



Junnikankankaan asemakaava
Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

Sisällys

LAUSUNNOT.....	2
JOKILAAKSOJEN PELASTUSLAITOS.....	2
TELIA FINLAND OYJ	3
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO /RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	3
VESIKOLMIO OY.....	3
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO /ARKEOLOGIA	4
PERUSPALVELUKUNTAYHTYMÄ KALLIO /YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLTO	5
YLIVIESKAN KAUPUNKI /HYVINVOINTILAUTAKUNTA	6
MIELIPITEET	7
MIELIPIDE 1.....	7
MIELIPIDE 2.....	7
MIELIPIDE 3.....	10
YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA	12
YHTEYSTIEDOT	13

Lausunnot

Jokilaaksojen Pelastuslaitos

Saila Kauppinen, johtava palotarkastaja

13.6.2022

Ylivieskan kaupunki on lähettänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle lausuntopyyntöä Hollihaan 5. kaupunginosan asemakaavatonta aluetta ja korttelia 53 sekä puistoaluetta koskevasta kaavoituksen valmisteluvaiheen aineistosta (Junnikankangas).

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskaille ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunniteltujen pistoteiden ja mahdollisten päätyvien teiden pään kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuuksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualue on saavutettavuudeltaan hyvä, jolta on suora yhteys Junnikankankaankadulta Ouluntielle. Alueen läpi pääsee liikkumaan etelä-pohjoissuunnassa Karjaniementien kautta. Päätyviä katuja on kaksi pituudeltaan 80-100 metriä ja näiden päähän on osoitettu riittävä levikealue.

Kortteleiden ja tonttien sisäiset yhteydet tulee suunniteltavaksi rakennus- ja ympäristölupahakemuksien yhteydessä. Asemakaavaan ei esitetä tiukkoja rakennusalueita rakennuksien sijoittelua ajatellen.

Kaavamuuksialuetta koskevissa kunnallistekniikan ja rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa lausunnossa esitetyt näkökohdat tulevat huomioitaviksi.

Lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj
Teemu Mustonen
16.6.2022

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemaavan muutokseen.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Pohjois-Pohjanmaan museo /rakennettu kulttuuriympäristö
Anna-Riikka Hirvonen, yleisötyön johtaja
Juhani Turpeinen, rakennustutkija
16.6.2022

YLIVIESKA 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskeva asemakaavan muutosluonnos, Junnikankankaan asemakaava / rakennettu kulttuuriympäristö

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta, Junnikankankaan asemakaavasta. Tämä museon lausunto koskee arvokkaita maisema-alueita ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

Junnikankankaan asemaavan suunnittelualue ei sijaitse maisemallisesti arvokkaalla alueella eikä siellä ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (Junnikankankaan asemakaava) arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Vesikolmio Oy
Risto Bergbacka, toimitusjohtaja
21.6.2022

Suunnitellulle kaava-alueelle on tällä hetkellä toteutuksessa Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri ja vesijohto välille Ylivieska-Nivala. Kaavassa tulee huomoida johtolinjalle riittävä tila ja perustettava rasite.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaluonnokseen Nivala-Ylivieska siirtoviemäri oli huomioitu merkinnällä "maalalaista johtoa varten varattu alueen osa (J=viemäri)". Lausunnon pohjalta asemakaavaehdotukseen on lisätty myös vesijohtoa ajatellen kaavamerkintä "maalalaista johtoa varten varattu alueen osa (v=vesijohto)". Suoja-alueen etäisyys johtolinjasta on vähintään 4 metriä. Myöhemmässä vaiheessa asemakaavan hyväksymisen jälkeen johtolinjat voidaan merkitä tarvittaessa kiinteistörekisteriin johtorasitteeksi tonttien lohkomisen yhteydessä. Pääosin johtolinjat sijaitsevat viheralueella.

Pohjois-Pohjanmaan museo /arkeologia

Jonna Tamminen, johtaja

Marika Kostamovaara, arkeologi

28.6.2022

YLIVIESKA 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskeva asemakaavan muutosluonnos, Junnikankankaan asemakaava /arkeologia

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta, Junnikankankaan asemakaavasta. Tämä museon lausunto arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueen viimeisin arkeologinen inventointi on tehty vuonna 2008 (Ylivieskan kaupunki, Ylivieskan keskustan osayleiskaava 2030, Arkeologinen inventointi 2008 / K.H.Renlundin museo, Hans-Peter Schulz). Kuten kaavaselostuksessa mainitaan, ei alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu arkeologisen kulttuuriperinnön kohde on kivistinen irtolöytö Hintsala (muinaisjäännöstunnus 977010032), joka sijaitsee noin 280 metriä suunnittelualueesta etelään.

Kaavahankkeessa ei ole tarkoitus tehdä uusia arkeologisia selvityksiä. Tätä kaavaa varten arkeologiset selvitykset ovat riittäviä. Hankealue ei ole topografialtaan erityisen potentiaalista aluetta arkeologisille kohteille. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin viitaten, kuten kaavaselostuksessa on tehty.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 53 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta (Junnikankankaan asemakaava) arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /ympäristöterveydenhuolto

Piia Junnikkala, terveysinsinööri

Siiri Härmänmaa, vs. terveysinsinööri

1.7.2022

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuolto esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee pientalovaltainen asuinalue ja lähelle suunnittelualueetta sijoittuu yksityinen päiväkotitoiminta.

Kaavaluonnosalueelle suunnitellaan tontteja teollisuudelle. Kaavassa suositellaan huomioitavan teollisuustoimintojen sijoittuminen alueella niin, että melua-, pölyä-, ääntä ja muuta mahdollista terveyshaittaa aiheuttavat toiminnot sijoittuvat etäälle asuinalueesta. Mahdollisten terveyshaittaa aiheuttavien toimintojen sijoittamisessa on hyvä huomioida myös niiden aiheuttamat yhteisvaikutukset. Melun ja muiden terveyshaittaa aiheuttavien toimintojen torjuntaan suositellaan kiinnitettävän huomiota jo kaava vaiheessa (esim. mahdolliset melusteet, rakennusten sijoittelu).

Melu- ja äänimallinnukset ovat suositeltavaa tehdä huomioiden läheinen asutusalue ja päiväkotitoiminta. Asunnon tai muun oleskelutilan sisämelun toimenpiderajat on määritelty STM:n asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015), §12. "Asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisten olosuhteiden todentamiseen sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitasoon sovelletaan liitteen 2 taulukon 1 toimenpiderajoja." Liitteen mukaan asuinhuoneistossa ja päivähoitopaikoissa päiväajan keskiäänitason LAeq (klo 7-22) toimenpideraja on 35 dB ja yöajan keskiäänitaso on LAeq (klo 22-7) toimenpideraja on 30 dB.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavoitettava alue muodostuu teollisuusalueesta. Asemakaavaluonnoksen jälkeen asemakaavaehdotukseen teollisuus- ja varastoalueita sisältäviä kortteleita on siirretty pohjoisen suuntaan lausunnon mukaisesti, jotta asutukseen ja yksityiseen päiväkotitoimintaan saadaan etäisyyttä. Alueen eteläosaan on osoitettu energiahuollonalue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueen eteläosassa sijaitsee myös nykyiset Vama Production Oy:n tuotantotilat, jolle on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue nykyisen toiminnan mukaisesti. Vama Production Oy:n toiminnasta ei ole tullut valituksia Ylivieskan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Uusien teollisuustonttien osalta melu- ja pölymallinnuksien laatiminen on haastavaa. Melun ja pölyn määrä ja laatu ovat täysin riippuvaisia tulevasta tuotannosta. Tuotantoketjun suunnittelussa melun ja pölyn lähteisiin voidaan vaikuttaa materiaali- ja sijoitusvalinnoilla. Tarkempia tietoja tuotantoketjusta ei ole käytettävissä asemakaavoitusvaiheessa mallinnuksen laatimiseksi.

Rakennusten sijoittelulla voidaan rajoittaa melun ja myös pölyn leviämistä. Tarkempi sijoittelu ratkaistaan kuitenkin vasta rakennuslupa- ja mahdollisten ympäristölupamenettelyjen yhteydessä. Aluetta kaavoitettaessa ei ole tietoa alueelle sijoittuvan teollisuuden luonteesta. Myös kaavoitettavan alueen poikki osoitettu puistovyöhyke toimii pölyn- ja melun leviämistä rajoittavana vyöhykkeenä.

Uusia asuinalueita kaavoitettaessa rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä, joissa otetaan huomioon Asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaiset melun toimenpiderajat. Rakennukset on tällöin suunniteltava siten, että melun toimenpiderajat eivät asuntojen sisällä ylitä. Tällä asemakaavalla ei muodostu asetuksen mukaisia asuntoja, asuin-, potilas- ja majoitushuoneita, tai muita oleskelutiloja.

Maankäytön suunnittelun melutason ohjearvoista säädetään Valtioneuvoston päätöksessä (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 § 2). Tämän mukaan asumiseen käytettävien alueiden "melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB." Asuntoalueiden melutasojen huomioimiseksi asemakaavan yleismääräyksiin on nostettu tämä muutoinkin voimassa oleva päätös seuraavasti:

"Korttelialueille sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava meluntorjunnasta, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella."

Kaikkien ympäristöhaittojen riittävään rajoittamiseen ei kuitenkaan päästä yleispiirteisillä kaavamääräyksillä, vaan teollisuuden tuotantoprosesseihin ja alueen hoitoon liittyvillä toiminnanharjoittajan tekemillä ratkaisuilla ja toimenpiteillä. Tältä osin kaavoittaja katsoo, että yleispiirteinen kaavamääräys pölypäästöistä ei tuo lisäarvoa vallitsevaan lainsäädännölliseen tilanteeseen.

Ylivieskan kaupunki /hyvinvointilautakunta

24.8.2022 § 5

Hyvinvointilautakunnan lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta (Junninkankaan asemakaava)

- Hyvinvointilautakunta pitää tärkeänä, että suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva Kaisaniemen valaistu latu huomioidaan suunnitelmassa.
- Hyvinvointilautakunta pitää tarpeellisena, että moottorikelkkauran täydentämismahdollisuus huomioidaan suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.
- Alueen eteläosassa sijaitsevan metsikön säästämisen huomioiminen virkistyskäytössä on tärkeää alueen lähiliikkumisen kannalta.

Kaavoittajan vastine:

Hyvinvointilautakunnan lausunnossa esiintuomat asiat on huomioitu asemakaavaehdotuksen valmistelussa.

Kaisaniemen valaistulatu on osoitettu asemakaavassa merkinnällä "ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa". Valaistunladun pohjoisosaan on lisätty ohjeellinen laavun paikka alueen virkistystoimintaa ajatellen. Moottorikelkkauran sijoittamisesta on neuvoteltu alueen maanomistajan sekä Herrfors Oy:n kanssa. Neuvotteluissa sovittiin, että pyritään tuomaan moottorikelkkaura pohjoisesta luoteeseen ennen asemakaava-aluetta. Näin ollen ohjeellista moottorikelkkauraa ei esitetä asemakaavaehdotukseen. Alueen eteläosassa sijaitseva metsikkö on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Mielipiteet

Mielipide 1

28.6.2022

Emme hyväksy tätä asemakaavamuutosta jossa tie ja puistoalue tulee leikkaamaan kiinteistöämme.

Kaavoittajan vastine:

Mielipiteen jättäjän kanssa on jatkettu neuvotteluita asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen katualueen sijoittumisesta. Neuvotteluissa 7.10.2022 on yhteisesti sovittu mielipiteen jättäjän kanssa molempia tahoja tyydyttävä ratkaisu katualueen sijoittumisesta. Tämä ratkaisu on tuotu sellaisenaan asemakaavaehdotukseen.

Mielipide 2

29.6.2022

Tiivistelmä mielipiteestä:

Mielipiteen jättänyt yritys on teollisuuden laboratoriopalveluita, asiantuntijapalveluita ja alihankintaa tuottava ylivieskalainen yritys, joka on voimakkaassa kasvuvaiheessa. Yritys omistaa alueella 100 m² teollisuushallin, joka sisältää hallitilan lisäksi keittiön, WC- ja peseytymistilat.

Tontista on tehty vuokrasopimus vuonna 2016 Ylivieskan kaupungin kanssa ja hallia on käytetty varastona. Ylivieskan kaupunki on irtisanonut tontin vuokrasopimuksen lokakuusta 2022 alkaen, ja ilmoittanut että halli täytyy purkaa kaavoituksesta johtuen. Vuokrasopimuksen ehdoista johtuen Ylivieskan kaupungilla ei ole pakkolunastusvelvollisuutta tontilla sijaitsevaan rakennukseen.

Tontin vuokrasopimusta solmittaessa on annettu ymmärtää, että kun alue myöhemmin kaavoitetaan teollisuuskäyttöön, teollisen toiminnan kehittyminen alueelle olisi toivottavaa ja tontti mahdollista ostaa. Koska yhtiön toimiala on tuottaa teollisuuden alihankinta-, ja asiantuntijapalveluita, on kaavoitus ja yritystoiminnan leviäminen alueelle ollut odotettu ja positiivinen tapahtuma. Sen sijaan tontin vuokrasopimuksen irtisanominen ilman mitään keskustelua oli odottamatonta ja yllättävää.

Yritys on vuonna 2022 aloittanut uuden palvelutuotteen toimittamisen asiakkailleen eri puolilla Suomea. Tuotteen ja siihen liittyvien laitteiden ylläpitoon tarvitaan varasto- ja huoltotilat sekä hieman ulkotilaa. Tämä toiminto on suunniteltu kaavoitettavalle alueelle, yrityksen omistamaan halliin, jonka tontin vuokrasopimus on nyt irtisanottu.

Kaupungin kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen on jäänyt käsitys, että halli täytyisi purkaa, ja rakentaa uusi – jotta alueelle voisi sijoittua. Tämä aiheuttaisi yritykselle ennakkoimattoman, arviolta vähintään 100 000 € kustannuksen. Emme näe menettelyä kohtuulliseksi tai kestävän kehityksen periaatteiden mukaiseksi. Hallissa ei ole mitään vikaa, vaan syynä on käsityksemme mukaan alustavan kaavaluonnoksen tonttijako.

Ehdotamme kaavaluonnosta muutettavaksi siten, että yhtiön omistaman hallin alla sijaitseva tontti olisi kooltaan tarkoituksenmukainen, ja mahdollista ostaa tai vuokrata teolliseen käyttöön.

Käsityksemme mukaan kaavaluonnoksen yhtenä lähtökohtana on ollut yhden suuren teollisuustontin (53) kaavoittaminen Ouluntien varteen. Tämä olisi toteutettavissa esim. Kuvan mukaisella muutoksella, jossa alueen keskellä kulkevan Karjaniementien linjausta siirrettäisiin hieman länteen. Ehdotuksen mukaisesti suurimman tontin pohjoisosaan muodostettaisiin pienempiä tontteja, jotka mahdollistaisivat muidenkin, pienempien teollisuuden alihankintayritysten helpomman sijoittumisen alueelle. Lisäksi tontti 53 muodostuisi samansuuruiseksi, mahdollisesti jopa hieman suuremmaksi tässä vaihtoehdossa.

Olemme luonnollisesti valmiita keskustelemaan myös muista toteutusvaihtoehdoista, joissa toimintamme voi jatkua nykyisissä tiloissa.



Alueella sijaitsee myös toinen halli, joka sijaitsee rakennettavan Karriekadun pohjoispuolella. Myös tämä tontti (99) olisi järkevää jakaa pienempiin osiin, jolloin myös sen omistaja voisi jatkaa toimintaa alueella. Lisäksi kaavoituksessa voi olla hyödyllistä huomioida yksi alueen pääojista, joka kulkee yritykseni hallin vieressä. Ojassa virtaa etenkin keväisin runsaasti sulamisvesiä.

Mikäli omistamamme hallin käyttäminen ei jatkossa ole mahdollista, emme tule sijoittumaan alueelle ja harkitsemme myös muiden nykyisten toimintojen uudelleensijoittamista muualle Suomeen - alueelle, jossa yritysten toimintaedellytyksiä tuetaan.

Kaavoittajan vastine:

Ylivieskan kaupunki on solminut mielipiteen jättäjän kanssa maanvuokrasopimuksen vuonna 2017 autojen entisöintiharrastetta varten. Vuokrasopimuksessa todetaan, että vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1986 valmistunut rakennus. Sopimuksen mukaan vuokra-aika on voimassa viisi vuotta, jonka jälkeen sopimus on voimassa yhden vuoden kerrallaan, ellei sitä kumpikaan sopijapuoli irtisano kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta vuokrasuhteen päättyessä. Sopimuksen mukaan vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, sekä siistimään alueen.

Ylivieskan kaupunki on irtisanonut vuokrasopimuksen maaliskuussa 2022. Irtisanomisperusteena oli alueen maankäytön kehittäminen yleiskaavan mukaisesti. Varmuutta kyseisen kohteen tulevasta käytöstä ja jäsentelystä ei tuolloin ollut, ja esimerkiksi tärkeimpien kokoojakatujen linjaukset ovat muuttuneet suunnittelun edetessä useaan otteeseen.

Kaavaprosessin aikana neuvotteluita on jatkettu mielipiteen jättäjän kanssa. Perjantaina 16.9.2022 pidetyssä neuvottelussa käytiin läpi luonnostelmaa, jossa vuokrakohteille on mahdollista muodostaa omat tontit ja katuyhteys. Ouluntielle liittyvän kadun siirtäminen pohjoisen suuntaan on tuonut syvyyttä kaavaan ja mahdollistanut em. muutokset.

Sovittiin, että kyseinen luonnostelma tuodaan asemakaavaehdotukseen nähtäville. Lisäksi todettiin, että asemakaavoituksen jälkeen tontti on mahdollista vuokrata tai ostaa kaupungin laatimien tontinluovutusehtojen ja -hinnoitteluiden mukaisesti. Lisäksi todettiin, että alueen rakentuessa tulee velvollisuus liittyä yleiseen jätevesiviemäriin ja hulevesiverkostoon. Näistä muodostuvat liittymä- ja käyttömaksut tulevat kaupungin määrittämien taksojen mukaisesti.

Mielipide 3

29.6.2022

Lausunto: Junninkankaan kaavaluonnos

Yksityishenkilö omistaa Junninkankaan kaavaluonnosalueella olevan n. 100 m² teollisuushallin (entinen nahkomo). Halli sisältää varastotilaa sekä kylmää, että lämmintä, keittiön ja WC/peseytymistilat. Halli toimii monipuolisena puusepänerastas sekä ns. tenolaisten lohensoutuveneiden valmistuspaikkana. Toiminta on aktiivista ja hallin käyttöaste on korkea.

Yksityishenkilö osti hallin vuonna 2014 tehden rahallisesti arvokkaan investoinnin halliin, joka sisältää kaiken tarvittavan kunnallistekniikan (vesi-, sähkö, viemäri liittymät) tarkoituksenaan omistaa halli, jonka toimintaa voisi kehittää tulevana vuosina. Myönteiseen ostopäätökseen vaikutti kaksi asiaa. Tekemäni hallin rakenteellinen kuntotutkimus, jonka pohjalta totesimme hallin olevan kaikin puolin teknisesti kunnossa. Toinen myönteisesti ostopäätökseen vaikuttanut seikka oli silloisen Ylivieskan kaupungin teknisen johtajan Kari Kentalan kanssa käyty keskustelu. Keskustelun pohjalta tulimme siihen käsitykseen, että myöhemmässä vaiheessa tämän alueen kehittyvä kaava mahdollistaa tontin ostamisen, rakennuksen ja toimintojen kehittämisen.

Määräalasta, jolla halli sijaitsee on tehty useita määräaikaaisesti jatkuvia vuokrasopimuksia, joista tällä hetkellä voimassa oleva päättyy -22 lokakuussa. Tämän aikaikkunan puitteissa kaupunki on ilmoittanut, että halli tulee purkaa tulevan kaavamutoksen vuoksi. Vuokrasopimuksen yksisuuntainen purkamisen ja vaatimus rakennuksen purkamisesta on ollut täysin odottamatonta ja tapahtunut yksipuolisesti ilman keskustelua.

Haluamme avata keskustelun kiinteistön säilyttämiseksi, alueen sekä kaavaehdotuksen täydentämiseksi. Yksityishenkilön omistama kiinteistö sijaitsee uudella muodostuvalla kaavalla Karikekadun pohjoispuolella tontilla nro. 99. Kiinteistö jää tontin nro. 99 rakentamisalueen sisäpuolelle. Näin ollen pakottavaa purkamistarvetta kiinteistölle ei mielestämme ole. Päin vastoin yksityishenkilö haluaisi ostaa tai vuokrata uuden muodostuvan tontin ja alkaa kehittämään nykyistä hallia ulkoasultaan moderninpaan muotoon ja mahdollisesti rakentamaan tontille suurempaa hallia esimerkiksi vuokratyökaluun. Muodostuva tontti sijaitsee kaava-alueella T, joka sisältää teollisuus- ja varastokäyttöä. Kaavaluonnoksessa oleva tontti nro.99 on n. 1 ha suuruinen. Tähän toivoisimme myös muutosta ja mahdollisuutta pienentää tonttia puoleen tai kolmasosaan. Tällöin samassa kohdassa voisi sijaita esimerkiksi 6000m² tontti ja 4000 m² tontti.

Mikäli nykyinen kiinteistö joudutaan purkamaan syntyy siitä huomattavia taloudellisia tappioita. Tämän hetken erittäin kalliiden rakentamiskustannusten ja kestävän kehityksen näkökulmat huomioiden ei teknisesti kunnossa olevan rakennuksen purkamisesta ole mitään järkeä. Varsinkin, kun se sijoittuu muodostettavaan kaavaan ja tonttiin kaava- ja rakentamismääräykset noudattaen.

Toivomme kannanottomme ja ehdotuksemme huomioimista siten, että voimme tämän pohjalta lähteä keskustelemaan sekä kehittämään aluetta ja sen nykyisiä kiinteistöjä ilman purkamista.

Kaavoittajan vastine:

Ylivieskan kaupunki on solminut mielipiteen jättäjän kanssa maanvuokrasopimuksen vuonna 2014 pienviestämö toimintaa varten. Vuokrasopimuksessa todetaan, että vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1986 valmistunut rakennus. Sopimuksen mukaan vuokra-aika on voimassa viisi vuotta, jonka jälkeen sopimus on voimassa yhden vuoden kerrallaan, ellei sitä kumpikaan sopijapuoli irtisano kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamaa vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta vuokrasuhteen päättyessä. Sopimuksen mukaan vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, sekä siistimään alueen.

Ylivieskan kaupunki on irtisanonut vuokrasopimuksen maaliskuussa 2022. Irtisanomisperusteena oli alueen maankäytön kehittäminen yleiskaavan mukaisesti. Varmuutta kyseisen kohteen tulevasta käytöstä ja jäsentelystä ei tuolloin ollut, ja esimerkiksi tärkeimpien kokoojakatujen linjaukset ovat muuttuneet suunnittelun edetessä useaan otteeseen.

Kaavaprosessin aikana perjantaina 16.9.2022 pidetyssä neuvottelussa käytiin läpi luonnostelmaa, jossa vuokrakohteille on mahdollista muodostaa omat tontit ja katuyhteys. Ouluntielle liittyvän kadun siirtäminen pohjoisen suuntaan on tuonut syvyyttä kaavaan ja mahdollistanut em. muutokset.

Sovittiin, että kyseinen luonnostelma tuodaan asemakaavaehdotukseen nähtäville. Lisäksi todettiin, että asemakaavoituksen jälkeen tontti on mahdollista vuokrata tai ostaa kaupungin laatimien tontinluovutusehtojen ja -hinnoitteluiden mukaisesti. Lisäksi todettiin, että alueen rakentuessa tulee velvollisuus liittyä yleiseen jätevesiviemäriin ja hulevesiverkostoon. Näistä muodostuvat liittymä- ja käyttömaksut tulevat kaupungin määrittämien taksojen mukaisesti.

Yhteenveto kaavaehdotusvaiheeseen tehdyistä muutoksista

- Vesikolmion Oy:n lausunnon pohjalta on
 - huomioitu Ylivieska-Nivala siirtoviemärin suoja-alue siten, että suoja-alueen etäisyys johtolinjasta on vähintään 4 metriä.
 - lisätty vesijohtoa ajatellen kaavamerkintä "maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (v=vesijohto)".
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /ympäristöterveydenhuollon lausunnon pohjalta on lisätty yleismerkintä: "Korttelialueelle sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava meluntorjunnasta, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella."
- Liito-oravaselvityksessä tehtyjen havaintojen pohjalta asemakaavan keskiosaan on lisätty lähivirkistysalueet, joissa liito-oravan esiintyminen on huomioitu kaavamerkinnoilla:
 - Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
 - Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
- Liikenneselvityksessä esiin nousseiden etäisyysvaatimuksien takia uuden katuyhteyden ja Ouluntien liittymän sijaintia siirrettiin pohjoisen suuntaan ja Ouluntien liikennealuetta levennettiin kevyenliikenteenväylän rakentamisen mahdollistamista ajatellen
- Liito-oravahavaintojen ja katuyhteyden siirtämisen takia asemakaava-alue laajentui pohjoisen suuntaan
- Puistotalueiden lisäämisen takia korttelin 96 muotoa levennettiin itä-länsisuunnassa
- Suuronnettomuus selvityksessä esiin nousseiden huomioiden jälkeen korttelin 100 käyttötarkoitus muutettiin merkinnäksi T/kem, joka sallii teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
- Korttelin 98 käyttötarkoitus muutettiin merkinnäksi T/log, joka sallii teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen.
- Kaisaniemen valaistunladun pohjoisosaan on lisätty kaavamerkintä "ohjeellinen laavun rakennusala"
- Pohjoisesta etelänsuuntaan sijoittuvan voimajohtolinjan itäpuolelle osoitettu ohjeellinen moottorikelkkaura poistettiin asemakaavaehdotukseen ajatuksella, että kaavoitettava alue kierrettäisiin pohjoisen puolelta
- Korttelin 96 eteläpuolelle lisättiin lähivirkistysalue, johon osoitettiin ohjeellinen kevyenliikenteenväylä.
- Mielenpitojen pohjalta kortteliin 98 lisättiin katuyhteys mahdollistamaan pienempien teollisuustonttien muodostamisen
- Kortteliin 95 lisättiin katuyhteys mahdollistamaan pienempien teollisuustonttien muodostamisen
- Kortteliin 95 lisättiin EN-korttelialue mahdollistamaan sähköntuotantoa aurinkopaneeleiden avulla

Yhteystiedot

kaupunginarkkitehti	Risto Suikkari	p. 044 4294 232
kaavoitusinsinööri	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370
kaavasuunnittelija	Riitta Konu-Vierimaa	p. 044 4294 233

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi