan eli ei vaikutuksia.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Salmelanojan tulviminen huomioidaan määräämällä kaavassa alimmat rakennuskorkeudet pysyvien rakenteiden osalta. Alin rakentamiskorkeus tulisi olla 56,80 m (N2000) kun lisätään 0,30 m lisäkorkeus ylimpiin havaittuihin tulvakorkeuksiin. (ELY:n vesistöyksikön lausunnossa 18.3.2014 ja tarkistettu lausunto POPELY / Vesitalousasiantuntija/Riku Eskelinen tätä kaavamuutosta varten 26.11.2019). Sievintien liikenteen aiheuttama melu- ja mahdollinen värinävaikutus säilyvät ennallaan ja niiden aiheuttama häiriö on huomioitavissa rakenteissa, kun uutta toimintaa alueelle suunnitellaan ja toimitiloja rakennetaan. Liittymäkielloilla ja liittymien ohjaamisella parannetaan Joutsentien ja teollisuuskorttelin liikenneturvallisuutta. Joutsentien varteen ja Lintutien varteen on toteutettuna kevyen liikenteen väylät.

Asemakaava-muutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä. Alueella on Peruspalvelukuntayhtymä Kallion terveysviranomaisen toimesta tehty pienitaajuisen melun äänitasomittaus edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2014. Äänitasomittaus osoitti, etteivät mitatut tasot ylitä keskiäänitason raja-arvoja ja asumisterveysohjeen pientaajuisen melun ohjearvoja. Matalataajuisen melun lähteet ovat vaikeasti paikannettavissa. Alue on rakentunut teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, nykyinen toiminta ei ole edellyttänyt ympäristölupaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Toivonpuiston kaupunginosassa saavuttaessa Ylivieskaan Kalajoelta tai Oulun ja Sievin suunnasta. Kaavaratkaisu tiivistää alueen

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

Merkittävä uusi rakennustoiminta lisää myös taloudellista toimeliaisuutta. Yritystoiminnan edellytysten parantaminen investoinnit lisäävät työpaikkatarjontaa ja siten kaupungin elinvoimaa.

Kaupunki on solminut maankäyttösopimuksen koskien teollisuuskorttelin 85 toteuttamista. Kaupunki saa kortteliin sijoittuvan vuokratontin ja kortteliin lisäalueeksi osoitetun Kukkotien katualueen myynnistä tuloja.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Alueella on jo pääosin kunnallistekniikan verkosto. Kustannuksia syntyy verkostojen uudistamisesta ja mahdollisista siirroista. Vastuut, velvollisuudet ja niistä aiheutuvat kustannukset sovitaan kaupungin ja teollisuusalueen toteuttajan välisessä kaavoitus- ja maankäyttösopimuksessa.

6 Asemakaavamuutoksen toteutus

Alue on rakentunut teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, nykyinen toiminta ei ole edellyttänyt ympäristölupaa. Alueella sijaitsee teollisuuskiinteistö, jossa toimii Maler Oy. Oikari Properties Oy:n ja kaupungin kesken allekirjoitetaan kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Sopijaosapuolet ovat sopineet tontin luovutuksesta koskien kaupungilta vuokrattua teollisuustonttia nro 3 korttelissa 85, kauppakirjaluonnos on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.12.2019 § 295. Kaupunki luovuttaa myös lisäaluetta kaavamuutoksella Oikari Properties Oy:lle muodostettavaan TY -tonttiin 977-9-85-10.

Oikari Properties Oy / Maler Oy toteuttaa kustannuksellaan toimitilojen lisärakentamisen ja järjestää toiminnan edellyttämät logistiikan uudelleen järjestelyt sekä vastaa niiden kustannuksista (esim. mahdollisesti tarvittavat uudet tonttiliittymät). Oikari Properties Oy / Maler Oy vastaa myös kuntatekniikan rakenteiden siirroista aiheutuvat kustannukset. Kaavan lainvoimaistuttua kaupunki laatii alueelle asemakaavamuutoksen edellyttämän erillisen tonttijaon ja alue on toteutettavissa asemakaavamuutoksen mukaisena.

7 Yhteystiedot

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA

- kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p 044 4294 232
- kaavasuunnittelija Riitta Konu-Vierimaa, p. 044 4294 233
- kaavoitusinsinööri, YKS 459, Eriia Laru p. 044 4294 423

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä osoitteessa

<https://www.ylivieska.fi/toivonpuisto-kortteli-85/>

LIITTEET