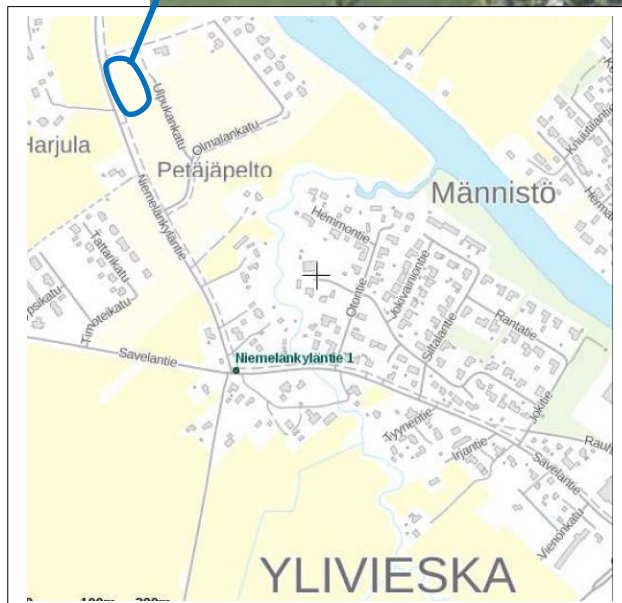


ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

8. kaupunginosan (Männistö) korttelin 43 osa



Vireille Teknisten palveluiden lautakunta 21.4.2020 § 26
Hyväksyminen Teknisten palveluiden lautakunta 16.9.2020 § 63

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

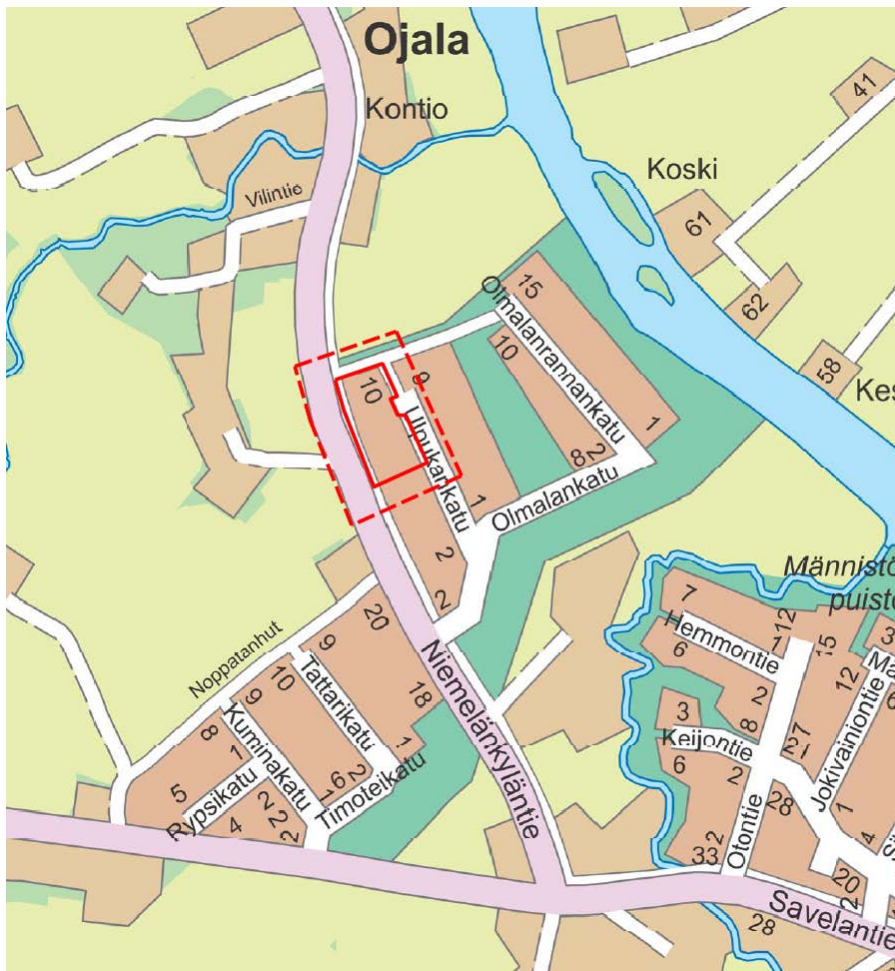
Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan (Männistö) korttelin 43 osa (tontit 1 ja 2).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan (Männistö) korttelin 43 osa (tontit 6–9).

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavamuuutosalue, pinta-alaltaan noin 0,71 ha, sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta sijoittuen Niemelänkyläntien ja Ulpukankadun väliin.



Kuva: Kartalla esitettyä asemakaavoitettavan alueen

kaavamuuoksen aluerajaus

vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaupungin aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi vuonna 2013 hyväksytyn ja voimassaolevan asemakaavan mukaisen 8. kaupunginosan rivitalokorttelin (AR) korttelin 43 osalla.

Kaavamuutoksella esitetään muodostettavaksi kahdesta rivitalotontista kaupungin tonttitarjontaan vuosille 2020-2021 neljä omakoti- /pientalotonttia, joista rakenteilla oleva Taanilan yhtenäiskoulu on kävely- ja pyöräilyetäisyydellä (noin 1 km).

Kaupungin omistuksessa olevan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelin nro 43 (AR) nykyisen asemakaavan mukaiset tontit nrot 1-2, pinta-alaltaan noin 0,7062 ha, (tehokkuudella $e = 0,30$ ja rakennusoikeus noin 2119 k-m²) esitetään muutettaviksi asuinpientalojen korttelialueen tonteiksi nrot 6-9 tehokkuudella $e = 0,25$ / rakennusoikeus noin 1766 k-m².

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
4. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
5. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
6. Asemakaava, hyväksytty KV 5.11.2013 § 78
 - Kaavaselostus
 - Luontoselvitys
 - Meluselvitys
 - Stabiliateettiselvitys
 - Rakennusinventointi: Lähiympäristön rakennukset
 - Rakennustapaohjeet

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LAAJUUS.....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	23
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	23
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	28
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	28
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	28
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
4.5.2 Valmisteluvaiheen mielipiteet, muistutukset ja niiden huomioonottaminen	30
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	33
5.1.1 Mitoitus	33
5.1.2 Palvelut	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3. ALUEVARAUKSET.....	35
5.3.1 Korttelialueet	35
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	35
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	44
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
YHTEYSTIEDOT	45

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ylivieskan kaupunki / maankäyttöyksikkö on valmistellut esityksen Männistön (8.) kaupunginosan korttelin 43 kahden rivitalotontin muuttamisesta neljäksi asuinpientalotontiksi. Kaupunki omistaa noin 0,71 hehtaarin kaavamuuotosalueen.

Teknisten palveluiden lautakunta 21.4.2020 § 26 päättää kaavamuutoksen vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta.

Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.4.2020 – 13.5.2020 välisen ajan palautteen antamista varten. Kaavoitusta koskevaa esittelytilaisuutta ei järjestetty (Suomessa vallitsee poikkeustila koronaviruksen vuoksi keväällä 2020).

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä, viranomaisilta pyydetään 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
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj

Viranomaisista Telia Finland Oyj, Elisa Oyj / Coverage and Availability Services, Oulun poliisilaitos ilmoittivat, ettei valmisteluaineistosta ole lausuttavaa.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen lausunto huomioidaan kaavoittajan vastineessa esitetysti. (kts. kaavaselostus sivu 31)
Mielipiteitä ei luonnosvaiheessa esitetty.

Teknisten palveluiden lautakunta 16.6.2020 § 52. Tekninen palvelukeskus / maankäyttöpalvelut/ kaavoitus asettaa kaavaehdotuksen selostuksineen ja sitä koskevan täydennetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla 14 päivän ajaksi.

Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 24.6.2020 – 10.8.2020 kaupungin kotisivulla ja kirjastossa.

Kaavaehdotusvaiheessa viranomaisista Elisa Oyj ja Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa kaava-aineistosta. Pohjois- Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksen lausunto huomioidaan kaavoittajan vastineessa esitetysti, (kts. kaavaselostuksen sivu 32).

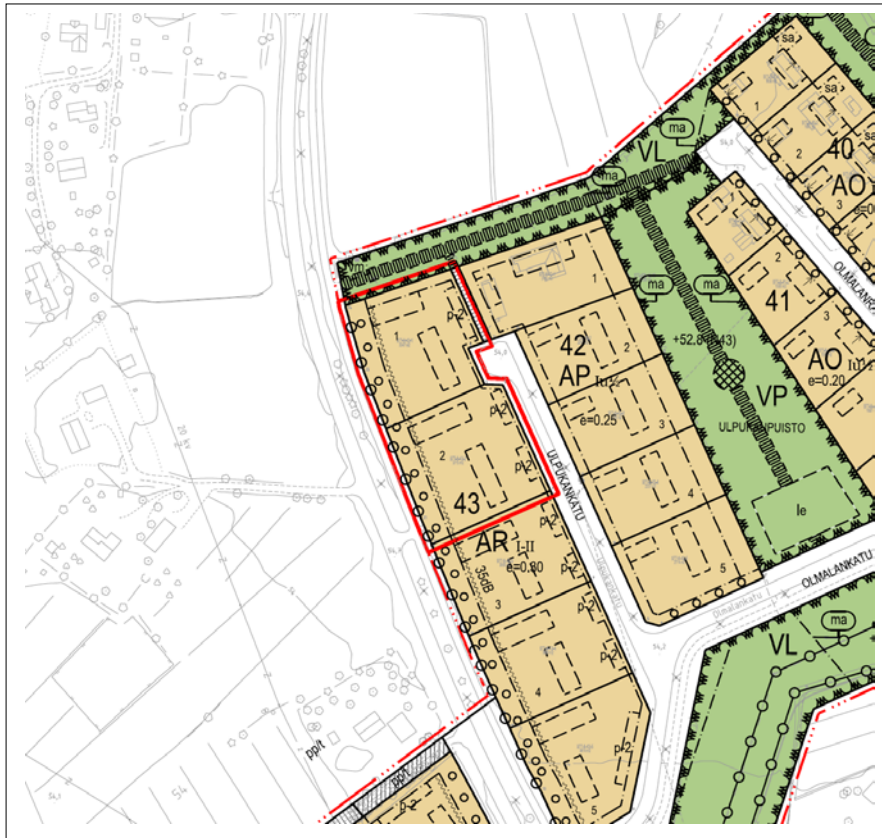
Muistutuksia ei kaavaehdotusvaiheessa jätetty.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen teknisten palveluiden lautakunnassa 16.9.2020 § 63.

2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,7062 hehtaaria, on voimassa 5.11.2013 § 78 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalueelle on merkittynä: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelin nro 43 (AR) osa eli tontit nrot 1-2, (tonttitehokkuus $e=0,30$ ja rakennusoikeus noin 2118 k-m^2).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa kaavamutosalue on rajattuna punella

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamutosalue on yhteensä noin 0,7062 hehtaaria ja se sijoittuu vuonna 2013 asemakaavoitetulle asuntoalueelle. Korttelin 43 viidestä rivitalotontista vain yksi tontti on asemakaavan mukaisesti rakentunut. Voimassaolevan asemakaava-alueen erillispientalo (AO) tontit ovat pääosin rakentuneet tai varattu.

Kaavamuutoksen kohteena olevaa korttelin 43 osaa palveleva Ulpukankatu kunnallistekniikan rakenteineen on toteutettu. Korttelirakenteen muutoksen vuoksi tulee ennen tontin luovuttamista kaupungille toteutettavaksi uusia tonttiliittymiä ja jätevesikaivoja. Alueen toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen.

Kaavamuutos ei ole merkittävä ja sen hyväksyy teknisten palveluiden lautakunta (MRL 52 §, johtosäännöt).

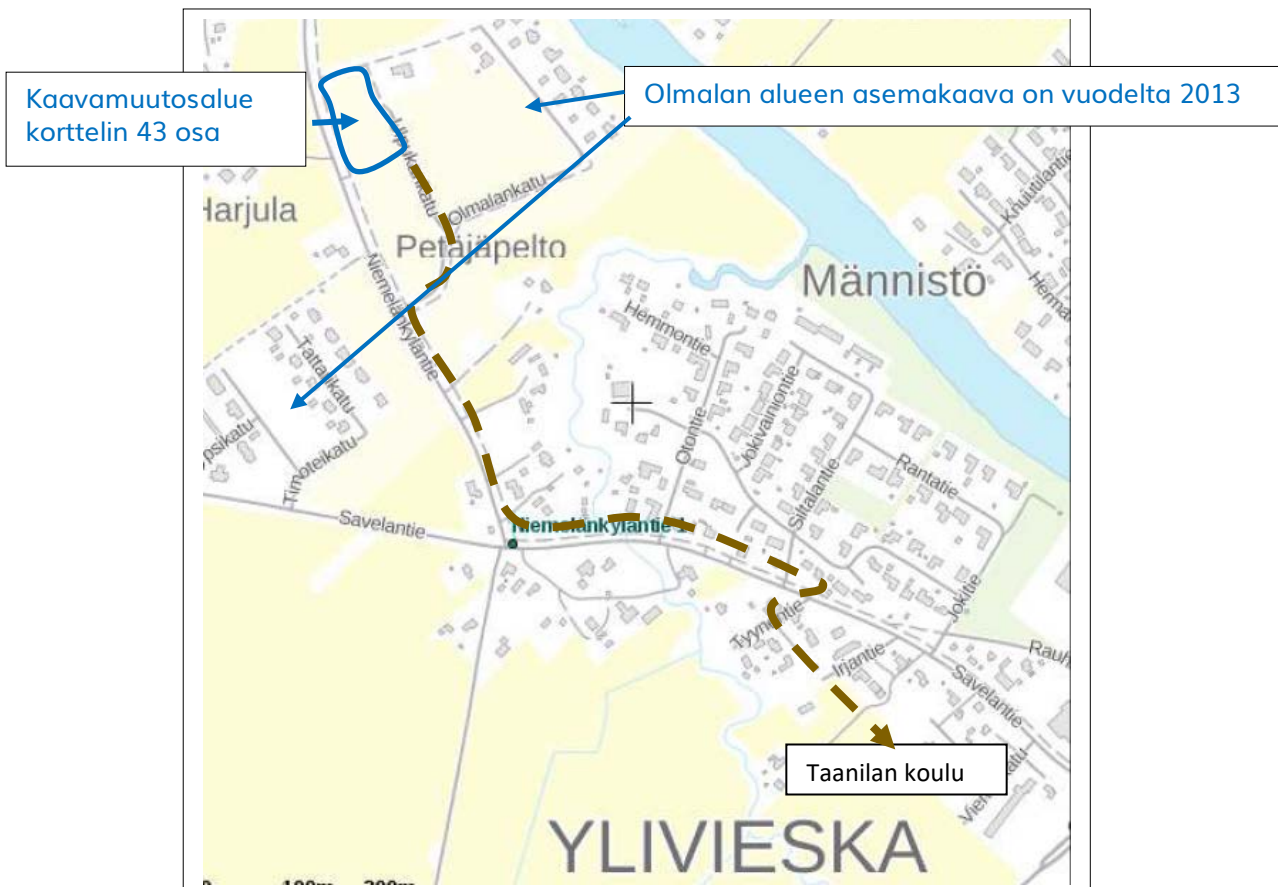
3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fyysinen tila ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2013 kaavoitetulle asuntoalueelle, jossa korttelin 43 viidestä rivitalotontista vain yksi tontti on asemakaavan mukaisesti toteutunut. Tontit olivat varattuina vuosina 2013 - 2019 rivitalorakentamiseen, mutta kaupunki perui varaukset ja nyt osa korttelista muutetaan asuinpientalokortteliksi (AP), mikä mahdollistaa toteuttaa kortteliin myös asuinpientaloja ja yhden perheen omakotitaloja. Kaavamuutosalue liittyy kiinteästi kaupunkirakenteeseen. Keskustan palvelut on saavutettavissa hyvin, keskustaan on matkaa noin kaksi kilometriä ja noin kilometrin päähän suunnittelualueesta on rakenteilla Taanilan yhtenäiskoulu.



Kuva: Taanilan: Yhtenäiskoulu on hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueelta

3.1.2 Luonnonympäristö

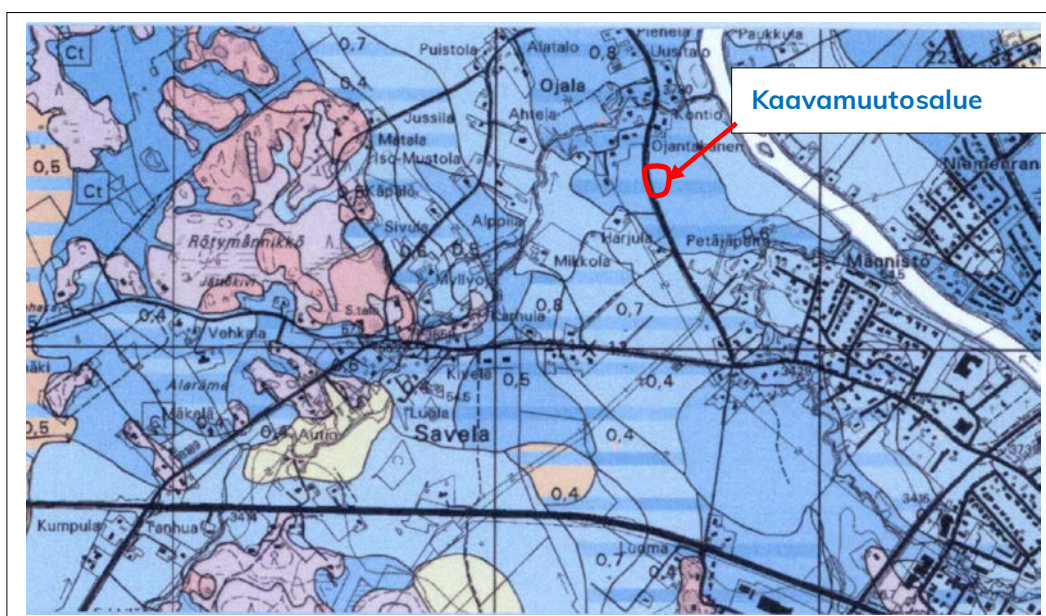
Maisema

Suunnittelualue on osa vuonna 2013 kaavoitetusta asuntoluodesta. Em. asemakaavan selostuksessa (lähdemateriaali) on kuvailtu aluetta seuraavasti:

Maaperä ja korkeustaso

Alue on kokonaan ihmisen muovaamana kulttuuriympäristönä hoidettua maatalousmaata. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella + 50,50 m+54,50. Kalajoen rannassa GTK:n Olmalan alueen maaperä on lähinnä savista silttiä maapinnasta 3,5–4,5 m syvyyteen. Savisen siltin alla on noin metrin kerros laihaa savea, jonka lujuus on paikoin alle 10 kPa siipikairalla mitattuna. Heikon savikerroksen alla on savista silttiä/silttistä hiekkää. Alimpana on silttinen hiekkamoreeni. Kallionpinnan tasoa ei ole pohjatutkimuksilla määritetty.

Vuonna 2013 hyväksytyn kaavan yhteydessä tehdyssä selvityksessä on Tehdyt pohjatutkimukset korkeusjärjestelmässä N43. (Lähde: Stabilitteetti- ja eroosioselvitys / Ramboll 19.10.2012.)



	0,06 - 0,02	hieno hietä (HHT)	karkeasiltti	HHT
	0,02 - 0,002	hiesu (Hs)	keski- ja hienosiltti	Hs
	yli 30% aineksesta alle 0,002 mm	savi (Sa)	savi	Sa
	liejusavi (humuspitoisuus 2 - 6 %); samoin liejuhiesu (LjHs) jne.			LjSa, LjHs, LjHHT
Maalajikerrosten kuvaus				
	pintamaa (yleensä 0,4 - 0,9 m) pintamaa/pohjamaa esimerkissä pinnalla keskimäärin 0,6 m saraturvetta saven päällä			Ct/Sa

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 14.4.2020 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

Vuonna 2013 hyväksyttyä asemakaavaa varten laadittiin vuonna 2012 erillinen luontoselvitys. Luontoselvityksen laati vuonna 2012 (kirjattu kaavamuutoksen lähdeaineistoluetteloon; ympäristösuunnittelija Katja Polojärvi, eläimistö ympäristösihteeri Tapio Koistinaho).

Lähdeaineistossa luontoselvitykseen on kirjattuna kaavamuutosalueen kasvillisuudesta koskien pelto- ja piennaralueita:

”Suuri osa pelloista oli kartoituksen aikana viljeltyjä. Viljelemättömillä peltoalueilla kasvaa valtalajeina meriangervo, koiranputki, pietaryrtti, nokkonen pujo ja pelto-ohdake sekä heinäkasveista nurmipuntarpää, nurmitähkiö ja nurmilauha. Myös huopaohdaketta, lehtovirmanjuurta, karhunputkea, metsäkurjenpolvea ja rantatädykettä esiintyy runsaasti.

Muita yleisiä lajeja ovat pellonpientareilla ja teiden varsilla tyypilliset lajit kuten leinikit, voikukat, keltanot, apilat, piha- ja peltosauniota, peltokorte, maitohorsma, siankärsämö ja ojakärsämö. Pienempinä kasvustoina löytyy mm. peltokanankaalta, niittynätkelmää, ojakellukkaa, ahomataraa ja keto-orvokkeja. Useimmat edellä mainituista kasvilajeista hallitsevat pellon pientareita ja teiden varsia koko alueella.”

Kaavamuutosalue sijoittuu Niemelänkyläntien varteen, jolle ei sijoitu erityislajistoa. Erityislajiston sijoittuminen on esitetty lähdeaineistossa vuodelta 2012 / Asemakaava 5.11.2013 § 78.

Havaittu erityislajisto on vuoden 2013 kaava-aineistossa todettu sijoittuva lähinnä Kalajoen varteen, johon kaavamuutosalueelta on noin 300 metriä. Kalajoen ranta palvelee kaavamuutosalueen virkistysalueena ja arvot tullaan huomioimaan alueen puistosuunnitelmassa ja puiston käytössä. Myös linnustoltaan arvokkain kohde alueella on Kalajokivarsi, sekä erityisesti Olmalankosken ympäristö.

Vesistöt ja vesitalous



Kaavamuutosalue
korttelin 8-43 osa

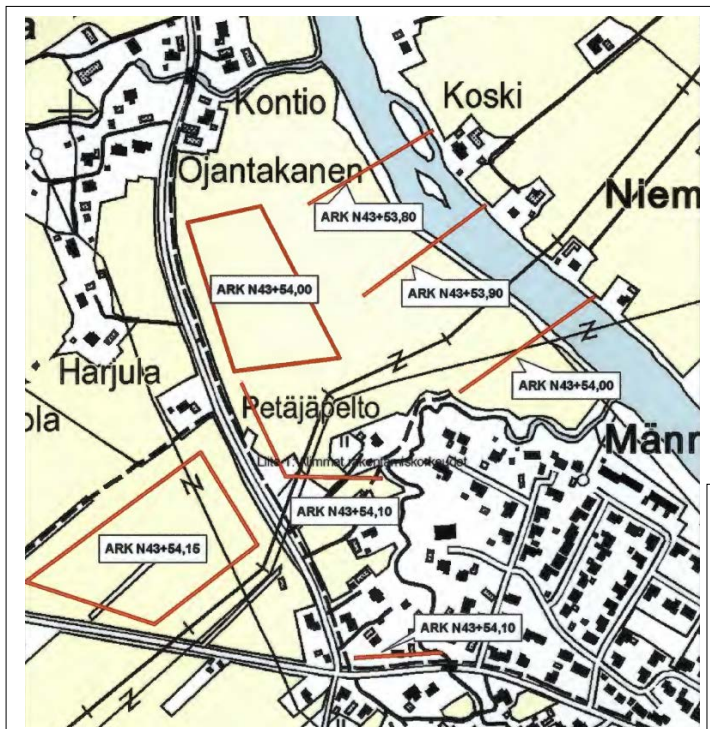
ELY:n lausunto tulvakorkeuksista vuoden 2013 asema-kaavaa varten:

”Tulvakartat osoittavat, että Niemelänkyläntien ja Kalajoen välissä on matalampi alue, jonka kautta osa Katajaojan ja Kalajoen vesistä kiertää harvinaisilla tulvilla.”

Kuva: Olmalan kaava-alue ja kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan peittävyys/ Pohjois-Pohjan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus vuodelta 2013.

Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa puneella.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa (POPELY/12/07.02/2012) on karttaliitteeseen merkitty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (ARK) N43 korkeusjärjestelmässä. Rakentamiskorkeudet on saatu lisäämällä alueen laskennallisiin, kerran sadassa vuodessa toistuviin tulvakorkeuksiin / (HW 1/100) harkinnanvarainen lisäkorkeus (noin 0,5 m).



Kuva: Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet on esitetty Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon liitteessä 19.6.2012. Olmalan asuntoalueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Lausunnossa vuodelta 2012 on esitetty kortteliin 43 alin rakentamiskorkeus korkeusjärjestelmässä N43 + 54,00.

Teknisen palvelukeskuksen mittauspalvelut on tarkentanut vuoden 2013 asemakaavoitukseen POPELY:n antaman em. aluekorkeuden N 43 + 54,00 korttelikohtaisiksi ja siihen perustuen on asemakaavassa 5.11.2013 kaavamääräyksiin esitetty kortteliin 43 alimmaksi rakentamiskorkeudeksi korkeusjärjestelmässä N43 + 54,05.

Pohjois-Pohjanmaan ELY:n 14.5.2000 antamassa kaavamuutosluonnos- ja 18.8.2020 ehdotusvaiheessa koskeissa lausunnoissa on todettuna:

ELY-keskus on lausunut vuonna 2012 alimmasta sallitusta rakennuskorkeudesta. Kyseisen lausunnon jälkeen lausunnon antamisperusteet ovat muuttuneet. Vuonna 2012 lausunto on ollut 1/200 a tulva+ 0,5 m. Nykyisellään lausunnot annetaan kuitenkin tasoon 1/100 a + 1m. Näin ollen alin rakennuskorkeus kyseisellä kaava-alueella tulee olla N2000 + 54,87 m (1/100 a tulva N2000 + 53,87 + 1m).

Lisäksi tulee huomioida pihojen korkeusasemissa, että asuinrakennuksiin on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana. Tämä olisi hyvä varmistaa myös kaavamääräyksellä.

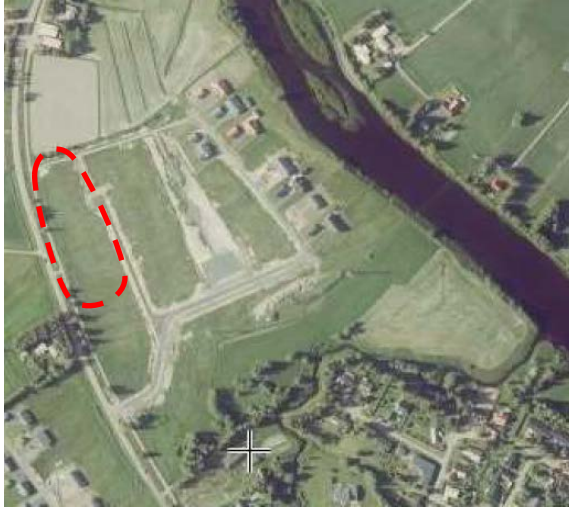
Maa- ja metsätalous

Kaavamuutosalue on osa peltoalueesta, mikä on ollut viljelykäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue korttelin 8–43 osa on vuonna 2013 kaavoitettua asuntoaluetta ja se rajautuu asuntokatuna rakennettuun Ulpukankatuun.



Kuva: Ote Ilmakuva (ktj)



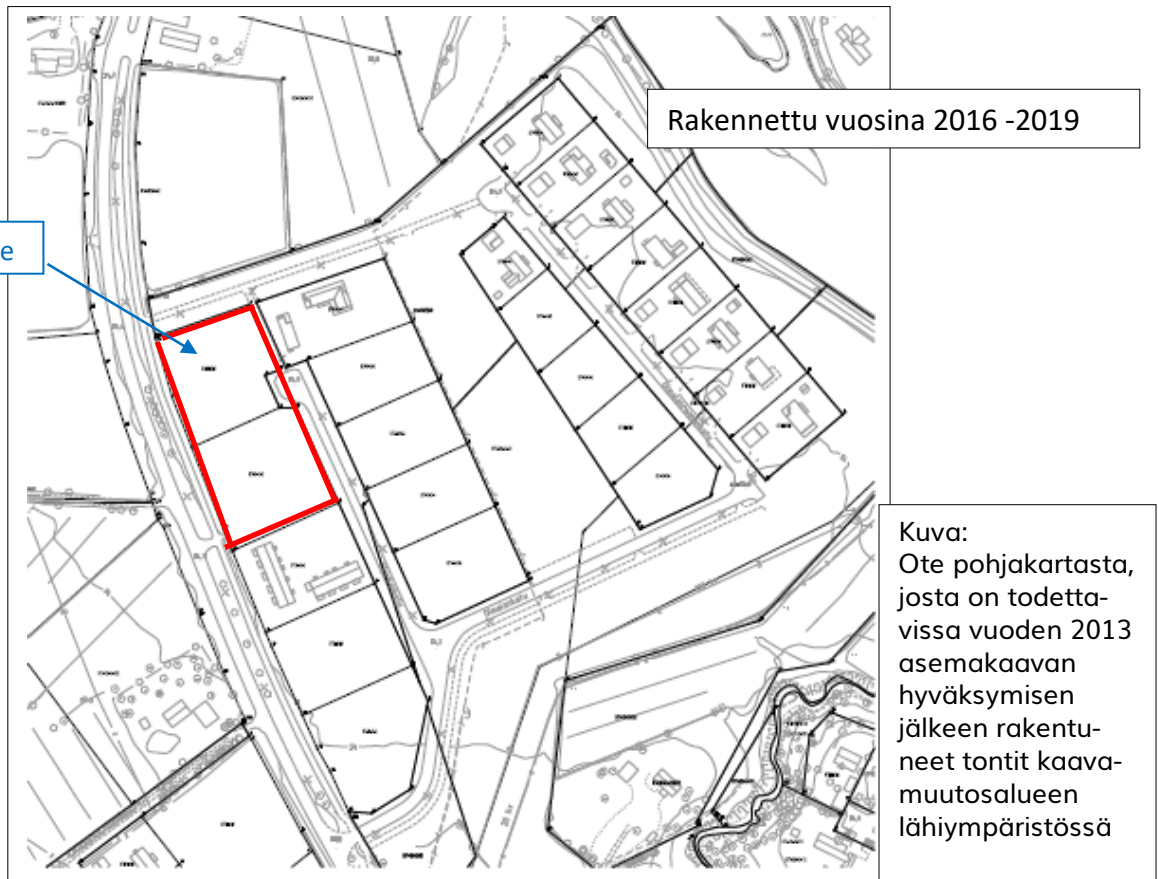
Kuva: Ote pohjakartta, jossa on esitetty toteutuneet rakennukset

Väestön rakenne ja kehitys kaavamuuotosalueella

Kaavamuuotosalueen sisältävä rivitalokortteli 43 ei ole rakentunut. Korttelia koskeva asemakaava ei ole toteutunut.

Kaavamuuotosalueen lähiympäristön rakennuskantaa

Kaavamuuotosalue sijoittuu Männistön kaupunginosan asuntoalueelle, joka on osittain rakentunut vuonna 2013 hyväksytyn asemakaavoituksen jälkeen.



Kaavamuuotosalue

Rakennettu vuosina 2016 -2019

Kuva:
Ote pohjakartasta,
josta on todetta-
vissa vuoden 2013
asemakaavan
hyväksymisen
jälkeen rakentu-
neet tontit kaava-
muutosalueen
lähiympäristössä

Kaupunkikuva

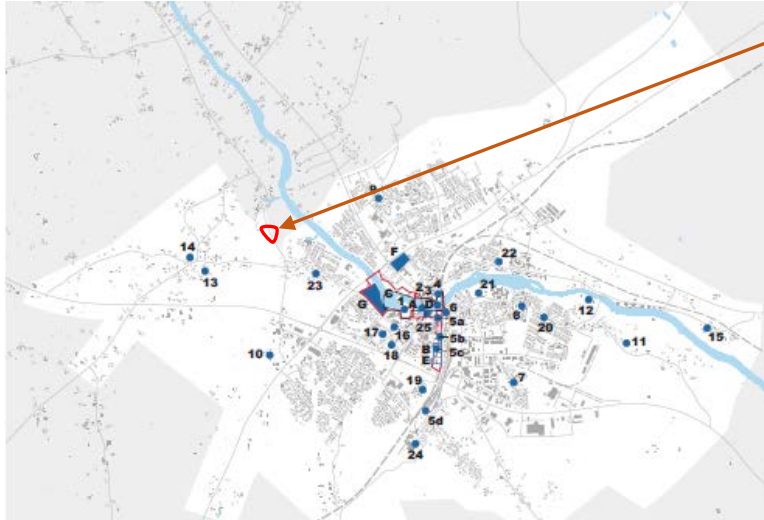
Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2013 kaavoitetulle asuntoalueelle, jossa korttelin 43 viidestä rivitalotontista vain yksi tontti on asemakaavan mukaisesti rakentunut. Olmalan asuntoalueen asemakaava on hyväksytty 2013 ja kyseinen kaava-alue on vain osittain toteutunut vuosien 2013–2019 aikana.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue ei ole työpaikka-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

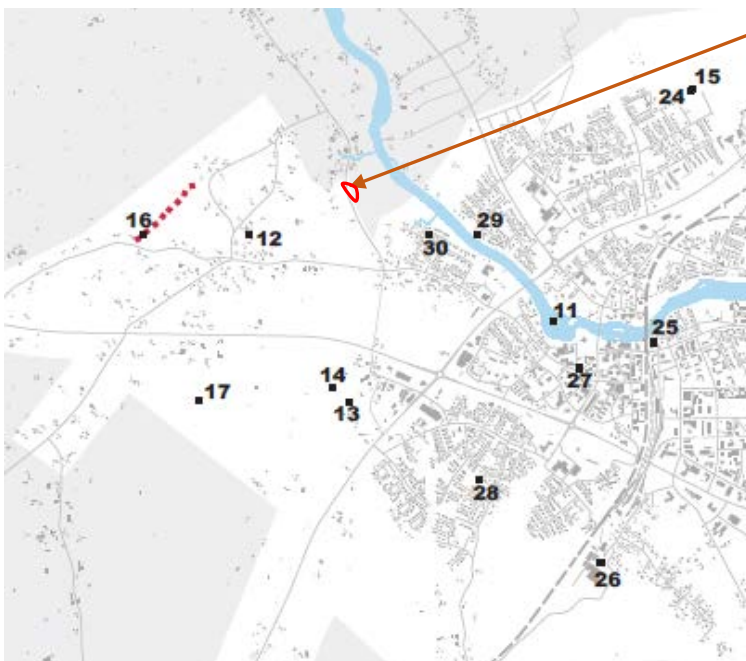
Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa, arkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2011 (K-P:n Arkeologiapalvelu / Jaana Itäpalo 30.11.2008) on käsitelty myös nyt kaavoitettavaa aluetta. Inventoinnin mukaan suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja alla on esitys sen sijoittumisesta suhteessa nyt kaavoitettavaan alueeseen.



Kaavamuutosalue
korttelin 43 osa.

Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan liite 7 Rakennetun ympäristön arvot

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä www.kyppi.fi. Tiedot hankealueen muinaisjäänöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 15.4.2020.

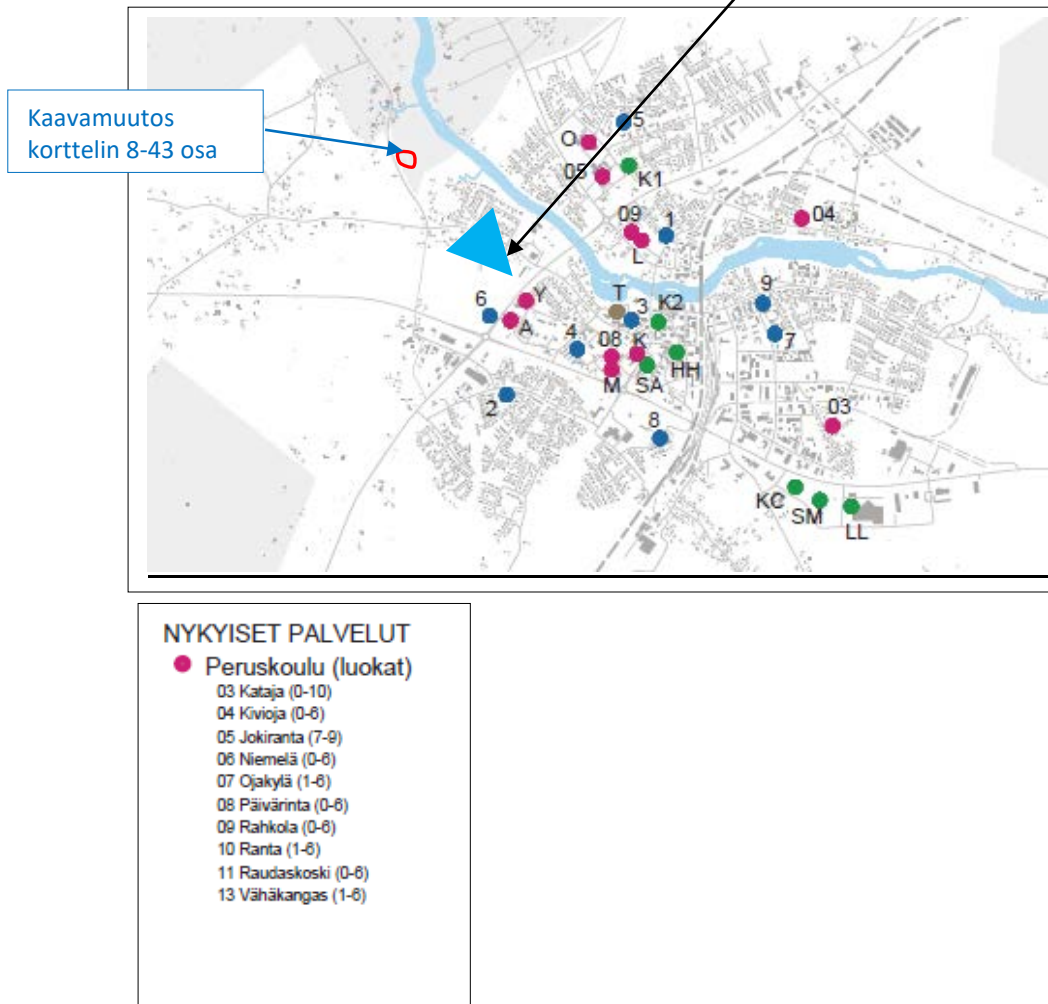


Kaavamuutosalue
korttelin 43 osa

Kuva:
Ote keskustan osayleiskaavan
liite nro 9 Muinaismuistot

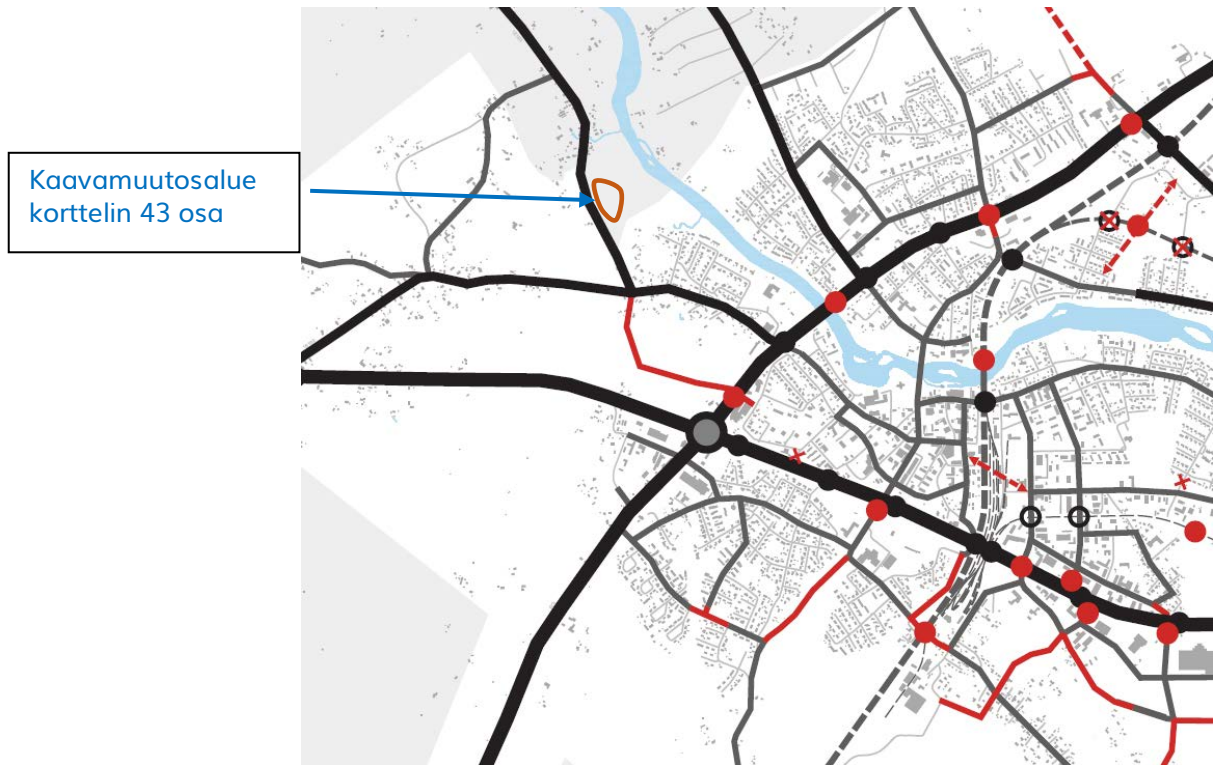
Palvelut

Alueelle ei sijoitu kaupallisia tai yksityisiä palveluja. Kaavamuutosalue, noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, tukeutuu keskustan julkisiin (Poliisi, Terveyskeskus, Akustiikka, Valtion virastotalo) ja kaupallisiin palveluihin. Julkiset palvelut kuten Niemelän koulu tai keskustassa Päivärinnan, Kiviojan, Rannan tai Rahkolan peruskoulut sekä yläaste ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin kahden - kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta ja päiväkodit ovat lähimmillään ydinkeskustassa. Taanilaan alle kilometrin päähän kaavamuutosalueesta on rakentumassa uusi yhtenäiskoulu.



Liikenne

Kaavoitettava alue on saavutettavissa Niemelänkyläntien kautta, joka on yhdystie nro 8183 Kiimamaa - Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan. Nykyliikennemäärät on kaavoitettavaa alueen läpi johtavalla Niemelänkyläntiellä noin 1100 ajon/vrk. Niemelänkyläntie on osoitettu vuoden 2013 asemakaavassa katualueena. ja asemakaava-alueella on voimassa nopeusrajoitus 40 km/h.



Yleiskaava liite 5: Maantiet, pääkadut, kokoojakadut

Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Muutettavan kaava-alueen viereiset alueet ovat länsi- ja eteläpuoliset alueet ovat kaavoitettua pientaloaluetta, jotka ovat kokonaan tai osittain rakentuneet voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti.

Kaavamuutosalue rajoittuu yhdystienä toimivaan Niemelänkyläntiehen (kaavamuutosalueen kohdalla yhdystien osa on katualuetta) sekä asuntokatuna toimivaan Ulpukankatuun. Kaavoitettava alue liittyy kevyen liikenteen verkostojen välityksellä keskustatoimintojen alueeseen. Alue on kävelymatkan päässä noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta.

Kaavoitettavalta alueelta johtaa olevan tie- ja katuverkoston kevyen liikenteen väylä Niemelänkylältä Savelantien kautta keskustaan ja liittyy ydinkeskustan kevyen liikenteen verkostoon.



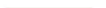





Kuva: Kevyen liikenteen väylä Niemelänkylältä



Kuva: Kevyenliikenteen väylä Savelantien varressa keskustaan päin.



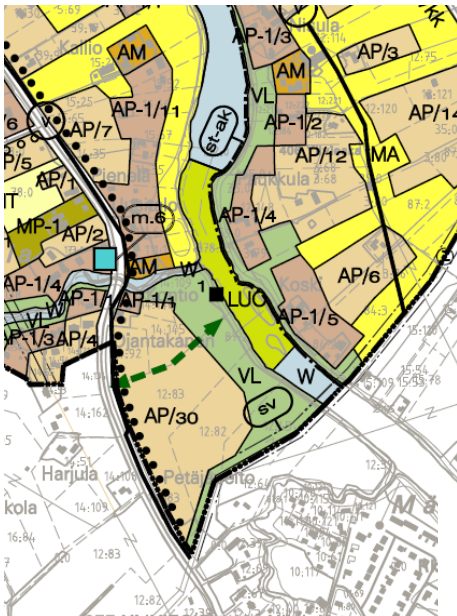


 Viertoviemäri	 Vesijohto, runkolinja	 Kaukolämpö	 Sähkö
 Paineviemäri	 Vesijohto, talohaara	 Hulevesi	 Tele

Kuva: Kaavoitettavan alueen ja lähiympäristön tekninen huolto (nykytilanne)

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuva Kalajoen ranta-alue on tärkeä vesilinnustolle ja jokikalastolle sekä lisäksi arvokas maisemallisesti. Kaavamuutosalueelta on pääsy rantaan. Kalajoen virkistysarvo Olmalan alueelle on merkittävä. Niemelänkylän osayleiskaavan luontoinventoinnissa on merkitty Kalajokeen osittain sijoittuvaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, mikä on merkittynä Niemelänkylän osayleiskaavaan. Alue on Kalajoessa ja sille sijoittuu vesikasvistoltaan laajahko ja monipuolinen jokibiotooppi alue.



Kuva: Ote Niemelänkylän osayleiskaavasta, jossa on esitettyä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (LUO)

Julkiset virkistyspalvelut ovat pääsääntöisesti kuitenkin haettavissa Toivonpuiston alueelta, jonne on noin neljä kilometriä. Toivonpuistossa on uimahalli ja sen eteläpuolella on laaja lähivirkistysalue, ns. Aarnimetsän alue, jolla sijaitsee valaistu hiihtolatu ja kuntopolku sekä koulujen suunnistusreitistö.

Pienilmasto

Kaavamuutosalueella ei ole puustoa eikä korkeuseroja, mikä vaikuttaa siihen, että alue on pienilmastoltaan tuulinen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Kaavamuutosalue:

- 1) Niemelänkyläntiehen joka on liikenneviraston luokituksen mukaan yhdystie nro 18183 Kiimamaa – Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan ja vuoden 2013 on osittain esitetty katualueena.

Em. liikennealuetta koskien on laadittu meluselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää Niemelänkyläntien liikenteen aiheuttama melutaso korttelialueella.

Tieliikenteen meluselvitys

Tieverkoston liikennemelun leviämisestä nykytilanteessa ja ennustetilanteessa on esitetty meluselvityksessä.

”Tieliikenteen nykytilanteen määrinä käytettiin Liikenneviraston liikennemääräkartan mukaisia määriä, jotka ovat vuodelta 2010. Ennustetilanteen liikennemäärinä käytettiin Liidea Oy:n (nyk. Ramboll Liikennejärjestelmät Oy) vuonna 2009 tekemän liikennelaskelman mukaisia määriä vuodelle 2030 sillä erotuksella, että Niemelänkyläntien liikennemäärä on pienennetty 1600 ajoneuvoon vuorokaudessa tarkentuneen asukasmääräsuunnitelman vuoksi.”

Nykyliikennemäärät on esitetty alla olevassa kuvassa eli kaavoitettavaa alueen läpi johtavalla Niemelänkyläntiellä liikennöi noin 1100 ajon/vrk.

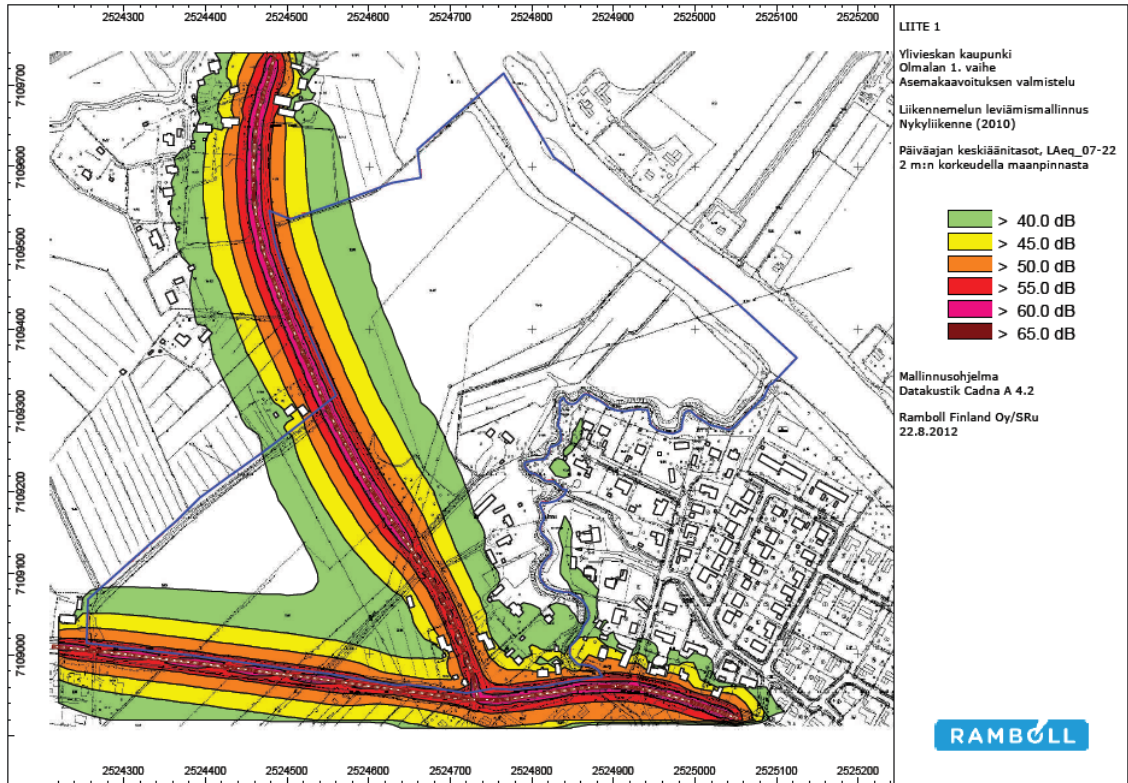
Tieverkoston liikennemelun leviämisestä nykytilanteessa ja ennustetilanteessa on esitetty alla olevissa meluselvityksen kuvissa:

”Tieliikenteen melua arvioitaessa käytettiin nopeusrajoituksina Niemelänkyläntiellä 60 km/h ja 40km/h, (Meluselvitys Ramboll Oy 14.12.2012).

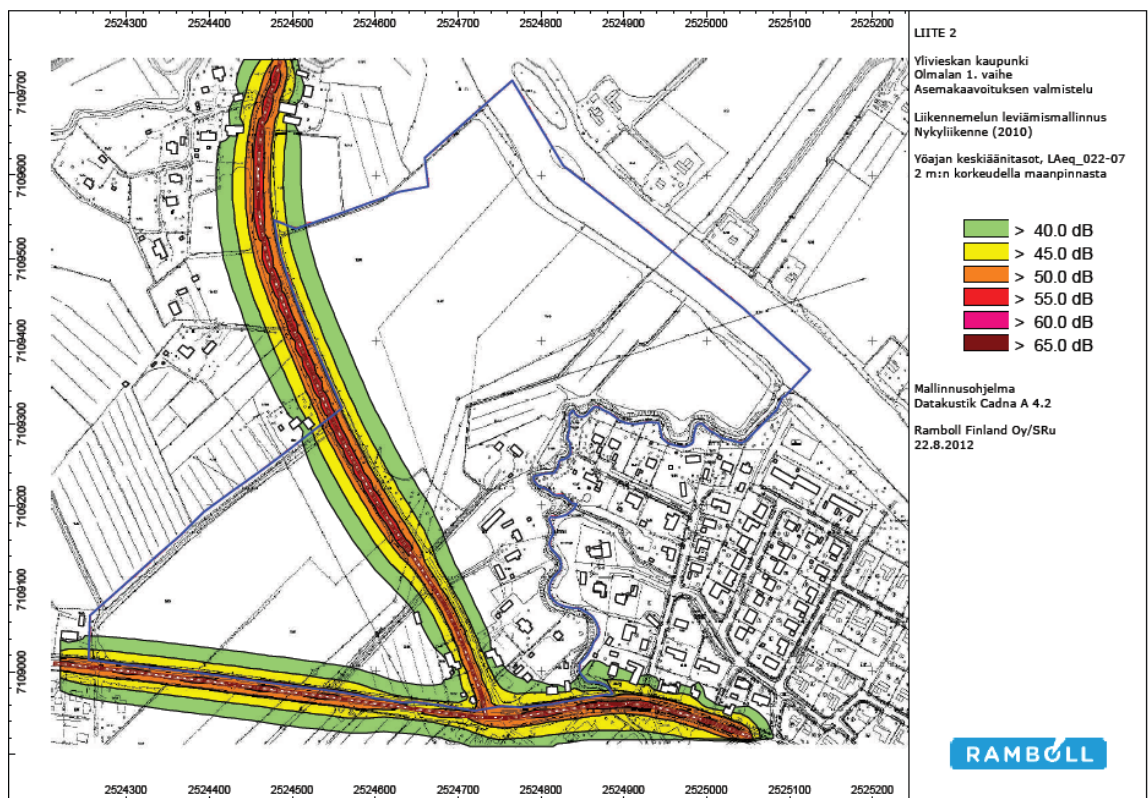
Mallinnustulosten perusteella valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden päivä ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvot Niemelänkyläntien varsilla sijaitsevien tonttien liikennöintialueiden puoleisilla sivuilla. Alueet, joilla päiväajan ohjearvo ylittyy, ovat pinta-alaltaan kuitenkin pieniä verrattuna tonttien kokonaispinta-aloihin. Näin ollen tonteille jää riittävästi tilaa oleskelualueille, joilla ohjearvon mukainen keskiäänitaso alittuu. Piha-alueiden melutasoihin voidaan vaikuttaa rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla.

Yöajan ohjearvot ylittyvät kaikilla liikennöintialueita sivuavilla tonteilla. Yöaikana ei piha-alueilla oleskelua kuitenkaan siinä määrin tapahdu, että koko yöajan keskiäänitason lievä ylitys ohjearvoon verrattessa voitaisiin katsoa oleskelua merkittävästi häiritsevän.”

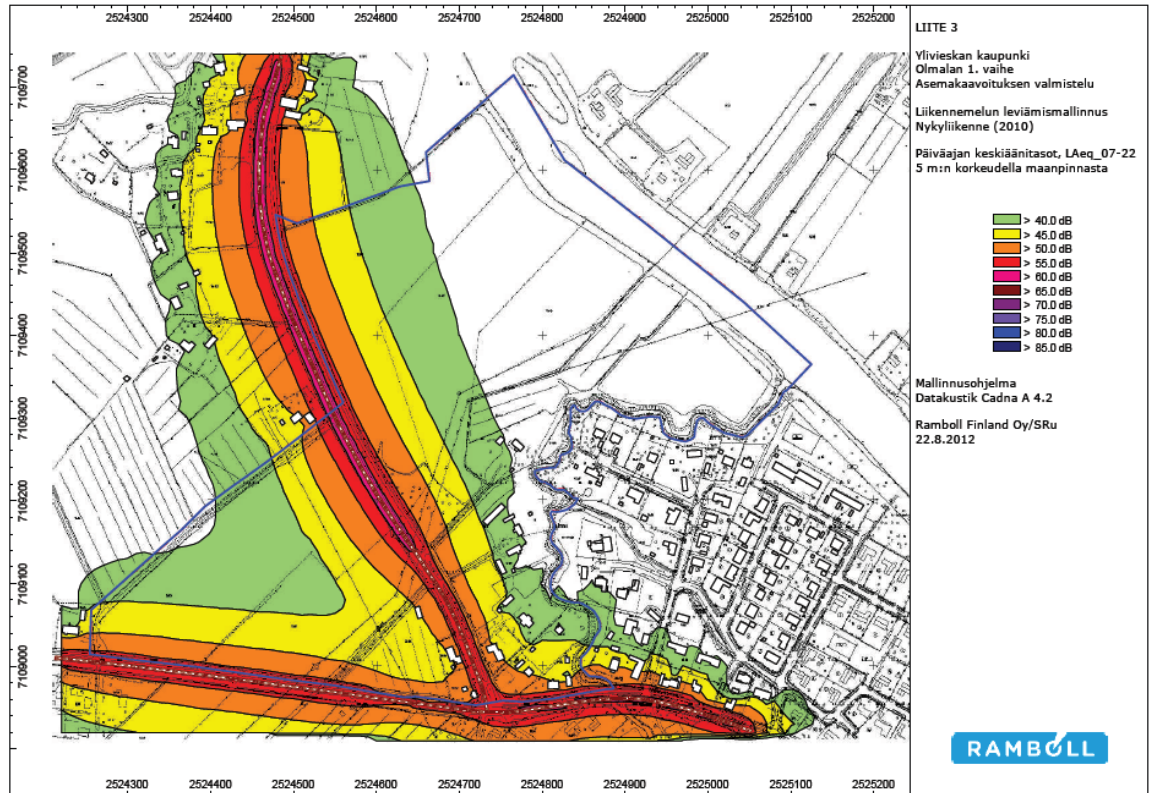
Normaalilla rakentamisella julkisivujen ääneneristävyys on 25 dB. Tällöin sisämelutasot kaavamuutosalueella alittavat selvästi sekä päivä- että yöajan ohjearvot.



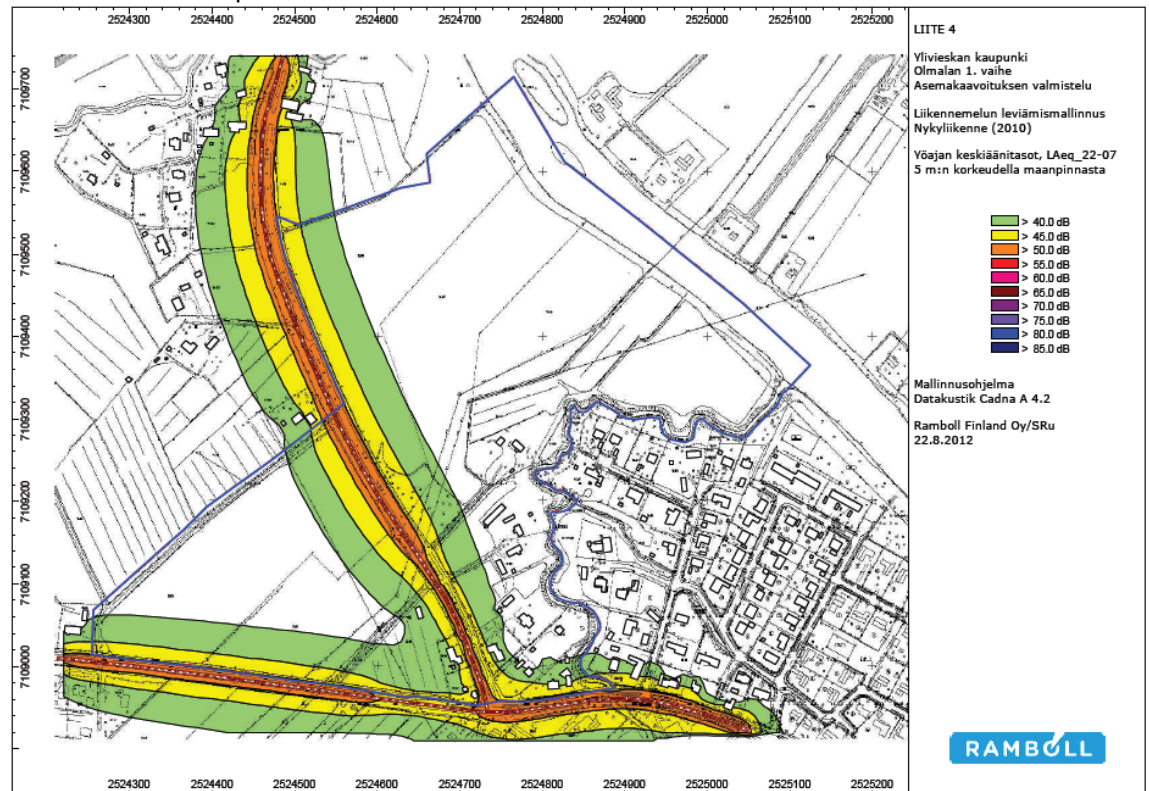
Kuva: Nykyliikenne 2010 /Liikennemelun leviämismallinnus/ Päiväajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Nykyliikenne 2010/ Liikennemelun leviämismallinnus /Yöajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta

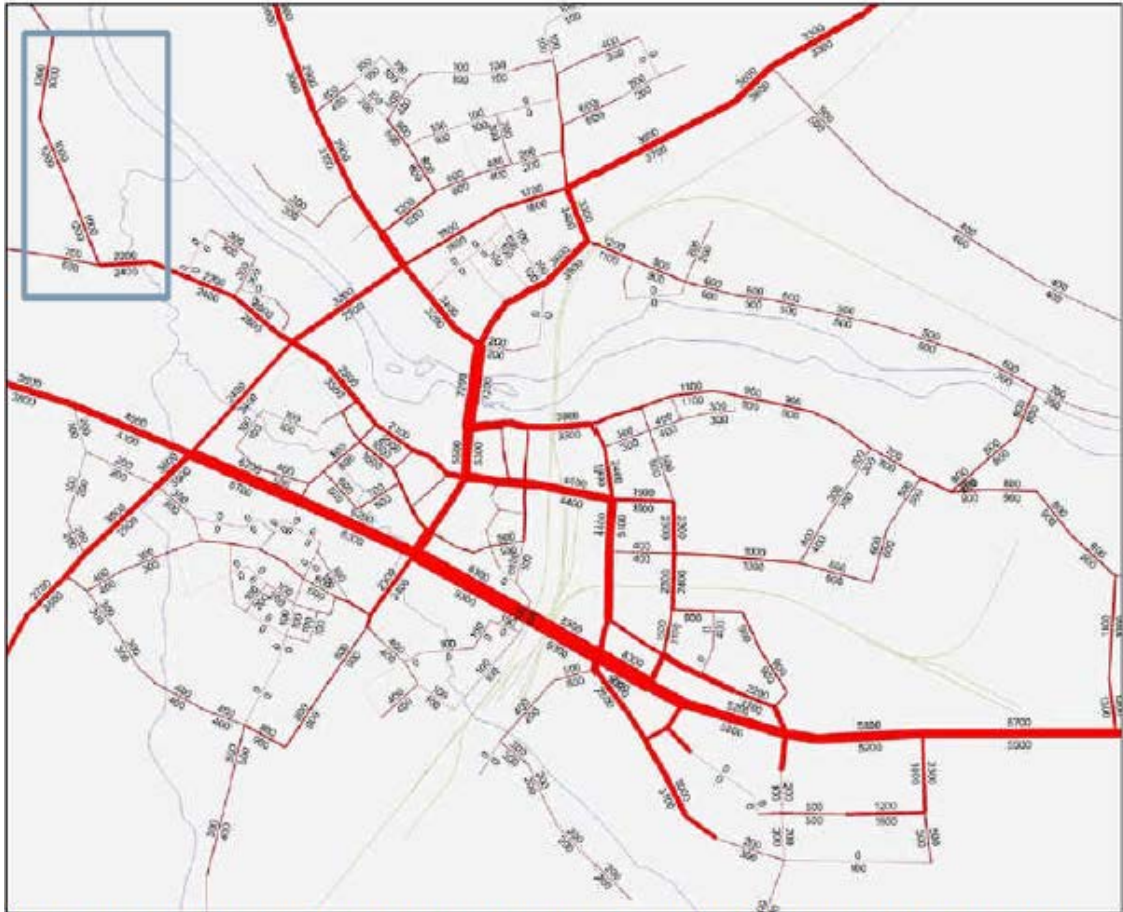


Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Nykyliikenne 2010 Päiväajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

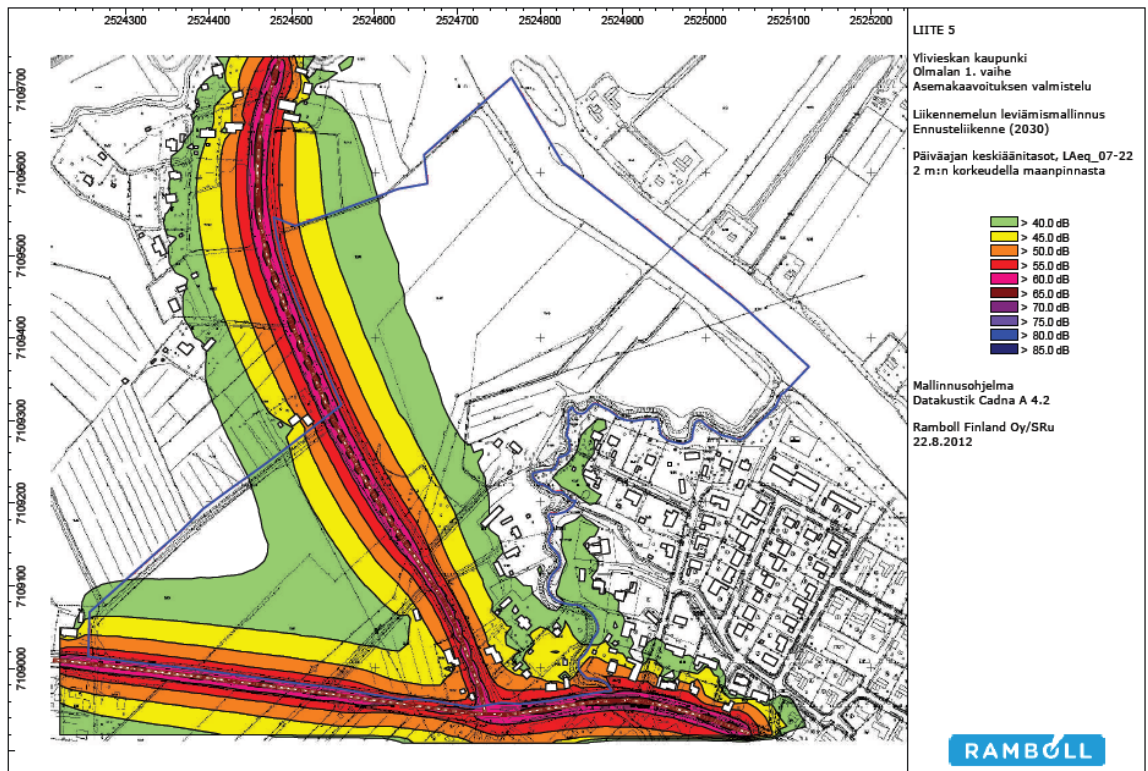


Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Nykyliikenne 2010 Yöajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

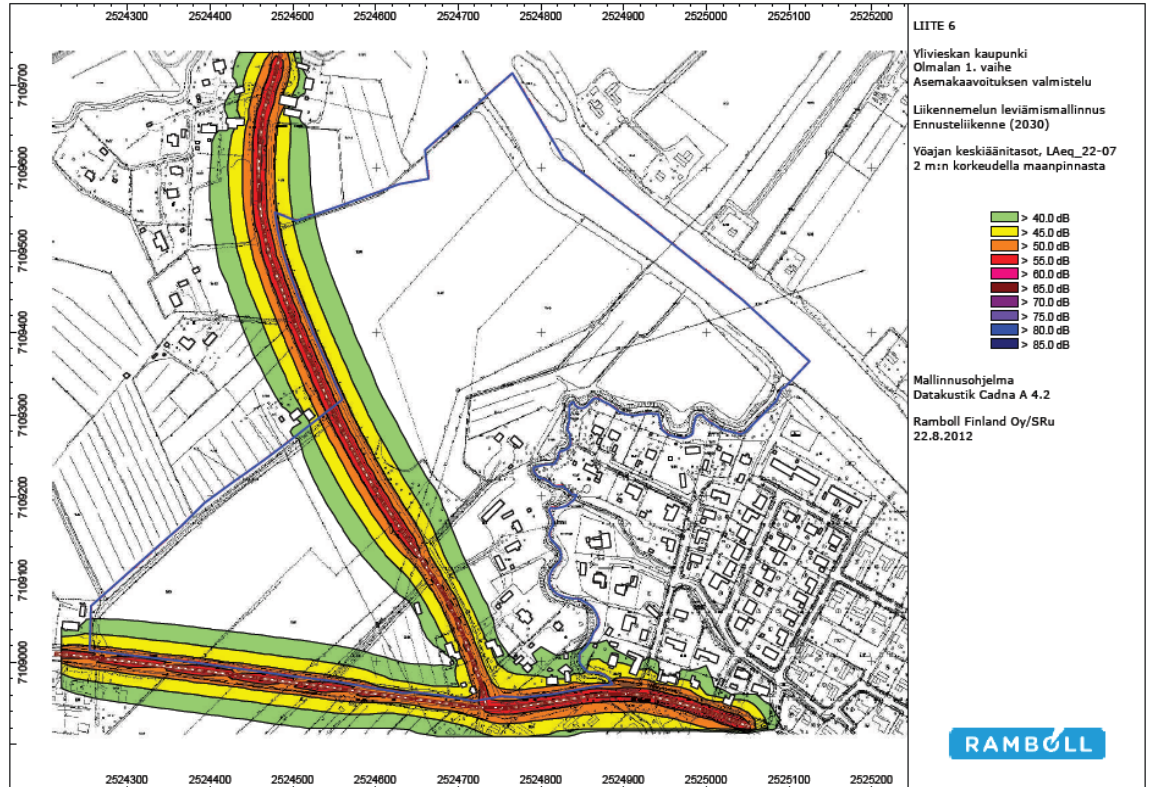
Ennustetilanteen liikennemäärät: Liikennemäärät välillä Ojala – Niemelän koulu 500 - 2000 ajon/vrk ja välillä Niemelän koulu Ylivieskan raja 360 ajon/vrk. Yhdystien kasvukerroin 2006 - 2030 Ylivieskan alueella on 1,2 / Tiehallinto Tulevaisuuden näkymiä 4/2007/, jolloin kasvu 2010 -> 2030 on 1,7. Arvioitu liikennemäärä vuonna 2030 Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla on 1600 ajon/vrk.



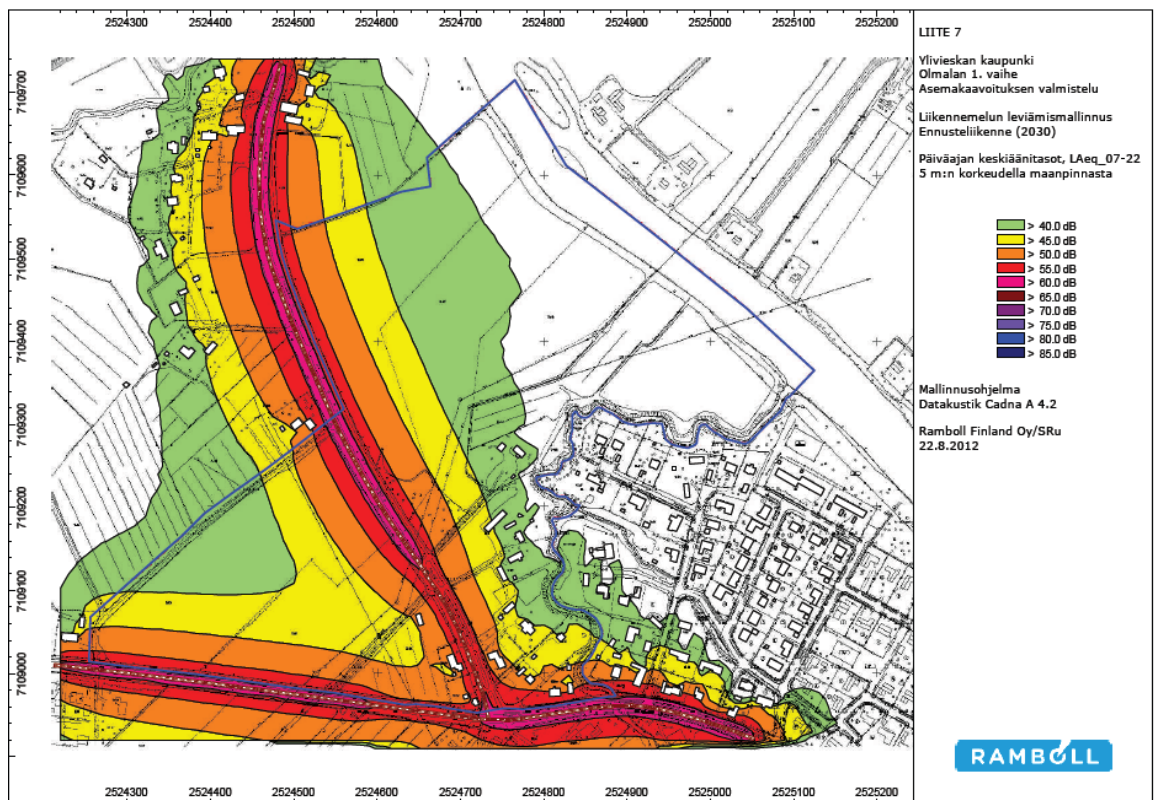
Kuva 3.2. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät ennustetilanteessa vuodelle 2030.



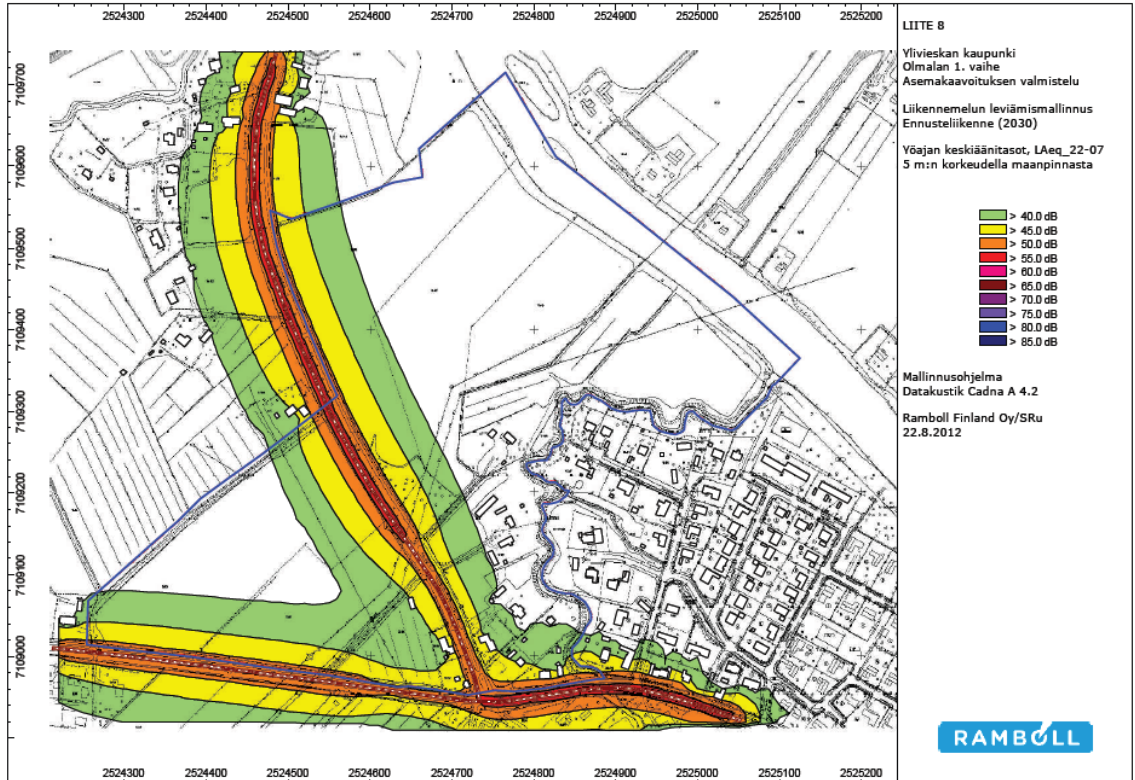
Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus/ Ennusteliikenne 2030 / Päiväajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus / Ennusteliikenne 2030 / Yöajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Ennusteliikenne 2030 / Päiväajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Ennusteliikenne 2030 / Yöajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

Ohjearvojen mukaisten melualueiden keskimääräiset etäisyydet teiden keskilinjoista kaavoitettavan alueen suuntaan kahden metrin korkeudella maanpinnasta on esitetty taulukossa 3.3 ja viiden metrin korkeudella maanpinnasta taulukossa 3.4.

Taulukko 3.3. Melualueiden leviämisetäisyydet 2 metrin korkeudella maanpinnasta.

Teiosuus ja nopeusrajoitus	Ohjearvon mukaisen melualueen etäisyys tien keskilinjasta 2 m:n korkeudella (m)			
	Nykytilanne		Ennustetilanne	
	Päivä 55 dB	Yö 45 dB	Päivä 55 dB	Yö 45 dB
Savelantie itään 40 km/h	17	25	26	33
Savelanti länteen 40 km/h	7	13	12	20
Savelantie länteen 60 km/h	15	21	20	31
Niemelänkyläntie 40 km/h	12	19	15	23
Niemelänkyläntie 60 km/h	21	31	26	37

Taulukko 3.4. Melualueiden leviämisetäisyydet 5 metrin korkeudella maanpinnasta.

Teiosuus ja nopeusrajoitus	Ohjearvon mukaisen melualueen etäisyys tien keskilinjasta 5 m:n korkeudella (m)			
	Nykytilanne		Ennustetilanne	
	Päivä 55 dB	Yö 45 dB	Päivä 55 dB	Yö 45 dB
Savelantie itään 40 km/h	19	30	32	40
Savelanti länteen 40 km/h	6	15	13	30
Savelantie länteen 60 km/h	16	29	24	43
Niemelänkyläntie 40 km/h	11	22	16	31
Niemelänkyläntie 60 km/h	24	43	33	56

Tärinä

Alueella ja sen lähiympäristössä ei ole toimintaa mikä aiheuttaa tärinää.

Saastuneet maa-alueet

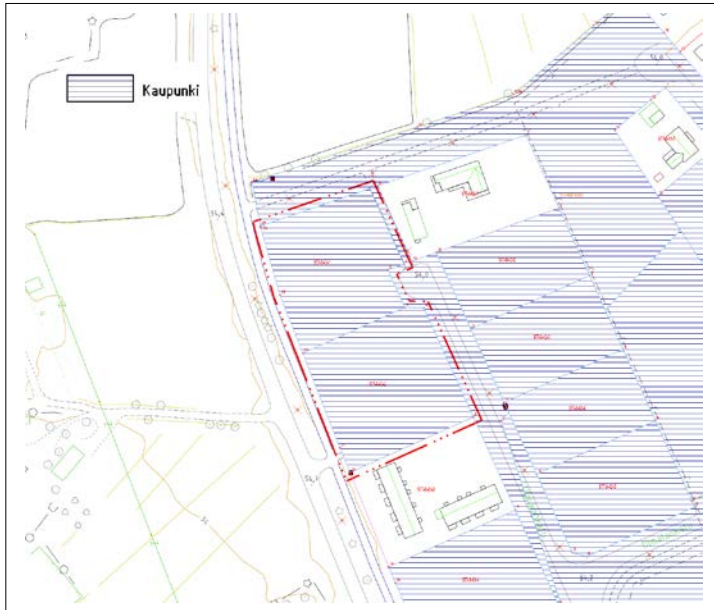
Alueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue on osa kaavoitetusta asuinpientaloalueesta. Alueelle on toteutettu vuoden 2013 asemakaavan mukainen katuverkosto. Kalajoen läheisyys ja kaava- alueelle sijoittuvat viheralueet lisäävät alueen viihtyisyyttä, kun alue toteutuu. Alueelle on kaavassa osoitettu toteutettavaksi leikkikenttä ja kilometrin päähän on rakenteilla Taanilan yhtenäiskoulu.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue (noin 0,7062 hehtaaria) on kaupungin omistuksessa.



Kuva: Kartta maanomistustilanteesta. Kaupungin maanomistus on merkitty kartalle sinisellä ja viivoituksella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

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

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.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen uudistaminen

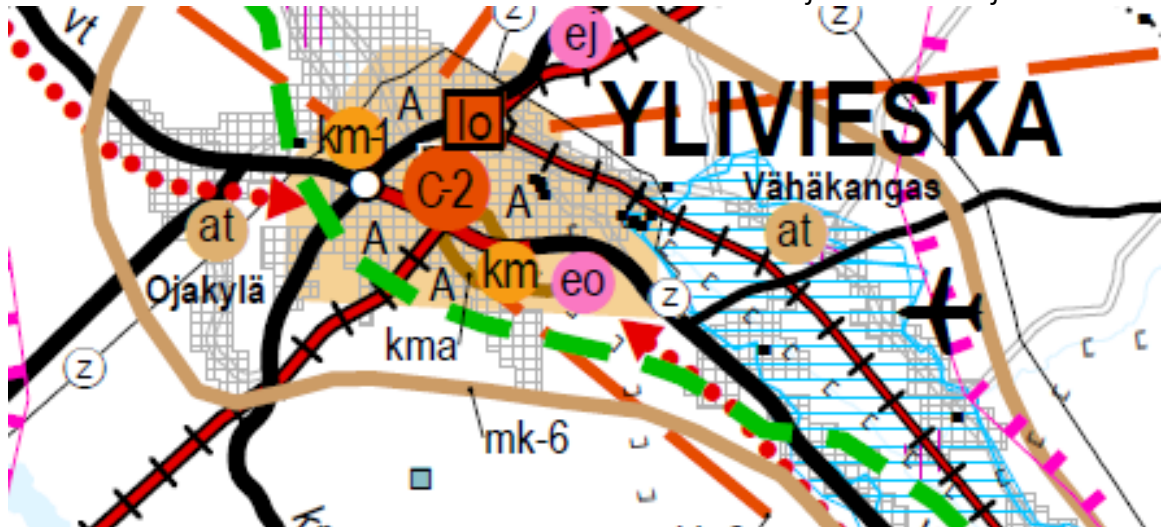
Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavoitukselle. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja ko. maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A). Ylivieska on Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinaluetta ja kuuluu alueen kaupunkiverkoston.



Kuva: Ote nykyisestä voimassaolevasta maakuntakaavasta 17.5.2005

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta.



Kuva: Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen, yhdistelmäkartta 5.11.2018

1.vaihekaava ympäristöministeriö vahvisti 23.11.2015 ja kaava 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.

Alla otteita maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä, jotka koskevat kaavamuuotosaluetta

A

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 toiminnallis-taloudelliseen 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.

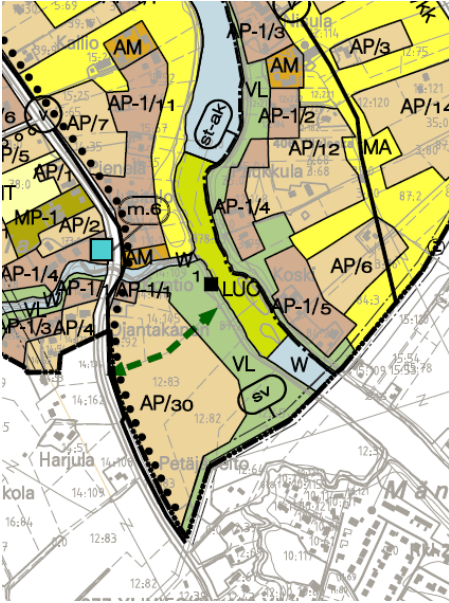
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

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 laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Yleiskaava

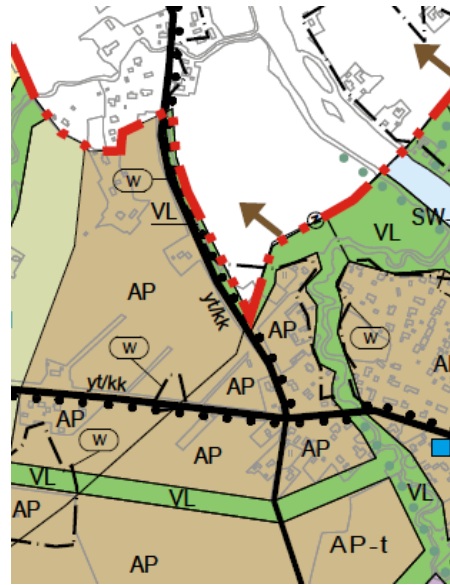
Asemakaavoitettavaa aluetta koskevat yleiskaavat:



- 1)
Niemelänkylän osayleiskaava 2025
Hyväksytty KV 28.2.2012 § 11
Kaavoitettavaa aluetta koskee
kaavamerkintä:

AP Pientalovaltainen asuntoalue

←--- Viheryhteystarve.



- 2)
Keskustan osayleiskaava 2030
Hyväksytty KV 7.6.2011 § 40
Kaavoitettavaa aluetta koskee
kaavamerkintä:

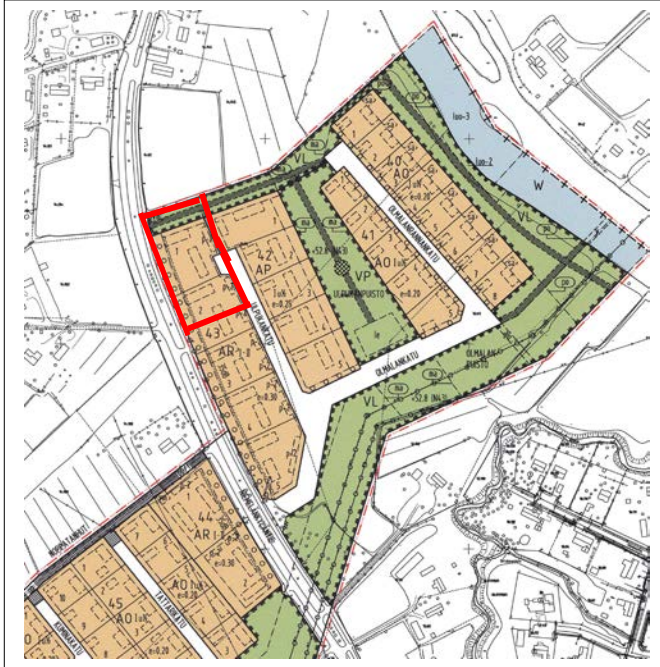
YHDYSKUNTARAKENTEEN MAHDOLLINEN
LAAJENEMISSUUNTA

Laajenemissuunta on yhdyskuntarakenteen
reservialuetta. Muu kuin maa- ja metsä-
talouteen liittyvä rakentaminen tulee ratkaista
asemakaavalla. →

yt/kk YHDYSTIE / KOKOOJAKATU.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,7062 hehtaaria, on voimassa 5.11.2013 § 78 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalueelle on merkittynä: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelin nro 43 (AR) osa eli tontit nrot 1-2, pinta-alaltaan noin 0,7062 ha, (tonttitehokkuus $e = 0,30$ ja rakennusoikeus noin 2044 k-m²).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa kaavamuuosalue on rajattuna punella

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien. Rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitettu 1.10.2019, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä uusimistyön ajan.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavoitus muuttaa alueen kaupungin ylläpitämäksi kiinteistörekisterissä olevaksi alueeksi. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua, erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin aloitteesta ryhdytään Olmalan alueelle sijoittuvan rivitalokorttelin 43 osan asemakaavan muuttamiseen asuinpientalojen korttelialueeksi. Vuonna 2013 kaavoitetuista kaupungin omistuksessa olevista korttelin 43 rivitalotonteista on vain yksi rakentunut. Kaavamuutosalue sijoittuu asuntoalueelle, mistä koulut ja päiväkodit samoin kuin ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat saavutettavissa liikenteellisesti laajan kevyenliikenteen reitistön kautta ja alueella on riittävästi lähivirkistysalueita. Alue liittyy kiinteästi taajamarakenteeseen ja kuuluu rakennetun kunnallistekniikan piiriin. Alueen kaavamuutoksella monipuolistetaan tonttitarjontaa kaupungissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttöyksikössä laadittiin luonnosvaihtoehto ja se on käsitelty teknisen palvelukeskuksen kaavatiimissä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta tehdään päätös teknisen palveluiden lautakunnassa. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos nähtäville. Kaavoituksen ilmoitetaan tulevan vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, vireille tulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely, viranomaisyhteistyö on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisneuvottelun tarvetta ei ole. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuutoksen ollessa nähtävillä. Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaaksoson lisäksi kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Kaavoituksen valmisteluaineistona luonnos ja OAS ovat olleet MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 29.4.2020 – 13.5.2020. Asemakaavamuutosta koskien ei järjestetty yleisötilaisuutta (Suomessa vallitsee poikkeustila koronaviruksen vuoksi ainakin kevään 2020 ajan).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia ehdotuksen julkisesti nähtäville asettamiseen saakka. Kaavaehdotus on MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA 27 §:n säädetyllä tavalla virallisesti nähtävillä 24.6.2020 – 10.8.2020 kaupungin kotisivulla ja kirjastossa teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 16.6.2020 § 52.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kortteliin 8–43 asemakaavoitetuista rivitalotonteista on vain yksi rakentunut. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Kaavamuutoksella kortteliin osa esitetään pientalojen korttelialueena (AP). Merkintä mahdollistaa rakentamaan kaavamuutoksella muodostettaville tonteille monipuolisemmin kuin nykyinen kaavamääräys eli omakotitalon, paritalon tai pienen rivitalon.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

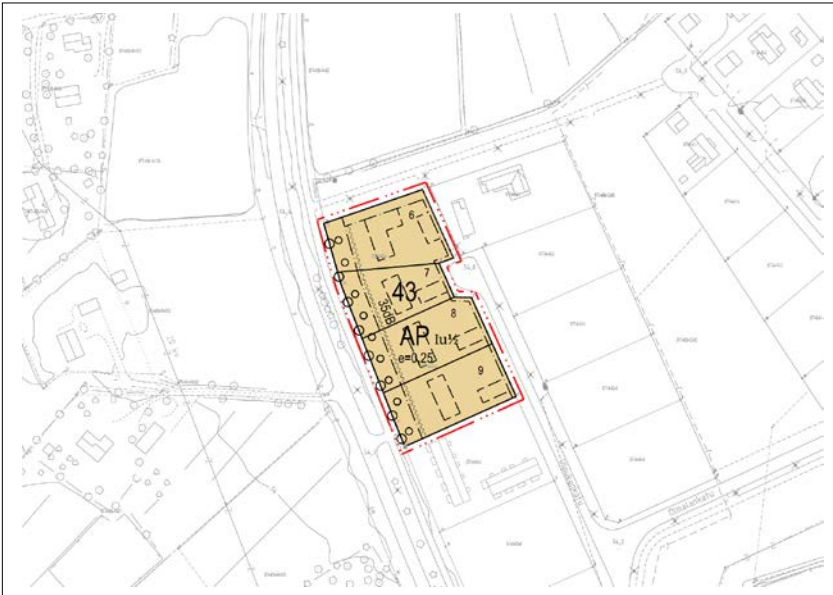
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteiden pohjalta luodaan viihtyisä asuntoalue. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita. Asemakaava on maakuntakaavan ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti varattu taajamatoimintoihin (A) ja pientaloasumiseen (AP), joten muutoksia ei näiden pohjalta tehdä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen tulvariski tulee huomioida suunnittelussa (alin rakentamiskorkeus määritetään kaavassa) samoin kuin aluetta sivuavan Niemelänkyläntien liikenteen meluvaikutus.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosluonnos asetetaan nähtäville 29.4.2020–13.5.2020



Kuva: Valmisteluvaiheen kaavaluonnos

Kaavamuutosluonnoksessa esitetään muodostettavaksi Männistön (8.) kaupunginosaan sijoittuvalle ns. Olmalan alueelle kaupungin omistamalle korttelialueen 43 osalle neljä asuinpientalotonttia (AP), joiden tonttitehokkuus $e = 0,25$. Kaava-alue rajautuu jo rakennettuun Ulpukankatuun.

Pientalotonteilla (AO ja AP) kerrosluku on yksi ja murtoluku kerrosluvun jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, (merkintä I u ½).

Rakennusalueetta muodostuu kaava-alueelle pinta-alaltaan yhteensä noin 0,7062 ha ja rakennusoikeus on yhteensä noin 1766 k-m².

Suunnittelualueelle laadittiin rakennustapaohjeet vuoden 2013 kaavoituksen yhteydessä. Ohjeet suositukseen laati Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy ja ne ovat kaavoitusaineistossa erillisenä liitteenä. Kaavamuutos koskee korttelin 43 osaa ja rakennustapaohjeet on soveltuvin osin (vertaa AP- kortteli nro 42 kaavamuutosaluetta vastapäätä).



Kuva: Valmisteluvaiheen kuuleminen 8.3.2013 - 22.3.2013 Havainnekuva alueesta kaavaluonnoksen pohjalta, (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)

4.5.2 Valmisteluvaiheen mielipiteet, muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.4.2020 – 13.5.2020. Kaavamuutoksesta pyydettiin kannanotot osallisilta ja asiantuntijaviranomaisilta. Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa ei pidetty kaavan esittelytilaisuutta.

Valmisteluaineistosta esitettiin neljä lausuntoa

1) Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services

23.4.2020 projektipäällikkö Mika Björkqvist

"Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

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

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

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

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki(at)elisa.fi"

2) Oulun Poliisilaitos / Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö/ Ylivieskan poliisiasema

24.9.2020 ylikomisario Veijo Alavaikko

"Poliisi on tutustunut lausuntopyyntöön:

8. kaupunginosan korttelin 43 osaa koskeva muutos.

"Hankkeessa ei ole sellaisia liikenneturvallisuuteen tai muuhun turvallisuuteen liittyviä asioita, joista meillä olisi lausuttavaa."

3) Production Desk/ Telia Company

29.4.2020 Teemu Mustonen

"8. kaupunginosan (Männistö) korttelin 43 osaa koskeva muutos.

Telian Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista em. asemakaavan muutokseen."

Kaavoittaja

Lausunnot nrot 1–3 merkitään tiedoksi. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

4) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus

14.5.2020 alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski ja alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine.

"Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vastuualueilla ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Kalajoen 1/100a-tulva-alueelle, mikä tulee huomioida riittävällä tavalla kaavamerkinnoissa ja –määräyksissä.

ELY-keskus on lausunut vuonna 2012 alimmasta sallitusta rakennuskorkeudesta.

Alkuperäinen lausunto on annettu N43- korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on ollut N43 +54,0 m. Kaavaselostuksessa tämä on jostain syystä tulkittu olevan myös N2000- järjestelmässä 54 m, vaikka korkeus N2000-järjestelmässä on 54,60 m.

Kyseisen lausunnon jälkeen lausunnon antamisperusteet ovat muuttuneet. Vuonna 2012 lausunto on ollut 1/100 a tulva + 0,5 m. Nykyisellään lausunnot annetaan kuitenkin tasoon 1/100 a + 1 m. Näin ollen alin rakentamiskorkeus kyseisellä kaava-alueella tulee olla N2000 +54,87 m (1/100 a tulva N2000 + 53,87 m + 1 m). Muilta osin alkuperäinen lausunto rakentamiskorkeudesta ja rakentamattoman puistoalueen jättämisestä on hyvä.

Lisäksi tulee huomioida pihojen korkeusasemassa, että rakennuksiin on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana. Tämä olisi hyvä varmistaa myös kaavamääräyksellä.

Hulevesien osalta esitetyt yleiset määräykset antavat hieman ristiriitaisen kuvan niiden käsittelystä, ensimmäisessä määrätään hulevesien johtamisesta yleiseen sadevesijärjestelmään ja vasta sitten ohjataan ensisijaisesti imeyttämään ns. korttelialueella. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

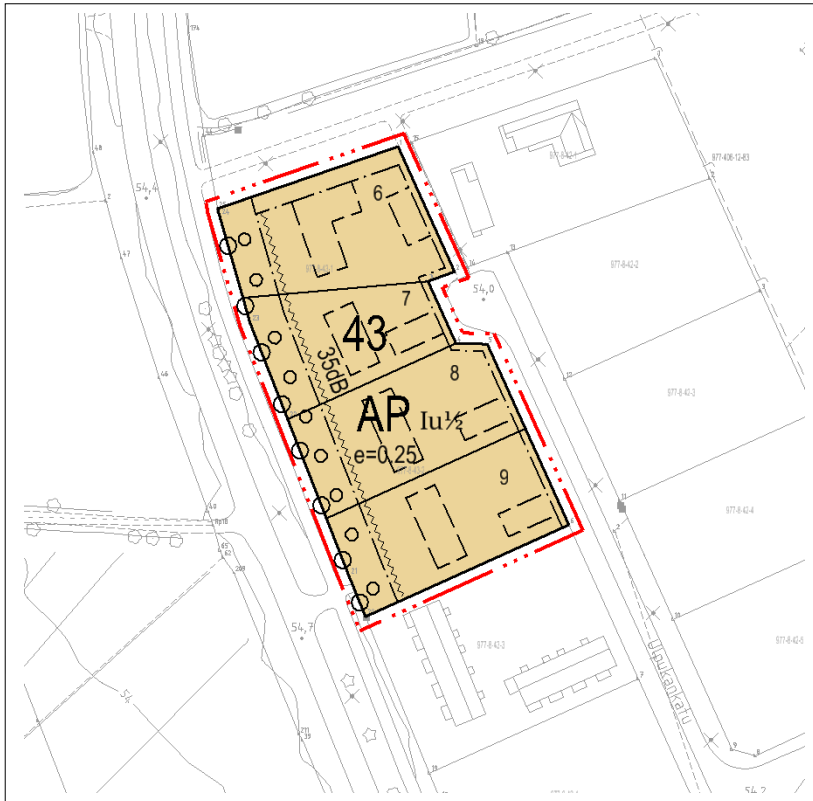
Kaavoittajan vastine: Lausuntoon 4

Lausunto huomioidaan kaavaehdotusvaiheeseen seuraavasti

Kaavamuutosalue on yhden asuntokorttelin osa vuonna 2013 hyväksytystä laajemmasta Männistön kaupunginosaan sijoittuvasta ns. Olmalan asuntoalueesta.

- Selostukseen sivulla 11 ja 34 lähtötietoihin korjataan 2012 lausunnossa esitetty rakentamiskorkeus, kuten lausunnossa 2012 eli N43 + 54,0 m.
- Mikäli kaavaluonnokseen merkitään rakentamiskorkeus ELY:n 14.5.2020 antaman lausunnon mukaisesti, 1/100 a +1 m alin rakentamiskorkeus ohjaa erilailla Olmalan asuntoalueen osaa, mikä on vuoden 2013 asemakaavan mukaan rakentumassa ja rakentamista on ohjannut rakentamiskorkeus 1/100 a tulva + 0,55 m.
- Todetaan, että tässä kaavamuutoksessa esitetään rakentamiskorkeus samalla tulkinnalla kaavamääräyksiin kuin vuonna 2013 hyväksytyssä asemakaavassa eli 1/100 a tulva + 0,55 m, jonka mukaisesti korttelin nro 43 alimmaksi rakentamiskorkeudeksi merkitään kaavamääräyksiin N2000 + 54.60 m.
- Yleismääräyksiä esitetyt hulevesimääräykset kirjataan lausunnossa esitettyssä järjestyksessä.

Kaavaehdotus nähtävillä 24.6.2020 - 10.8.2020



Kuva: Kaavaehdotus

Kaavoituksen ehdotusvaiheessa saatiin kolme lausuntoa:

Viranomaisista Elisa Oyj ja Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa kaava-aineistosta.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto:18.8.2020 Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Elina Saine ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski ja valmisteluun on osallistunut vesitalous-asiantuntija Riku Eskelinen.

"Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausunnossa toteamansa: ELY-keskus on lausunut vuonna 2012 alimmasta sallitusta rakennuskorkeudesta. Kyseisen lausunnon jälkeen lausunnon antamisperusteet ovat muuttuneet. Vuonna 2012 lausunto on ollut 1/200 a tulva+ 0,5 m. Nykyisellään lausunnot annetaan kuitenkin tasoon 1/100 a + 1 m. Näin ollen alin rakennuskorkeus kyseisellä kaava-alueella tulee olla N2000 + 54.87 m (1/100 a tulva N2000 + 53, 87 + 1 m) Muilta osin alkuperäinen lausunto rakentamiskorkeudesta ja rakentamattoman puistoalueen jättämisestä on hyvä.

Lisäksi tulee huomioida pihojen korkeusasemissa, että asuinrakennuksiin on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana. Tämä olisi hyvä varmistaa myös kaavamääräyksellä.

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

Kaavoittajan vastine:

Lausunto huomioidaan hyväksymisvaiheen asiakirjoihin (selostus ja kaavamutostartan kaavamääräykset)

- Alin rakentamiskorkeus pysyvien rakenteiden osalta on Kortteli 43 tontit 6–9 54.87 m (N2000)

Asuinrakennuksiin on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana.

Muistutuksia ei kaavaehdotusvaiheessa jätetty.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on yhteensä noin 0,7062 ha, josta:

1) Asuinpienalojen korttelialue AP I u$\frac{1}{2}$	0,7062 ha
Tonttitehokkuus	e= 0,25 korttelin 43 osa
Rakennusoikeus	1766 k-m ²
Kerrosluvu kuinka ullakon	I u $\frac{1}{2}$ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Tonttien lukumäärä	4

Muutoksia:

Kaavamuuoksella korttelin 43 osan rakennusoikeus vähenee noin 353 k-m² (tonttitehokkuus oli aikaisemmin e = 0,3).

Korttelin 43 AP- tonteille osoitetaan 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 2 vieraspaikkaa tonttia kohti.

5.1.2 Palvelut

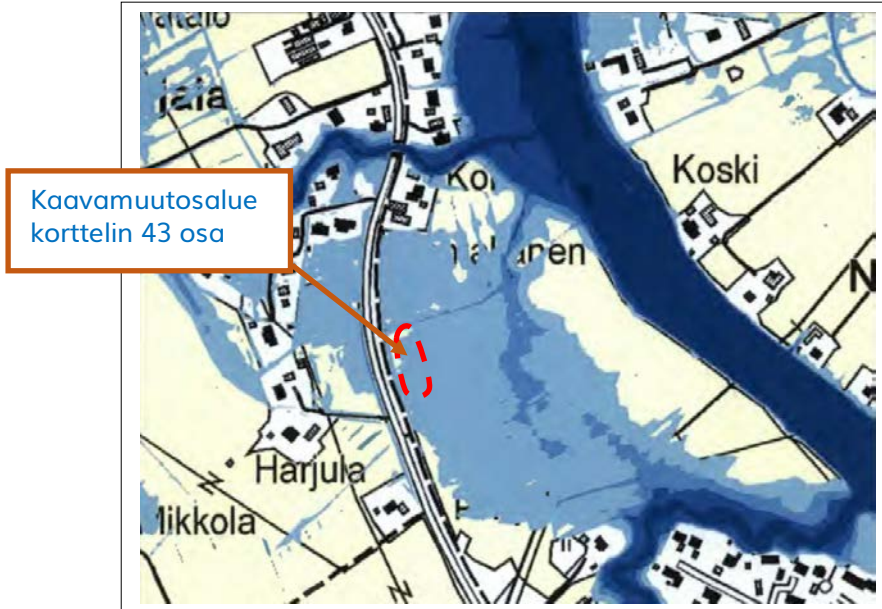
Päivittäistavarakaupat ovat ydinkeskustassa noin kahden kilometrin etäisyydellä kaavoitettavalta alueelta, ja alue tukeutuu keskustan ja Savarin alueen kaupallisiin palveluihin.

Alue tukeutuu myös keskustan tarjoamiin julkisiin palveluihin: Olmalan alueelta koululaiset käyvät Kiviojan, Rannan, Rahkolan tai Päivärinnan -koulun ala-astetta. Yläaste ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kaisaniemen kaupunginosassa. Taanilan yhtenäiskoulu valmistumassa vuoden 2021 syksyllä ja kaavamuutosalueen tonteilta on koululle matkaa noin kilometri.

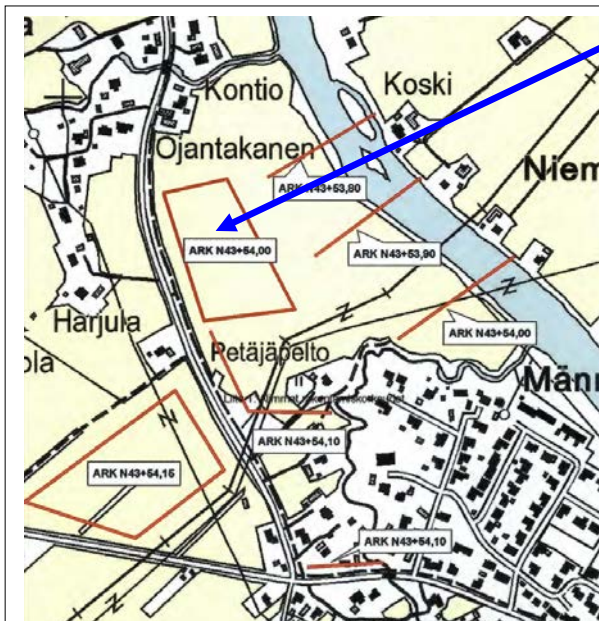
Alueen päiväkotipalvelut ovat saavutettavissa eri puolilta kaupunkia muun muassa Hakalahden vuoropäiväkodista ydinkeskustassa, Simonpuiston päiväkodista Kaisaniemessä, Huvikummun päiväkodista Toivonpuistossa ja Pakolan alueelta Joukahaisen päiväkodista. Lisäksi palveluita on tarjolla kaupungin alueella kunnallisissa ja yksityisissä perhepäivähoitopaikoissa, yksityisissä perhepäivähoito- ja ryhmäperhepäivähoitopaikoissa sekä yksityisessä päiväkodissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasuunnittelussa huomioidaan Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto vuodelta 2012 tulvariskialueesta. Tuolloin oli laadinnassa Olmalan asuntoalueen kaavoitus, johon nyt tehtävä kaavamuutosalue sisältyy. Kaavamuutosalueen tonteille osoitetaan alimmat rakentamiskorkeudet.



Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossaan (POPELY/12/07.02/2012) pyytänyt huomioimaan, onko lähelle jokirantaa rakennettaessa sortuman tai vyörymän vaaraa. Kalajoen ranta-alueelle merkitään alueen osa, jolla rakentaminen ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä ei ole sallittu. Lausunnossa vuodelta 2012 on karttaliitteeseen merkitty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (ARK) N43 korkeusjärjestelmässä ja ne esitetään nyt asemakaavamuutoksessa N2000 korkeusjärjestelmässä. Rakentamiskorkeudet on vuoden 2012 lausunnossa saatu lisäämällä alueen laskennallisiin, kerran sadassa vuodessa toistuviin tulvakorkeuksiin / (HW 1/100) harkinnanvarainen lisäkorkeus (noin 0,55 m).



Kuva: Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet on esitetty Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon liitteessä 19.6.2012 Olmalan asuntoalueen asemakaavoituksen yhteydessä N 43 korkeusjärjestelmässä.

Kaavamuutosalueelle osoitetaan alimmat rakentamiskorkeudet asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiin. Kaavamuutosalueella korttelissa nro 43 tonteilla 6–9 esitetään kaavaan N 2000 korkeusjärjestelmässä, jossa rakentamiskorkeus esitetään seuraavasti muutettuna korkeusjärjestelmään **N2000 + 54,87 m (1/100 a tulva N2000 + 53,87 + 1 m)** (Lausunnot 14.5. ja 18.8.2020 POPELY)

Lausunnossa vuodelta 2012 on esitetty kortteliin 43 alin rakentamiskorkeus korkeusjärjestelmässä N43 + 54,00.

Teknisen palvelukeskuksen mittauspalvelut on tarkentanut vuoden 2013 asemakaavoitukseen POPELY:n antaman em. aluekorkeuden N 43 + 54,00 korttelikohtaisiksi ja siihen perustuen on asemakaavassa 5.11.2013 kaavamääräyksiin esitetty kortteliin nro 43 alimmaksi rakentamiskorkeudeksi korkeusjärjestelmässä N43 + 54.05 m.

Nyt kaavamuutoksessa korttelin nro 43 alin rakentamiskorkeus esitetään kaavaan N2000 korkeusjärjestelmässä ja em. rakentamiskorkeus esitetään Pohjois-Pohjanmaan ELY:n 18.8.2020 luonnos- ja ehdotusvaiheen lausunnoissa esitetysti korttelin nro 43 tonteilla 6-9 Ulpukankadun varrella N2000 + 54.87 m (1/100 a tulva N2000 + 53, 87 + 1 m).

Hulevesimääräykset koskevat alueen toteuttamista:

- Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella.
- Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
- Korttelialueiden tonteilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä. Alueelle rakennettaessa suositellaan tehtäväksi tonttikohtaiset pohjatutkimukset ja suunnitelmat pihojen rakentamisesta.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuntoalueiden osuus yhteensä 100 %.

Asuinpientalojen korttelialue (AP).

Alue varataan 1- asuntoiseen (erillistalo) ja 2-asuntoiseen pientalorakentamiseen (paritalo) sekä rivitalorakentamiseen.

Alueella käytetään tehokkuuslukua $e=0,25$ ja kerroslukua $l u^{1/2}$. Autopaikkoja tulee tontilla varata vähintään 2 asuntoa kohden, jolloin varmistetaan rakennuksen ja tontin suunnittelussa, että pysäköinti ei haittaa katuliikennettä.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta näköyhteys ulos.

Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota tulee pääsääntöisesti noudattaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos monipuolistaa kaupungille vetovoimaisten tonttien tarjontaa. Alueelle vuoden 2013 asemakaavalla osoitetut rivitalotontit eivät ole lähteneet rakentumaan ja toisaalta erillispientalot eli omakotitontit ovat pääosin rakennettu ja varattu. Kysyntää Olmalan alueen monipuolisille asuinpientalotonteille noin 2–3 kilometrin päässä keskustan palveluista ja kilometrin päässä Taanilaan rakennettavasta yhtenäiskoulusta tulee varmasti olemaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön myönteisellä tavalla. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on lähelle keskustaa sijoittuva pientalo- ja omakotialue, mikä kehittää ja täydentää nykyistä aluerakennetta. Alueen rakentaminen tukee kaupungin maankäytöllistä kehitystä ja kehittymistä sekä tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan tarjoamiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen koululaiset käyvät Päivärinnan, Kiviojan, Rannan koulun ja Rahkolan ala-astetta. Yläaste ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin 1,5–2 kilometrin etäisyydellä. Taanilaan vuonna 2021 valmistuva yhtenäiskoulu sijoittuu vain kilometrin päähän kaavamuutosalueesta. Päiväkotipalvelut osoitetaan ydinkeskustasta, Kaisaniemestä tai Toivonpuistosta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikkoja alueelle ei muodostu. Alue on asuntoalueen osa.

Virkistys

Kaavamuutosalue tukeutuu vuonna 2013 kaavoitettuihin pinta-alaltaan noin kuuden hehtaarin lähivirkistys- ja puistoalueisiin (VL, VP). Alueen lähivirkistysalueille tai puistoihin on mahdollista rakentaa erillisen puistosuunnitelman mukaisesti mm. lasten leikkikenttäalueita. Viheryhteydet luontoon on huomioitu jättämällä asuntokortteleitten väliin mm. vihervyöhykkeitä, joiden kautta on pääsy Kalajoen ranta-alueelle. Luontoinventoinnissa on löytynyt erityisiä suojeltavia arvoja Katajaojan varresta ja Kalajoen rannasta.

Olmalan alueen kaavoituksessa vuonna 2013 on laadittu kunnan kehittämistarpeeseen asuntoalueen asemakaava, (MRL 50 §, 51 §). Virkistyspalveluita on saatavissa myös Toivonpuiston alueelta, jonne on noin kolme kilometriä. Toivonpuistossa on uimahalli ja sen eteläpuolella on laaja lähivirkistysalue, (Aarnimetsän alue), jolla sijaitsee valaistu hiihtolatu ja kuntopolku sekä koulujen suunnistusreitistö.

Kaavamuutosalue on osa Olmalan pientaloalueesta, joka on kaavoitettu vuonna 2013.

Alueen aikaisemman kaavoituksen yhteydessä on arvioituna virkistysalueiden riittävydestä seuraavasti:

a) Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen rivi-, pientalo- ja omakotitonteille (AR, AP, AO) yhteensä noin 24 027 k-m² eli suunnittelualueen asukasmääräarvio voisi olla noin 600–480 (laskettuna kokonaiskerrosneliömäärä jaettuna 40–50 k-m² / asukas).

Suosituksen (Lähde: Seutusuunnittelun julkaisu v. 1986: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa) mukaan taajama- ja seutupohjaisten virkistysalueiden mitoitus on esimerkiksi seuraava:

- Leikkipuistolle varataan pientaloalueilla (AO ja AP, AR) on noin 4 m² / asukas eli asukasmääräarvion mukaan alueelle riittää leikkipuistovarauksena noin 2400 m² - 1920 m² (600–480 asukasta * 4 m² / as),
- Ulkoilupuistoille varataan 40 m² / as eli 24 000 m² - 19 200 m² (600–480 asukasta * 40 m² / as),

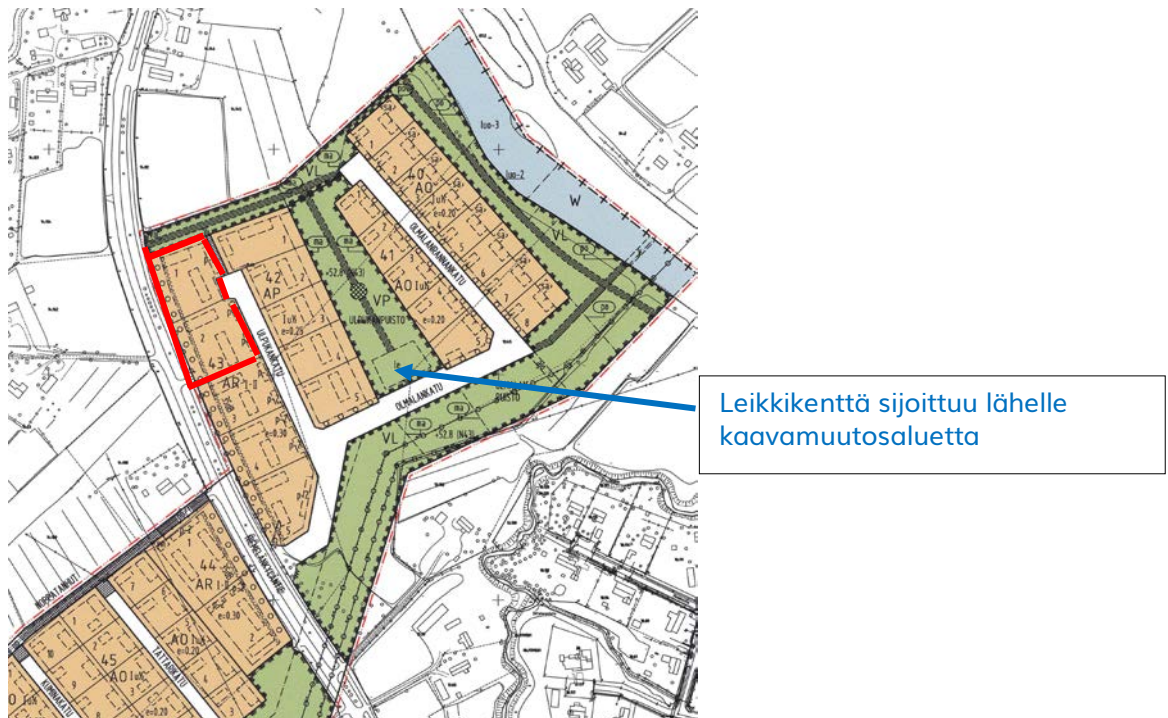
- Uuden kaava-alueen pinta-alat käyttötarkoituksen mukaan jakaantuvat seuraavasti: virkistysalueet ovat 6,2275 ha = 30,8 %, asuntoalueet 9,7876 ha = 48,4 % ja katu- ja liikennealueet 3,0553 ha = 15,1 %.

Julkaisussa on myös todettu virkistysalueen etäisyydestä ja saavutettavuudesta ulkoilupuistoa koskien eli ne ovat 0,5–1,0 km / 5 minuuttia. Laaja ulkoilupuistoalue (ns. Aarnimetsä ja Hyypänkallionpuisto) on osoitettu urheilukentän läheisyyteen ja sinne on yläasteelta matkaa 2 km / 10 minuuttia ja Rannan koululta 3,7 km / noin 20 minuuttia. Simonpuiston päiväkodilta 2,7 km Joukahaisenkadun uudelta päiväkodilta noin 2,5 km ja muilta kouluilta ja päiväkodeilta matka jää alle 2 kilometrin.

Olmalan kaava-alueelta ovat päiväkodit ja koulut 2–3,7 km etäisyydellä eli niiden saavutettavuus ajallisesti jää alle 30 minuutin. Jatkossa Taanilaan valmistuva yhtenäiskoulu palvelee todennäköisesti Olmalan alueelle sijoittuvia lapsiperheitä.

Ylivieska on maaseutukaupunki, jossa on paljon omakotialueita omine pihoineen. Asuntoalueille on pääsääntöisesti rakennettu alle kouluikäisille leikkipuistoalueet.

Olmalan asuntoalueelle, jolle kaavamuuotosalue sijoittuu, on kokonaisuudessaan muodostumassa puisto- ja lähivirkistysalueita yhteensä noin 6 ha. Lisäksi asemakaavaan on esitetty ohjeellinen leikkikenttäaluevaraus (noin 2200 m²) kortteleiden 41 ja 42 väliin ja Olmalankatuun rajoittuen. Em leikkikenttä on siis lähellä ja hyvin saavutettavissa kaavamuuotosalueelta (korttelin 43 osa).

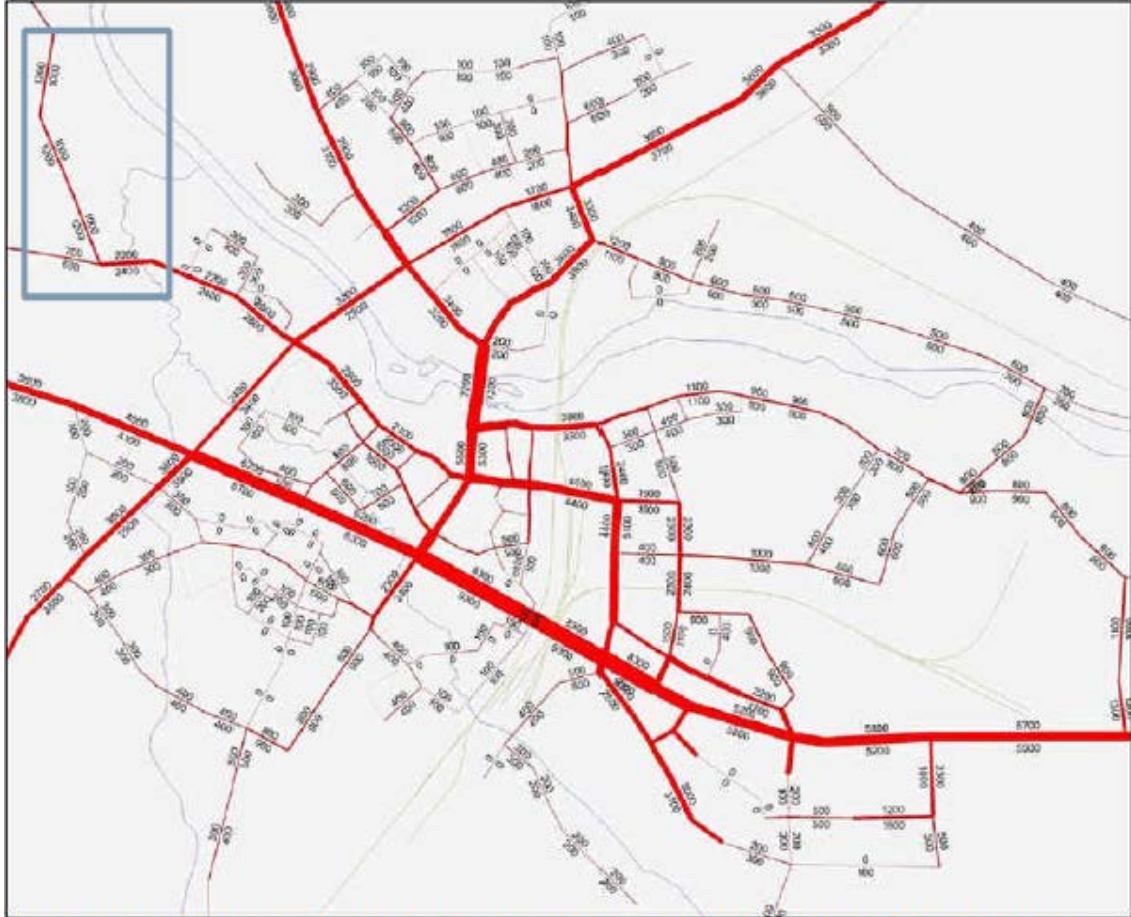


Kaavoituksen ja kaupungin tavoitteisiin ei ole ollut esitettynä yleiskaavassa tälle suunnalle laajaa virkistysaluevarausta vaan ainoastaan asuntoalueiden sisäisiä lähivirkistysalueita sekä koko Kalajoen ranta-alueen vihervyöhyke. Kaava-alueen rakentuminen lisää puistojen käyttöä ja kuluttaa alueen luontoa. Tämän vuoksi vihervyöhykkeellä on syytä ohjata polkuverkoston syntyä.

Liikenne

Kaavoitettava Olmalan alue on saavutettavissa Savelantien ja Niemelänkylän katualueiden kautta, jotka on merkitty toiminnallisuusluokkaan yhdystie Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjä koskevassa yleissuunnitelmassa.

Kaavamuutoksella koskien korttelin 43 osaa em. liikennemääriin ei ole vaikutusta. Kaksi rivitalotonttia muutetaan neljäksi asuinpientalotontiksi, joten liikennöinti voi jopa jossain määrin vähentyä johtuen ruokakuntarakenteen mahdollisesta muutoksesta.



Kuva 3.2. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät ennustetilanteessa vuodelle 2030.

Kaavamuutos ei lisää liikennöintimäärää Olmalan kaava-alueella verrattuna vuoden 2013 kaavoituksen yhteydessä todetusta:

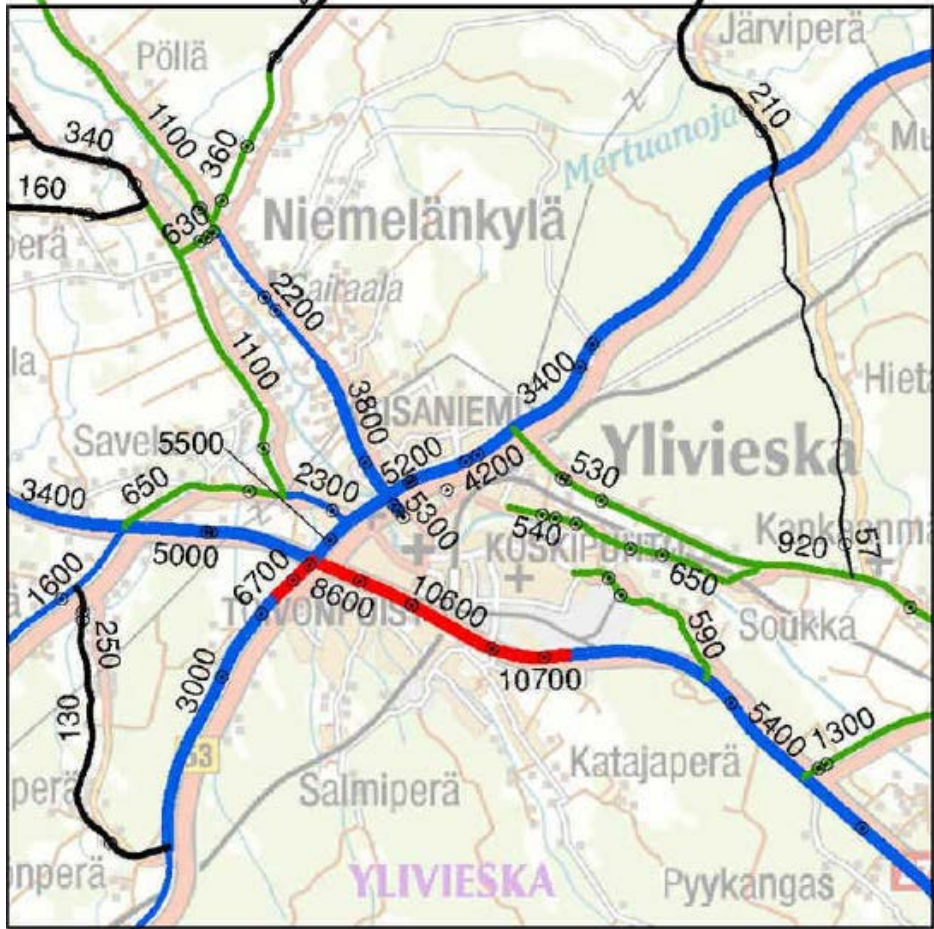
Alueelle muodostuu rivitalo-, asuinpientalo- ja omakotialuetta. Alueelle sijoittuu laskennallisesti arviolta noin 449 – 562 asukasta. Uuden asuntoalueen muodostuminen Olmalaan tulee todennäköisesti muuttamaan em. yhdysteiden liikennemääriä ja edellyttää liikenneturvallisuuden parantamistoimia.

Kaavoitus vaikuttaa myös kaupungin sisäisen liikenteen määrään, mikä tulee näkymään myös Ouluntien ja Savelantien risteyksen sekä Niemelänkyläntien ja Savelantien risteyksen liikennejärjestelyissä. Risteysalueiden turvallisuuden parantaminen tulee ajankohtaiseksi lähivuosina, kun kaava-alueet ovat toteutuneet.

Kokoojakadut ja asuntokadut käsittävät myös kevyen liikenteen väylän tai väylävarauksen, myös yhdysteitten / katujen (Savelantie ja Niemelänkyläntie) varrella kulkee jo nykyisellään erillinen kevyen liikenteen väylä keskustaan ja keskusta on siten hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen.

Tieliikenteen nykytilanteen määrät = Liikenneviraston liikennemääräkartan mukaiset liikennemäärät, jotka ovat vuodelta 2010. Nykyluokkien määrät ovat esityksen mukaan

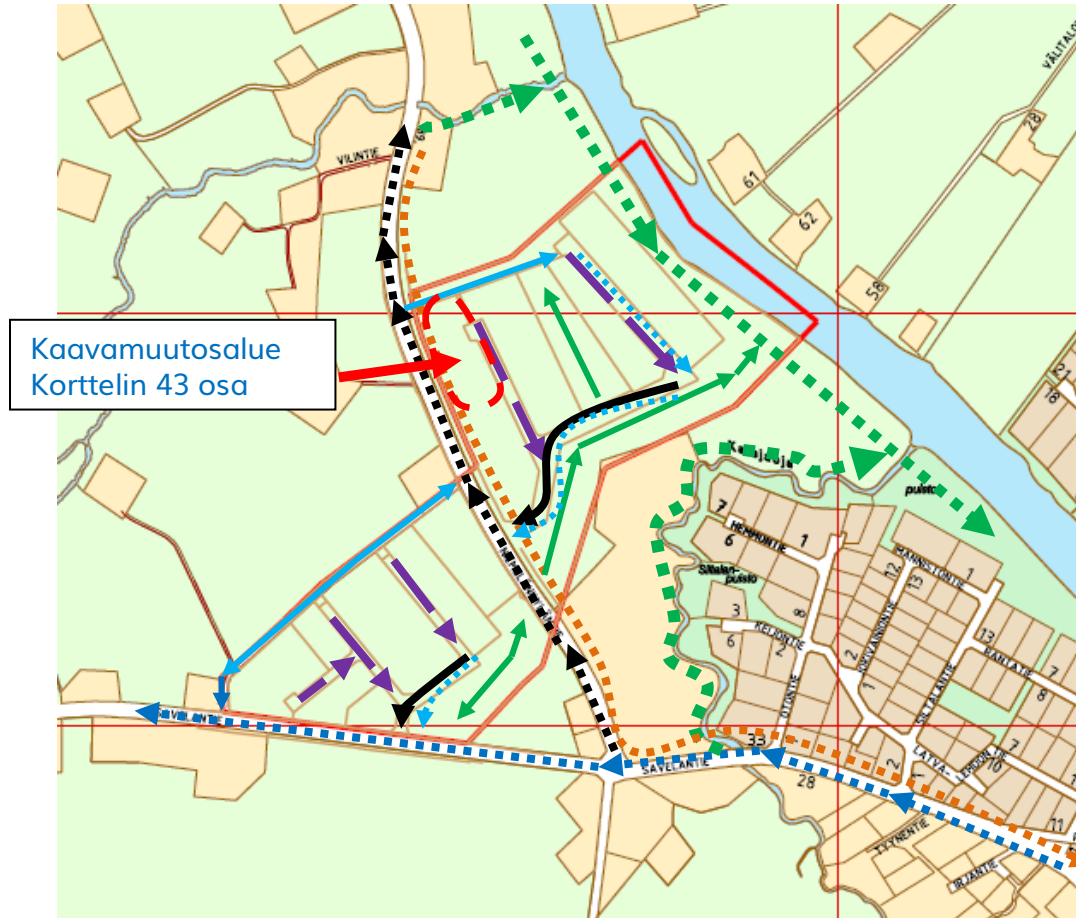
Niemelänkyläntiellä välillä Niemelänkylänsilta - Savelantien risteys 1100 ajon /vrk ja Savelantiellä välillä Niemelänkyläntien risteys - Ouluntien risteys 2300 ajon/ vrk.



Kuva 3.1. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät vuodelta 2010 (nykytilanne).

Ennustetilanteen liikennemäärät: Liikennemäärät välillä Ojala – Niemelän koulu 500 - 2000 ajon/vrk ja välillä Niemelän koulu Ylivieskan raja 360 ajon/vrk. Yhdystien kasvukerroin 2006 - 2030 Ylivieskan alueella on 1,2 / Tiehallinto Tulevaisuuden näkymiä 4/2007/, jolloin kasvu 2010 -> 2030 on 1,7. Arvioitu liikennemäärä vuonna 2030 Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla on 1600 ajon/ vrk. Näihin ennusteisiin Savelantien ja Niemelänkyläntien liikennemääristä tulee vaikuttamaan myös uuden pientaloalueen asukkaiden, arviolta noin 480 - 600 hengen eli noin 120 - 150 ruokakunnan liikennöinti.

Alueen sisäisten katu- ja kevyenliikenteenverkostojen jatkuvuus ja liittyminen pääverkostoihin on selvitetävissä tarkemmin alla olevasta kaavakarttaotteesta.



Kaavamuutosalue
Korttelin 43 osa

Kuva: Oleva katu- ja tie sekä viheryhteys verkko, johon kaavamuutosalue liittyy



Niemelänkyläntie eli yhdystie nro 18183 Kiimamaa – Niemelänkylä Yliveskasta Alavieskaan
Vuoden 2013 kaavassa osa Niemelänkyläntiestä on kaupungin katuverkkoon kuuluvaa



Savelantie eli yhdystie nro 18189
Yhteys keskustasta Kokkolantielle ja Kalajoentielle
Vuoden 2013 kaavassa osa Savelantiestä on kaupungin katuverkkoon kuuluvaa



Kevyen liikenteen yhteys



Viheryhteys on yleiskaavoissa esitettyä Kalajoen ranta-alueella sekä Katajaojan ja Kopakkaojan varressa



Kokoojakatu



Asuntokatu



Viheryhteys



Kevyen liikenteen yhteys uusi asuntoalue, kokoojävylän varteen rakennettavat jalankululle varatut alueet



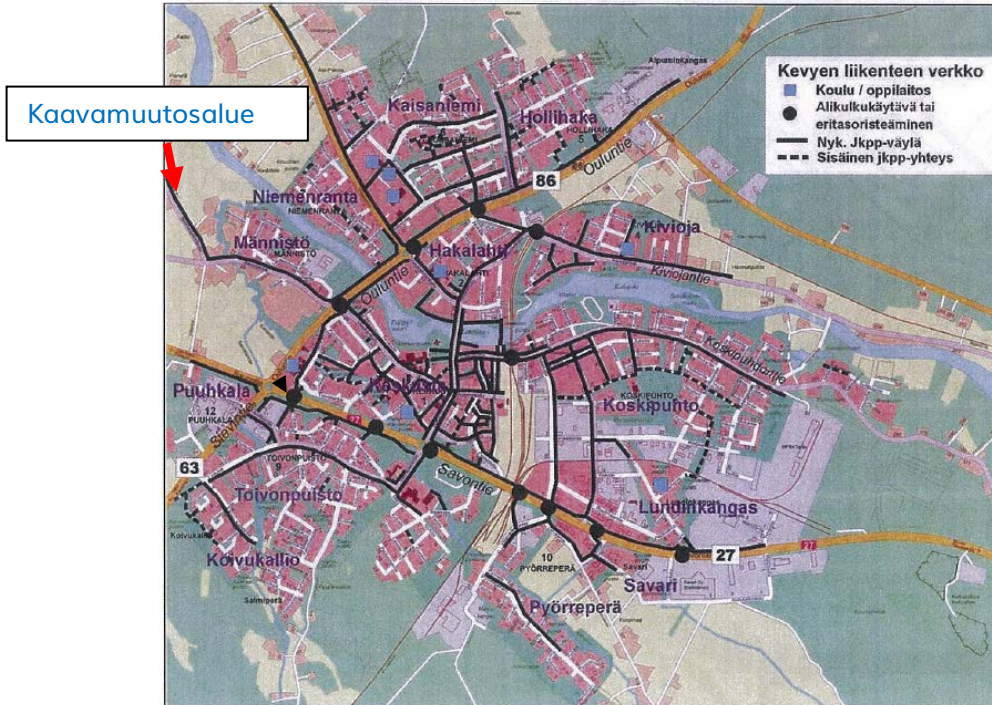
Jalankulkukadut

Kevyen liikenteen yhteydet

Olevan katuverkoston yhteydessä ovat kevyen liikenteen väylät sekä Niemelänkyläntien että Savelantien varressa. Kaavamuutosalueelta on yhteydet kaupungin jo olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Asemakaava-alueen kevyen liikenteen väylästä muodostaa suhteellisen kattavan verkon.

Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjen yleissuunnittelu
Auto- ja kevyen liikenteen verkon yleissuunnittelu

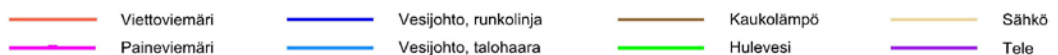
9 / 31



Kuva 5. Keskustan nykyiset kevyen liikenteen väylät alikulut ja koulut.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu katu-, viemäri- ja vesijohtoverkostot ja kaavamuutosalue on liitettävissä Olmalan alueen teknisiin verkostoihin.



Kuva: Tekninen huolto

Kaavatalous

Kaavoituksella muodostetaan neljä asuinpientalotonttia kahden rivitalotontin sijaan. Omakotitalot ovat Olmalan alueella olleet suosituimpia. Rivitalotontit eivät ole rakentuneet asemakaavan oltua voimassa vuodesta 2013 saakka.

Tuottoa kuntatalouteen ei varsinaisesti kaavoituksella saada. Kaavamuutosalue rajautuu Ulpukankatuun, joka on rakennettu. Tonttien lukumäärän kasvu kahdesta neljään edellyttää uusia liittymiä ja tonttikohtaiset jätevesiratkaisut.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosratkaisu ei tuo alueelle uusia ympäristön kannalta häiritseviä tekijöitä olevaan vuonna 2013 asemakaavoituksen yhteydessä todettuun:

Suunnittelualue sijoittuu liikenneviraston ylläpitämän Niemelänkyläntien (yhdystie) varteen. Kaavassa on ohjattu rakentamista laatimalla rakennustapaohjeistus. Rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla voidaan vähentää liikennemelun kantautumista piha-alueille.

Kaavakartalla ja rakennustapaohjeissa on osoitettuna rakennusten ohjeelliset sijoittumiset korttelialueilla. Piha-alueet ovat lähimmillään noin 30–40 metriä Niemelänkyläntien ajoradan keskilinjasta. Meluselvityksen taulukoissa ennusteliikenteen kohdalla on melualueen keskimääräiset etäisyydet Niemelänkyläntien varressa todettu 40 km / h nopeudella ajettaessa ulottuvaksi 15–23 metrin ja 16–31 metrin päähän tien keskilinjasta.

Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla ohjataan liikennemerkein ajoneuvoliikenteen nopeudeksi 40 km/h. Liikenteen nopeus vaikuttaa merkittävästi tieltä kantautuvaan meluun, myös liikenneväylän päällysteen (hiljainen päällyste) laadulla on merkitystä melutason alentamisessa.

Meluselvityksen mallinnustulosten perusteella suunniteltavien asuinkortteleiden piha-alueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat ohjearvot ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, kun alueet sijoitetaan meluselvityksen taulukossa 3.2 esitetyjä yöajan etäisyyksiä kauemmaksi tiealueista.

Mikäli kaavoitettavalle alueelle suunnitellaan rakennettavaksi 1½- tai 2-kerroksisia asuinrakennuksia ja mikäli rakennusten parvekkeet osoittavat tiealueille päin, parvekkeiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat ohjearvot ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, kun rakennukset sijoitetaan meluselvityksen taulukossa 3.3 esitetyjä yöajan etäisyyksiä kauemmaksi tiealueista. Parvekkeiden keskiäänitasoihin voidaan myös vaikuttaa parvekelasituksilla.

Kaavamuutoksen yleismääräyksiin kirjataan:

Piha-alueiden melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia päivä- tai yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutason yöohjearvo saa ulkona ylittää 45 dB.

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

*Alin rakentamiskorkeus pysyvien rakenteiden osalta on
Kortteli 43 tontit 6–9 54.87 m (N2000)*

Asuinrakennuksiin on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana.

Kortteleiden 41 ja 42 väliin sijoittuva Ulpukanpuisto sekä voimajohtolinjan alla Ulpukanpuistoa vastapäätä oleva Olmalanpuiston osa voivat mahdollisesti toimia purkautumistienä, mikäli alueella esiintyy kerran sadassa vuodessa oleva suurtulva. Purkautumistieksi suunnitellulle

puistoalueille on kaavassa osoitettu ylin rakentamiskorkeus, johon puisto voidaan toteuttaa ja em. rakentamiskorkeudet tulee huomioitavaksi puistosuunnitelmissa.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 14.4.2020 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

Kaavamuutos on laadittu osalle vuonna 2013 kaavoitetusta asuntokorttelista nro 43.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue ei rajoitu Kalajokeen. Kalajoen ranta-alue palvelee kaavamuutos-alueelle muodostuvien neljän pientalotontin asukkaita.

Ranta-alueet on osoitettu lähivirkistysalueina eikä niitä ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.

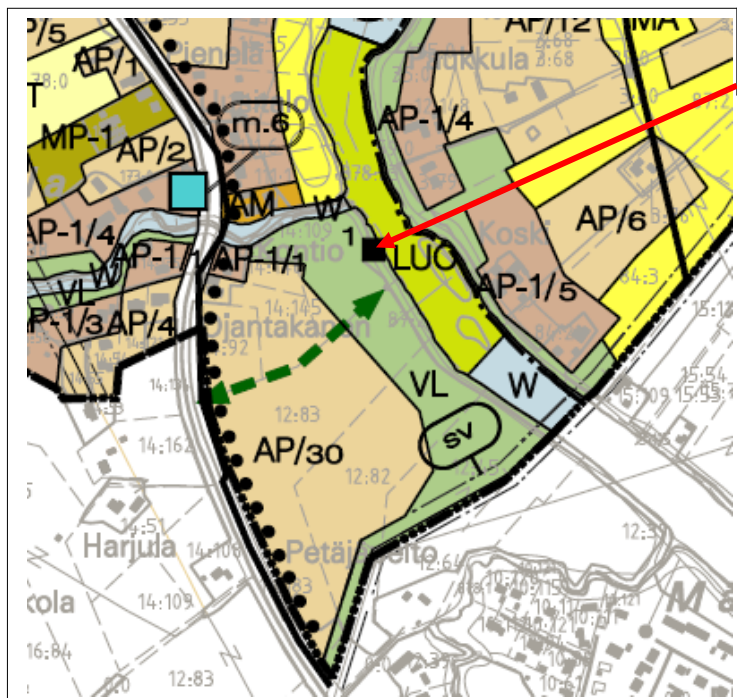
”Asiantuntijoiden arvion mukaan Olmalankoski on pitkän Niemelänkylän suvannon yläpuolella lähes ainoa luonnontilaisena säilynyt vita-alue ja se sijaitsee kyseisen suvannon yläpäässä. Niemelänkylän suvanto ja erityisesti sen alaosa on todettu nahkiaistoukkien habitaattikartoituksissa muita Alavieskan yläpuolisia suvantoja paremmaksi, mutta alueen potentiaali kärsii säännöstelyn lisäksi lisääntymiseen soveltuvien virta-alueiden puutteesta varsinkin Juurikoskeen toteutetun hankkeen jälkeen. Vastaavasti Olmalankosken merkitys on muiden virtojen vähenemisestä johtuen nyt aiempaa suurempi. Lisäksi pohjan laatu ja virtaolosuhteet tekevät siitä erityisen soveltuvan harjukselle, joskin soveltuvuutta heikentää kohteen sijoittuminen erilleen muista koskista (predaatio ja talvehtimiseen soveltuvien syvien virta-alueiden puute).”

Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Ei muutosta vuoden 2013 kaavoitukseen, kun kortteli kaavoitettiin asuntokortteliksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Alueelle ei sijoitu muinaismuistoja. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty arkeologinen selvitys, jossa Kalajoen ranta-alueelle sijoittuu inventoitu muinaismuistokohde, joka jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle.



Luetteloitu muinaismuisto, ei sijoitu kaavamuutosalueelle.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

AP **8. kaupunginosa, korttelin 43 osa/ Asuinpientalojen korttelialue.**
 Alueelle voidaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä paritaloja ja rivitaloja asumistarkoituksiin. Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 2 ap/asuntoa kohti.

Asemakaava-alueelle tulee laadittavaksi erillinen tonttijako.

Lisämääräyksiä korttelin 43 AP- tonteille 6–9

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, on rakenteellisilla tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta ja rakennukseen tulee tehdä palo-osastointi. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017).

Kortteleissa 40–43 kaikista rakennuksista ja rakenteista, väylistä sekä esikuormituksesta tai muusta käytettävästä pohjanvahvistustavasta tulee tehdä täydentävät pohjatutkimukset sekä laatia yksityiskohtainen perustamis- ja rakennussuunnitelma.

Maanpinnan luiskaaminen on tapahduttava tontilla. Luiskaaminen ei voi ulottua katu- ja puistoalueelle.

*Alin rakentamiskorkeus pysyvien rakenteiden osalta on
 Kortteli 43 tontit 6–9 54.87 m (N2000)*

Asuinrakennukseen on oltava vapaa ja turvallinen pääsy myös tulva-aikana.

Kerrosluku korttelin AP –tonteille 6–9

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5 Asemakaavan toteutus

Kaupunki pyrkii monipuolistamaan kaupungin tonttitarjontaa muuttamalla korttelin 43 kaksi rivitalotonttia neljäksi asuinpientalotontiksi. Alueen katuverkko on toteutettu ja kaavamuuosalueelle rakennetaan liittymät tonteille Ulpukankadulta. Tonttien rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen, tavoite on vuosille 2020–2021.

Rakennushankkeita ohjataan rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Olmalan asuntoalueelle on laadittu vuoden 2013 asemakaavoituksen yhteydessä rakentamistapaohjeet, jotka ovat sovellettavissa kaavamuuosalueen tonteille rakennettaessa.

OLMALANPELLON RAKENNUSTAPA-OHJEET KORTTELIT 42, 43 JA 44 (tontit 1 ja 2)

VESIKATOT

Kattomuotona voi olla joko harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto. Korttelissa 42 kaltevuus voi vaihdella välillä 1:3-1:1,5. Kattokaltevuus kortteleissa 43 ja 44 voi vaihdella välillä 1:4-1:2,5. Autosuojarakennusten kattokaltevuudet voivat olla näitä loivempia ja ne on suositeltavaa tehdä pulpettikattoisina. Katon värin tulee olla keski- tai tumma harmaa, kattomateriaalille ei aseteta vaatimuksia. Auma-, mansardi- tai tasakattoja ei sallita.

JULKISIVUT

Julkisivumateriaalina voi olla puu-, tai tiiliverhous. Julkisivujen yleisilmeen tulee olla selkeä. Julkisivuissa tulee käyttää yhtä selkeää päämateriaalia ja -väriä perustuksista räystäälle asti. Julkisivuverhoukseksi soveltuu punaiseksi maalattu puuverhous tai poltettu tiili. Vaaleat sävyt eivät ole mahdollisia. Piharakennukset toteutetaan samoilla materiaali- ja väritysohjeilla kuin päärakennukset. Piharakennuksen julkisivut voidaan toteuttaa puurakenteisina vaikka päärakennuksessa olisikin tiiliverhous.

AIDAT JA ISTUTUKSET

Niemelänkyläntien varteen tulee istuttaa pihlajarivistö. Sopiva istutusväli on n. 6 m. Tontti voidaan aidata pensasistutuksin. Pensasaita Niemelänkyläntietä vasten tulee istuttaa kadulta katsottuna puurivistön taakse. Pensasaidat saavat kasvaa korkeintaan 1,5 m korkeuteen. Rakennetut aidat tai istutetut kuusiaidat eivät ole mahdollisia. Jokaisen tontin sisäpihalle on istutettava vähintään yksi metsävaahtera.

VÄRIT

Seinät



Esim. Tikkurilan puutalot-värikartasta 527X, 528X, 534X ja 542X. Tai muut vastaavat värit.

Katto



Harmaa tai tumma harmaa. Peltikatoissa RR22 tai RR23.



Esim. Tiilerin Ruukintili punainen, Ruukunpunainen, Ylivieskan punainen, Liekkivaalea, Arizona ja Terra. Tai muut vastaavat värit. Saumat harmaat tai tiilen väriset.

Poikkileikkauksivaihtoehdot



Kaavoituksella ohjataan rakentamiselle varattujen alueiden sekä kaavamuutosalueen lähialueelle osoitettujen puisto- ja lähivirkistysalueiden maanpinnan korkeustasoja, joiden noudattamista valvoo kaupungin rakennusvalvontaviranomainen alueelle rakennettaessa. Kaavasuunnittelussa on huomioitu tulvariski alueella ja kaavamääräyksiin on kaavamuutoksella korttelin osalle esitettyä alimmat rakentamiskorkeudet pysyvien rakenteiden osalta. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuvat virkistysalueet rakennetaan ja hoidetaan erillisten puistohoitosuunnitelmien ja puistoluokitusten mukaan huomioimalla virkistysalueille kohdistuvat erityiset luontoarvot.

Yhteystiedot

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA

/ kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p. 044 4294 232

/ kaavoitusavustaja Riitta Konu-Vierimaa, p. 044 4294 233

/kaavoitusinsinööri Eriiä Laru, p. 044 4294 423

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä osoitteessa

www.ylivieska.fi/Kaavoitus

LIITTEET