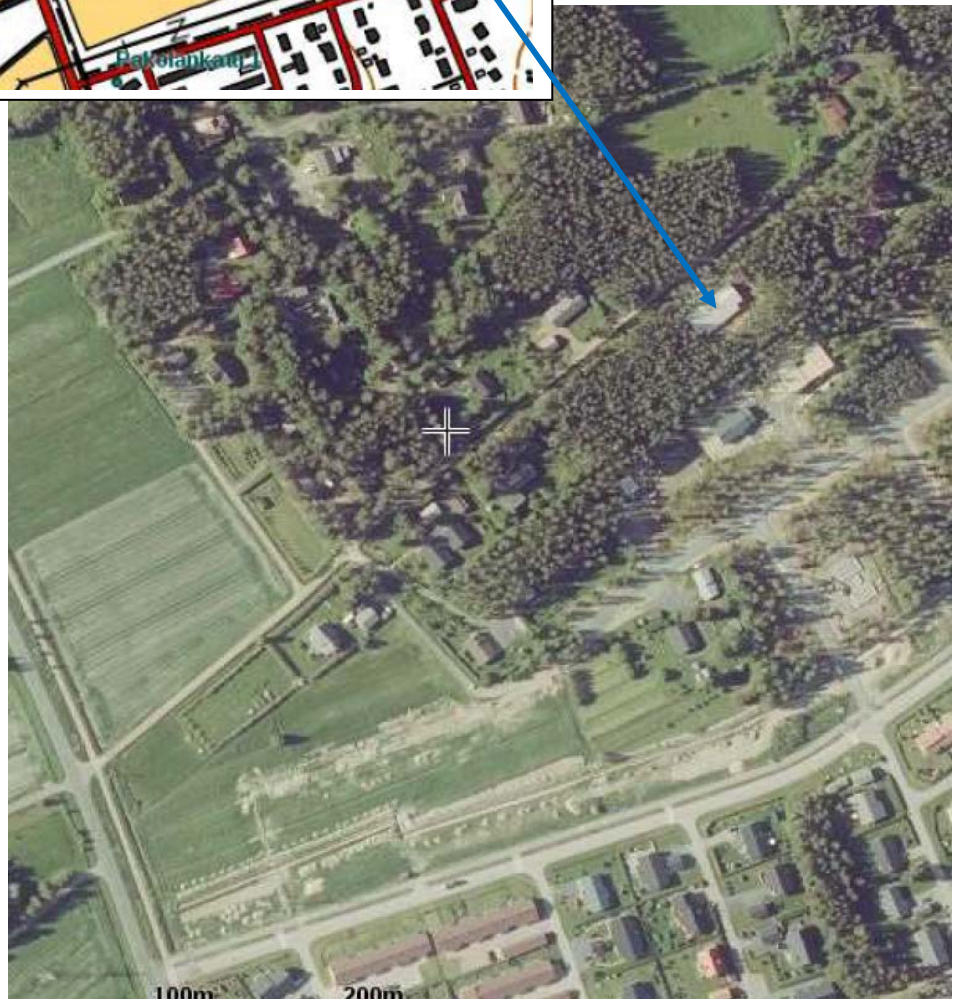


**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**  
Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osa



Vireille Teknisten palveluiden lautakunta  
Hyväksyminen kaupunginvaltuusto

21.4.2020 § 27  
7.9.2020 § 32

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

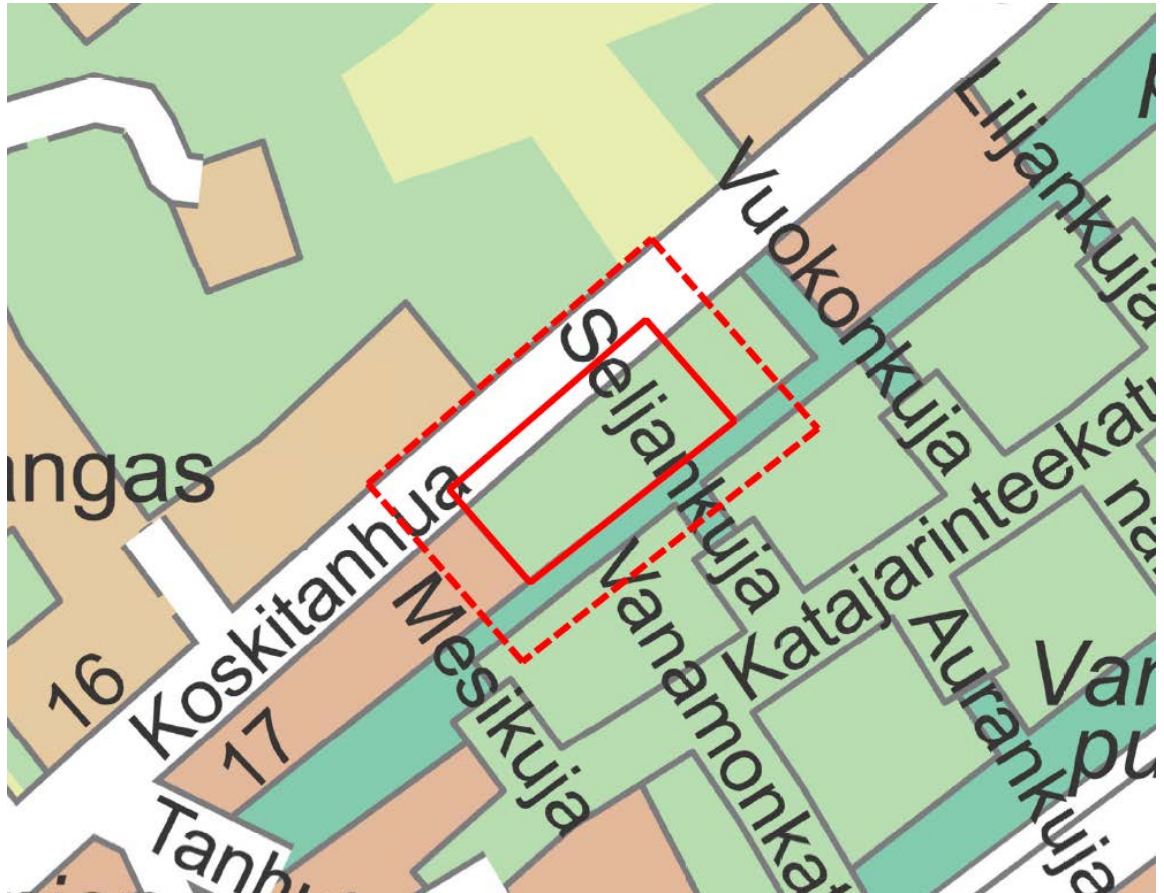
Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osaa

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 86 osa

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha, sijoittuu Kaisaniemen (6.) kaupunginosaan ja se rajautuu Koskitanhuan katualueeseen ja Koskitanhuan puistoalueeseen ja asemakaavan mukaisiin korttelin 86 tontteihin nrot 2 ja 4.



Kuva: Kaavamuutosalueen aluerajaus sekä vaikutusalueen rajaus osoitekartalla

kaavamuutoksen aluerajaus

kaavoituksen vaikutusalueen rajaus

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaupunki ryhtyy yksityisen maanomistajan kaavamuutosaloitteen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi voimassaolevan asemakaavan mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 86 osalle.

Tarkoituksena on suunnittelualueen maanomistajan aloitteen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa seuraavasti: Tarkistetaan asemakaavaa vuodelta 2017. Kaavamuutosalueena toteutetaan noin 0,4057 hehtaarin suuruinen alue seuraavasti:

Aloitteen tekijän omistama asuinpientalotontti (AP I½) 977-6-86-3, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha (tontin rakennusoikeus on noin 240 k-m<sup>2</sup>) jaetaan kahdeksi tontiksi ja tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella esitetään rakentamista tehokkuudella  $e = 0,20$  noin 811 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeus lisääntyy noin 571 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille osoitetaan kaavamuutoksella omat liittymät ja kaupunki toteuttaa tarvittaessa kiinteistökohtaiset jätevesikaivot, joiden kustannukset kaupunki perii hakijalta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asetuksesta

### 1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista ja lähde- materiaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Ylivieskan liikennesuunnitelma
4. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja – asetus (895/1999)
5. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (Asemakaavaselostus)
7. Asemakaava / hyväksytty 29.5.2017 § 49

## Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS .....	3
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	3
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVA .....	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>7</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.3 Maanomistus.....	13
3.1.4 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>18</b>
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	18
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	20
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	20
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....</b>	<b>23</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut.....	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	23
5.3. ALUEVARAUKSET .....	23
5.3.1 Korttelialueet .....	23
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET.....	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	28
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	28
5.7 NIMISTÖ .....	28
5.8 KAAVATALOUS.....	28
5.8.1 Yleistä.....	28
5.8.2 Rakentamiskustannukset.....	28
<b>6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>	<b>28</b>
<b>7. YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>28</b>

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Asemakaavan muutos tulee vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.4.2020 § 27.

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi 29.4.2020. – 13.5.2020 teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.4.2020 § 27.

Luonnosvaiheen 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Elisa Oyj / Tuotanto
- Deski / Telia Finland Oyj

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa viisi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa. Valmisteluaineistosta ei esitetty mielipiteitä. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa eikä siitä esitetty mielipiteitä.

Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 16.6.2020 § 51 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 ajalle 24.6.2020 - 10.8.2020.

Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot samoilta viranomaisilta kuin valmisteluvaiheessa. Ehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen.

Kaupunginhallitus 31.8.2020 § 181 esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 § 32.

## 2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

Asemakaavan muutosalueella on voimassa 29.5.2017 § 49 hyväksytty asemakaava. Kaavamuutosalueelle on nykyisellään osoitettuna:

- 0,4057 ha Asuinpienalojen korttelialuetta (AP I u $\frac{1}{2}$ ), jolle on osoitettuna
- rakennusoikeutta 240 k-m<sup>2</sup>.



Kuva: Ote ajantasa-aseamakaavasta, jossa kaavamuutosalue on rajattuna punella

## 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavamuutosalue on yhteensä noin 0,4057 hehtaaria. Lähiympäristö on toteutumassa alueelle vuonna 2017 hyväksytyin asemakaavan mukaisesti pienentaloalueena. Kaavamuutoksella esitetään kortteliin 86 tontille 3 kaksi AP-tonttia ja tonteille rakennusoikeutta tonttitehokkuudella  $e = 0,20$  / 811 k-m<sup>2</sup>. Alueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienitaloja ja erillisiä pienitaloja asumistarkoituksiin. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin nro 86 täydennysrakentamisen. Kaavamuutosta toteutettaessa asemakaavamuutoksella muodostuville tonteille tehdään omat tonttiliittymät sekä tonttikohtainen viemärointi, joiden kustannuksista vastaa aloitteen tekijä.

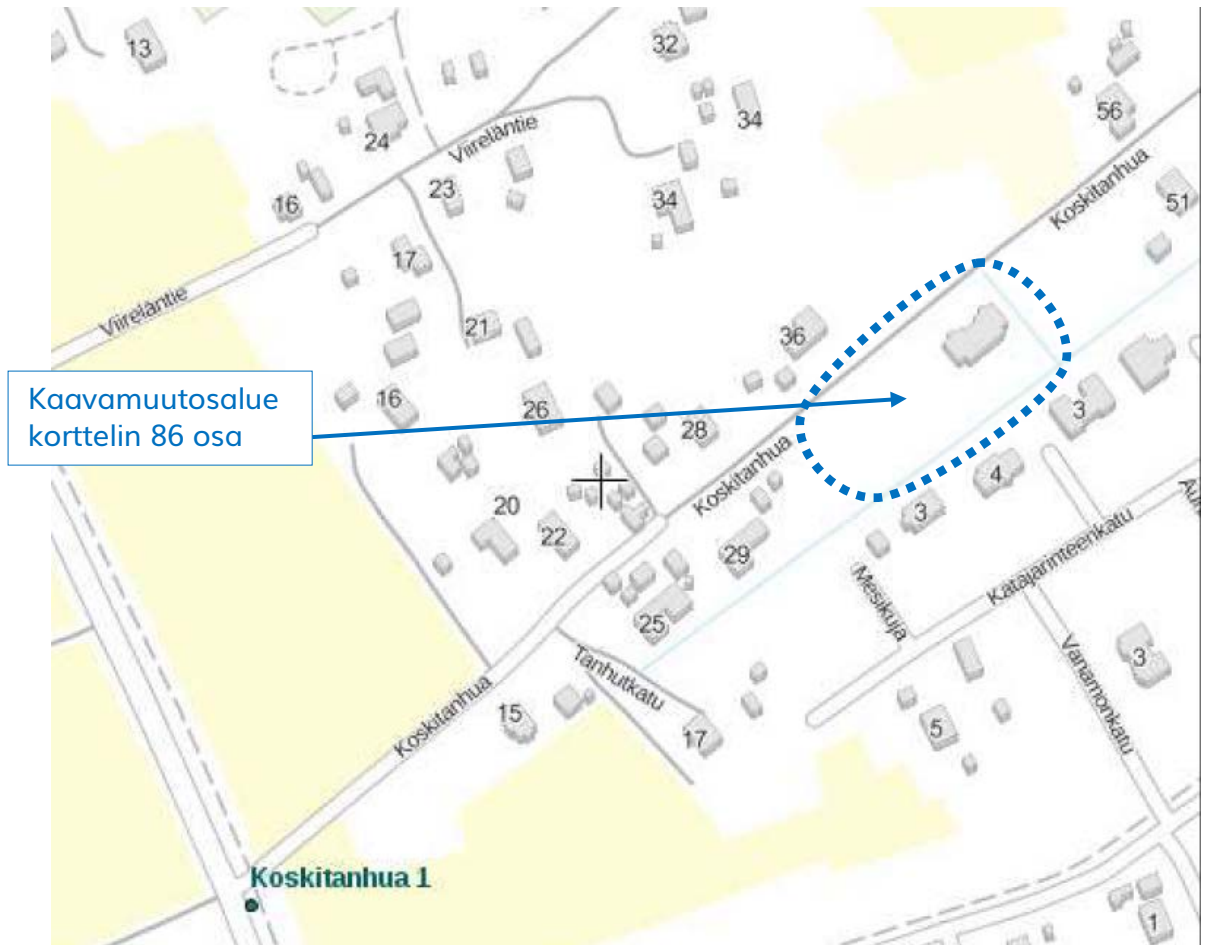
### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

###### Fyysinen tila ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on toteutunut omakoti- ja pientaloalueena. Alue ja sen ympäristö on rakentunut vuosina 1901 – 2019. Alueen rakennuskanta on uudistumassa. Koskitanhua pohjoispuolen kaavattoman alueen rakennuskanta on vuosilta 1901 - 2011 ja eteläpuolinen Kurulan asemakaava-alue on rakentunut 1945 - 2013 ja Pakolan asemakaava-alue vuosina 2006 - 2015.



Kuva: Ote taustakartta (ktj) kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö

## Liikenne

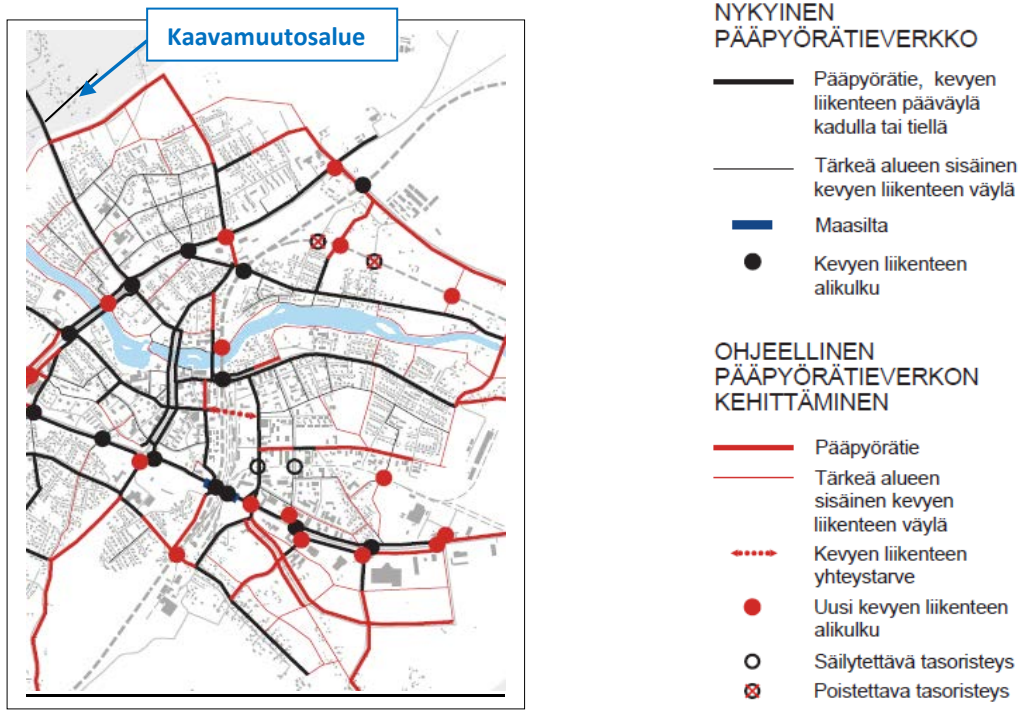
Kaavamuutosalue on osa Kaisaniemen pientaloaluetta ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kokoojakatu- ja asuntokatuverkostojen kautta.



Kuva: Yleiskaava liite 5: Maantiet, pääkadut, kokoojakadut

## Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

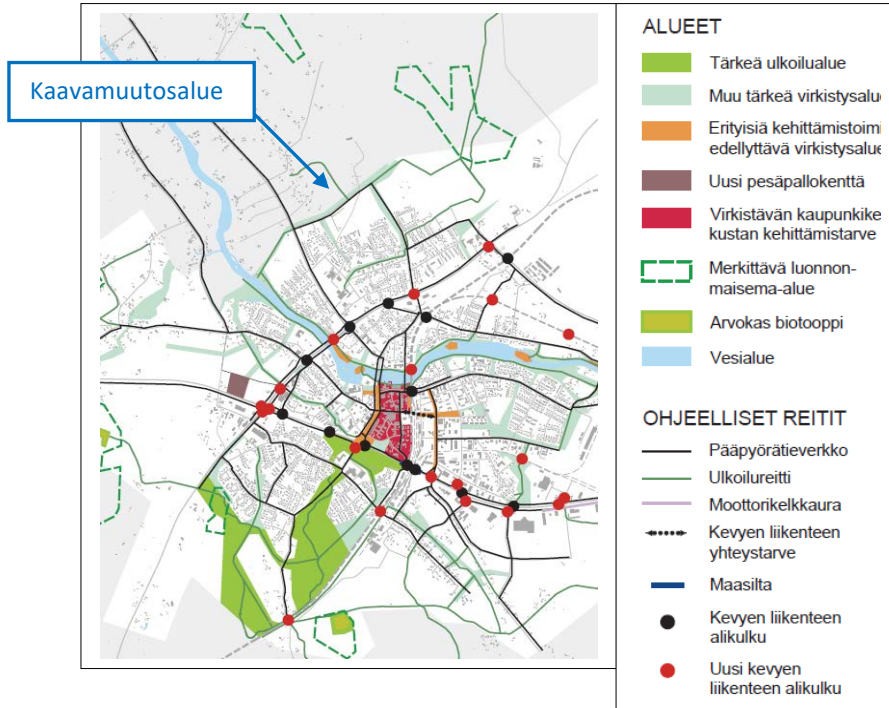
Muutettavan kaava-alueen viereiset alueet ovat asemakaavoitettua pientaloaluetta, jotka ovat rakentumassa voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutosalue rajoittuu Koskitanhuan katualueeseen, jonka toisella puolen on kaavoittamaton haja-asutusalue. Kaavoitettava alue liittyy kevyen liikenteen verkostojen välityksellä keskustatoimintojen alueeseen. Alue on kävelymatkan päässä, noin 2 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta.



Kuva: Yleiskaava liite 5/ Pyörätien pääväylät



Alueelta on yhteydet eripuolilla kaupunkia oleviin ulkoilualueisiin



Kuva: Yleiskaava liite 10 / Ulkoilu ja virkistys

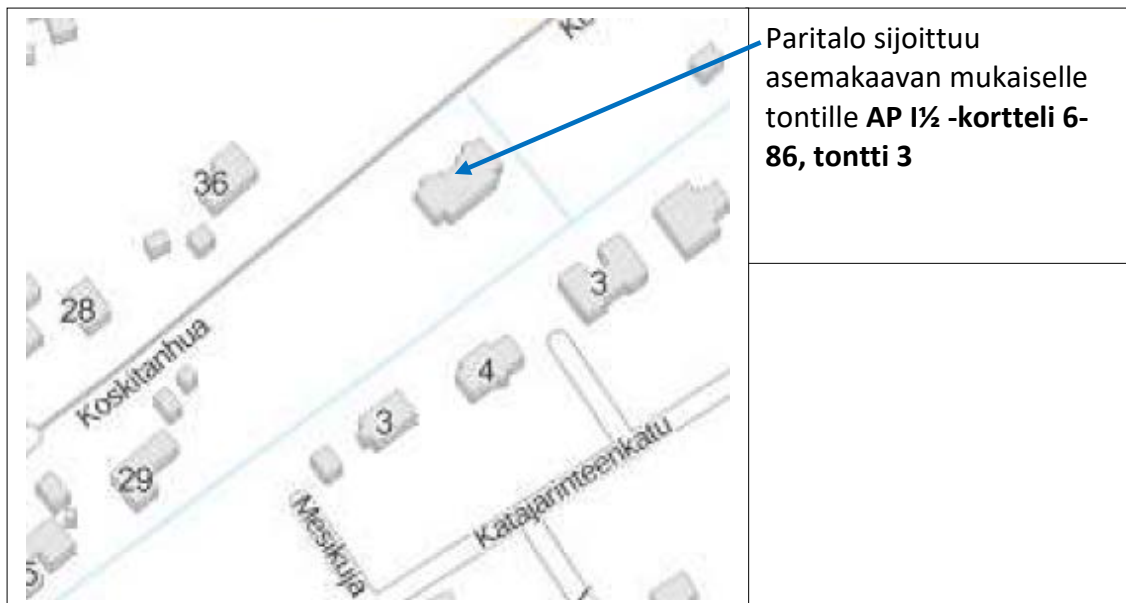
### Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa rakennetussa ympäristössä. Kohdealueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 17.8.2018 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

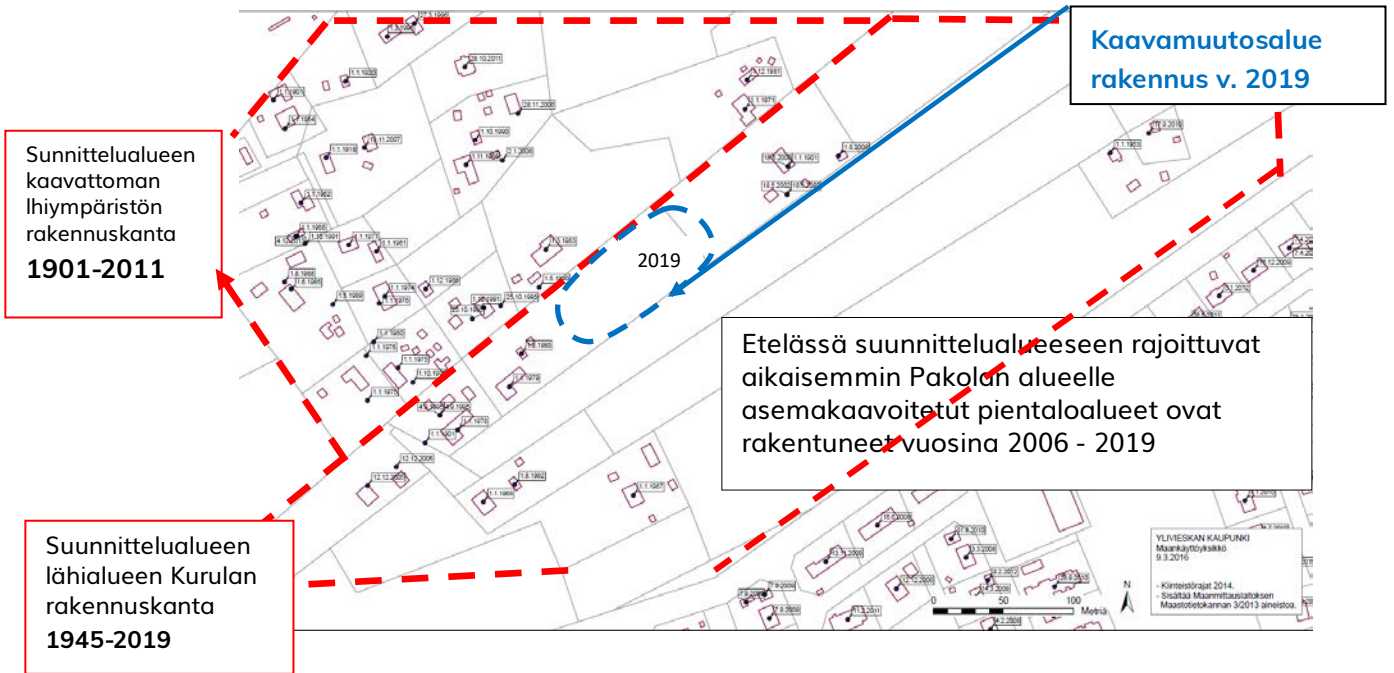
#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuotosalueelle sijoittuu yksi paritalo, joka on rakennettu 2019.



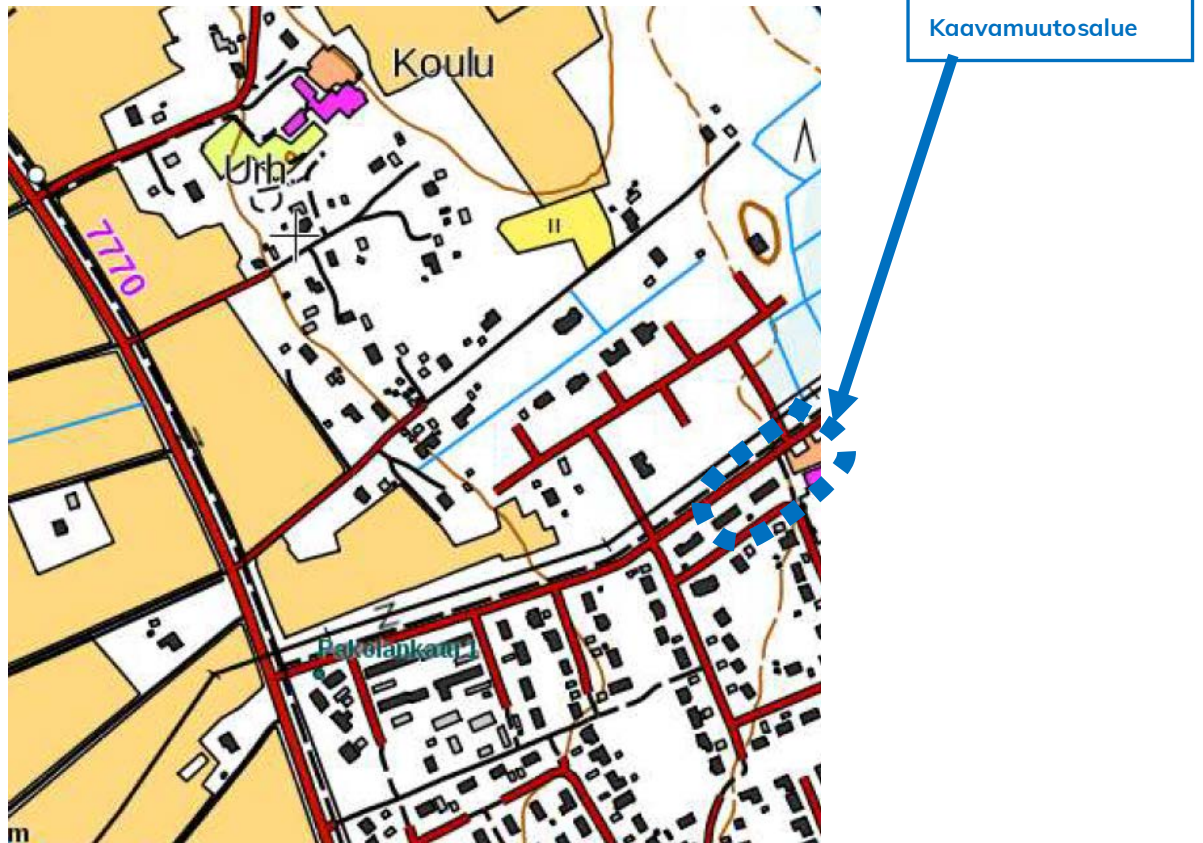
### Kaavamuuotosalueen lähiympäristön rakennuskanta

Kaavamuuotosalue sijoittuu Kaisaniemen kaupunginosaan Kurulaan sijoittuvalle asuntoalueelle, joka on rakentunut vuosina 1901- 2019. Koskitanhua katualueen pohjoispuolella on kaavaton haja-asutusalue rakennuspaikkoineen.



### Kaupunkikuva

Kaavamuuotosalue on Kaisaniemen kaupunginosan rakentunut Kurulan alueen pientalokortteli, joka on osa laajaa Kaisaniemen kaupunginosan asuntoalueesta, mikä on alkanut rakentumaan voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti.



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuuotosalue ei ole työpaikka-alueita.

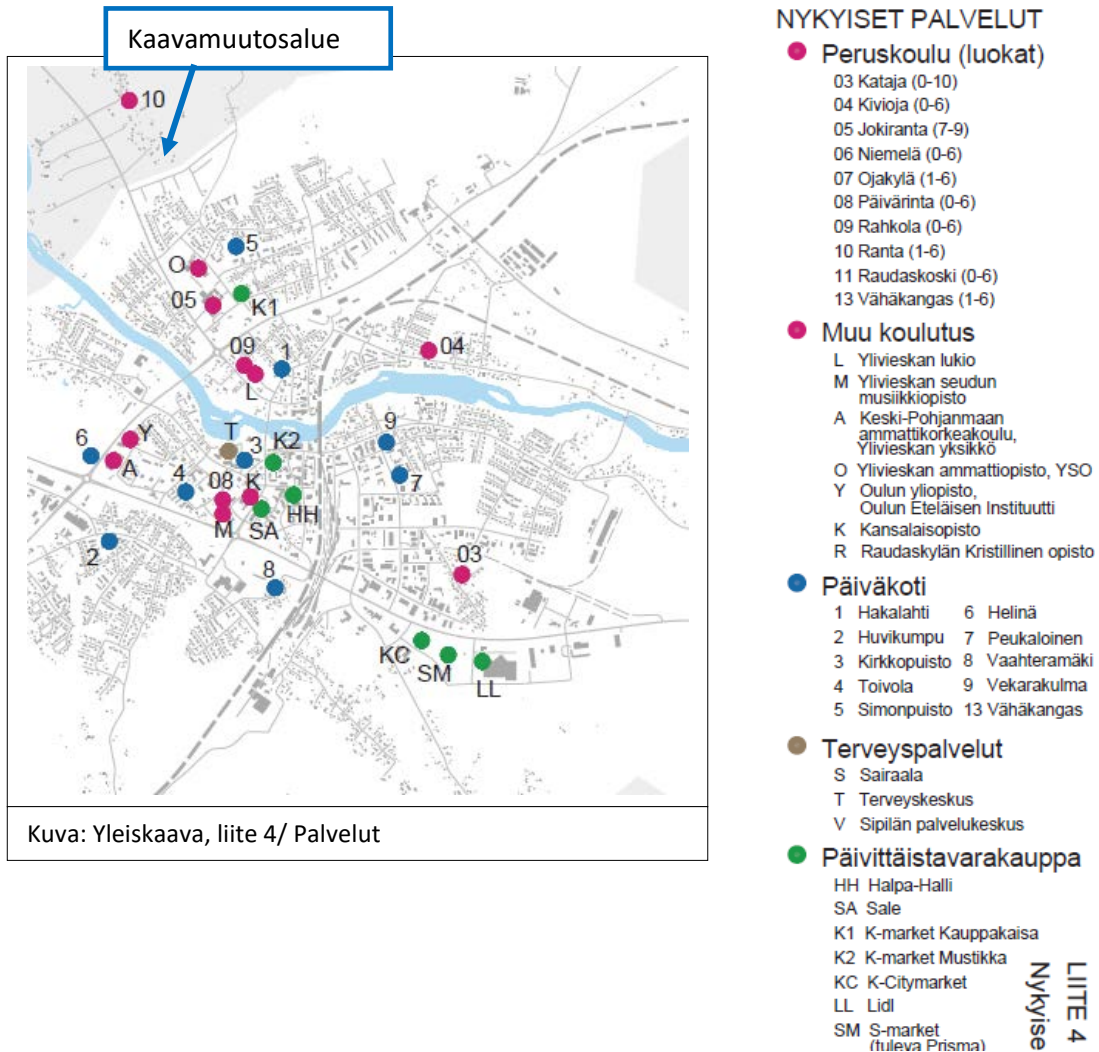
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muistomerkkejä.

Alueelle ei sijoittuu maakunnallisesti arvokkaita suojelukohteita.

Palvelut

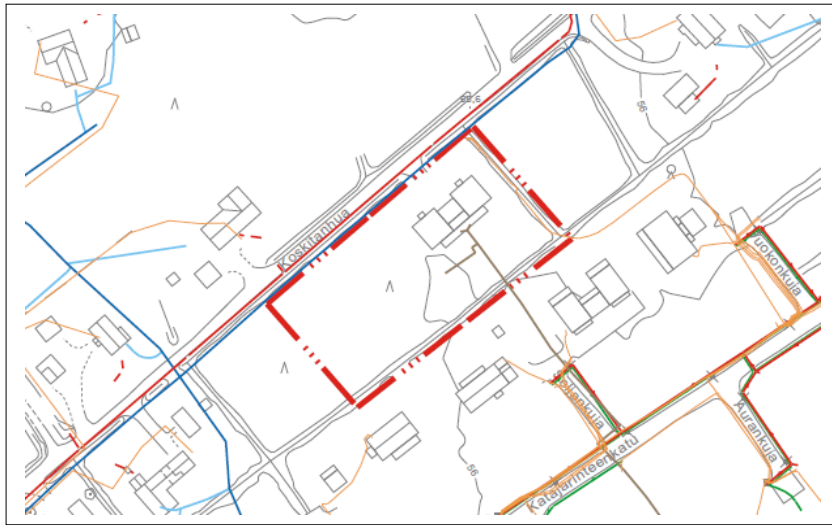
Kaavamuuotosalue, noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, tukeutuu keskustan julkisiin (Poliisi, Terveyskeskus, Akustiikka, Valtion virastotalo) ja kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut ja useita elintarvikekauppoja, joilla osalla on laajat aukioloajat. Kaisaniemessä on myös lähikauppa. Jokirannan koulu (yläkoulu) ja Simonpuiston päiväkotijä. Kaisaniemessä sekä Rahkorannan ja Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.







### Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat. Alue on liitettävissä kaupungin hulevesijärjestelmään.



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



Kuva: Tekninen huolto

### Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue on Kaisaniemen (6. kaupunginosa) omakoti- pientalo- ja rivitaloaluetta. Kaava-alueelta on hyvät liikenne- sekä kevyen liikenteen yhteydet. Alue sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle pyöräilysuosioliselle vyöhykkeelle noin kahden kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta.



#### YHDYSKUNTARAKEN- TEEN VYÖHYKKEET

-  Kävelykeskusta-  
ydinkeskusta,  
< 1 km:n etäisyys  
keskipisteestä
-  Pyöräilysuosiollinen  
vyöhyke,  
1-2½ km:n etäisyys  
keskipisteestä

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu asuntokadun varteen ja alue on rakentumassa asuntoalueena.

### 3.1.3 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

### 3.1.4 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

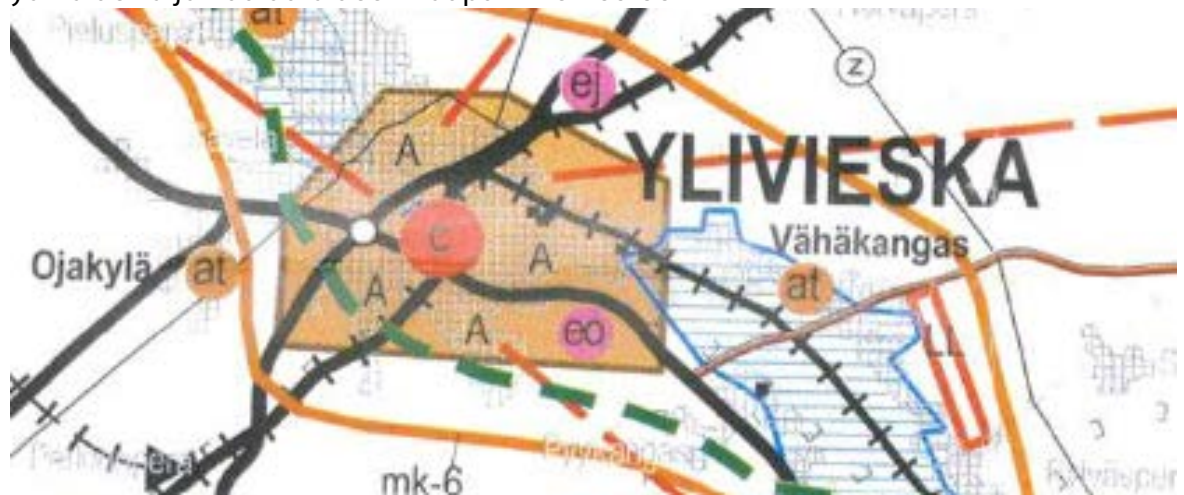
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

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

#### **Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava ja sen uudistaminen**

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavoitukselle.

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

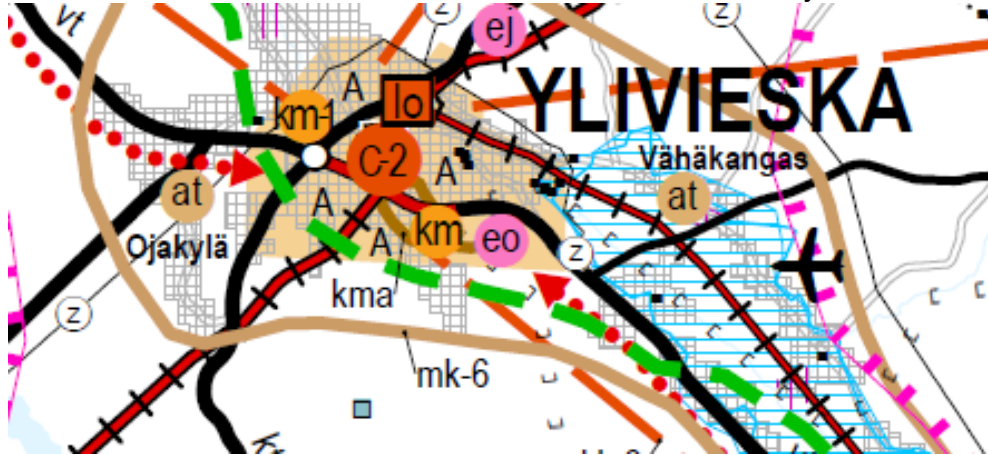


Kuva: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta 17.2.2005

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 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 3.3.2017

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

**2. vaihekaava:**

Maakuntahallitus hyväksyi 7.12.2016. Kaava tuli voimaan ilman valituksia 2.2.2017.

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

**3. vaihekaava.**

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

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

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



### TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3. vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

#### Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

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

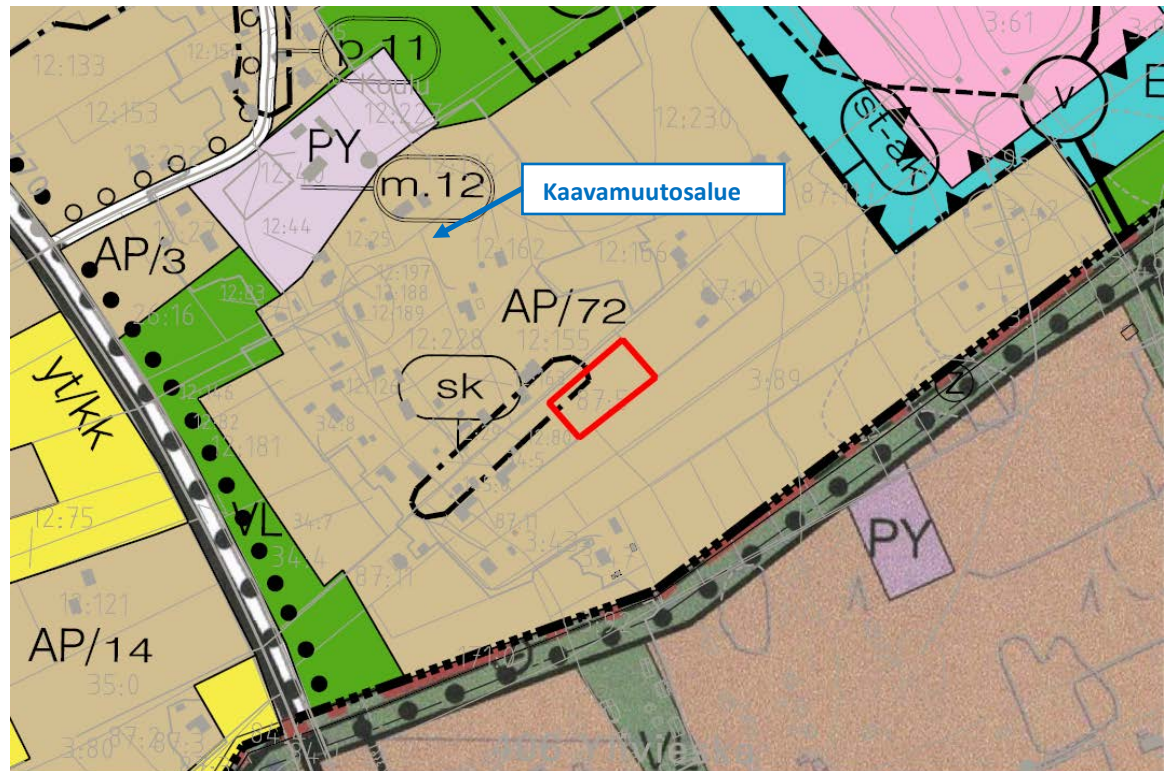
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

Taajaman merkittävä laajeneminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

## Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 28.2.2012 § 11 hyväksynyt Niemelänkylän osayleiskaavan 2025.



Kuva: Yleiskaavaote, jossa suunnittelualueen rajaus on esitettyä puneella

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu:



Pientalovaltainen asuntoalue.

/72

Pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP-, AP-1 ja AP-2) mitoitusluku osoittaa alueen rakennuspaikkojen kokonaismäärän, joka sisältää olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat.

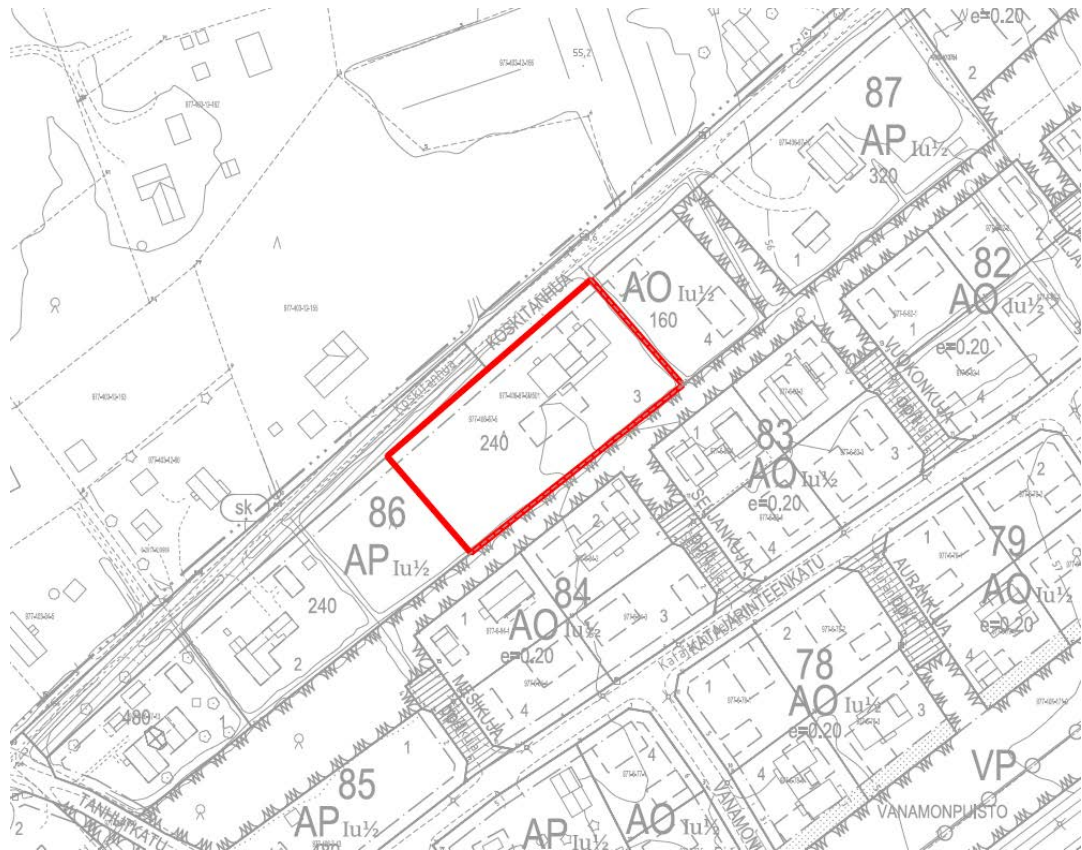


Kyläkuvallisesti arvokas alue. Alueen rakentamisessa ja maiseman käsittelyssä on huomioitava alueen kyläkuva. Koskitanhua



### Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,4057 hehtaaria, on voimassa 29.5.2017 § 49 hyväksytty asemakaava, rakennusoikeutena muutosalueelle on merkittynä 240 k-m<sup>2</sup>.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

### Muita suunnitelmia ja selvityksiä

Aluetta koskien ei ole laadittu muita suunnitelmia.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on lähtenyt vireille 2019.

### Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua, erillinen tonttijako (MRL 79 §). Alue on kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterissä olevaa aluetta, ja suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin yleisiä alueita.

### 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 muutoksen suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuuotosalue on yhteensä noin 0,4057 hehtaaria. Lähiympäristön asunto-alueet ovat asemakaavojen mukaisesti toteutuneita ja toteutumassa. Kaavamuuotos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asuinpientalojen korttelialueen (AP) 86 tontti nro3 esitetään kaavamuuotoksella kahdeksi tontiksi ja niille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuudella  $e = 0,20$ . Alueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaavamuuotos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin täydennysrakentamisen. Mahdollisten uusien liittymä- ja viemärintijärjestelyjen kustannukset kaupunki perii maanomistajalta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite yksityiseltä maanomistajalta saatiin 2019 ja kaavatöön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen kaavatiimissä, jonka pohjalta maankäyttöyksikössä laadittiin kaavoituksen valmisteluaineisto. Alueen kaavan laatimisesta tehdään vireille tulo päätös teknisten palveluiden lautakunnassa 21.4.2020 § 27. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuuotosluonnos nähtäville. Kaavoitus on ilmoitettu tulleen vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuuotosalueenmaanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tässä kaavahankkeessa paikallisviranomaisia ovat Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto, Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu, Ylivieskan Vesiosuuskunta, Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema, Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema, Elisa Oyj / Tuotanto ja Deski/Telia Finland Oyj ja muita viranomaisia ovat mm. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisneuvottelun tarvetta ei ole. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuuotoksen ollessa nähtävillä. Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaakson lisäksi kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuuotosluonnos ovat olleet nähtävillä 29.4.2020 – 13.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on kerrottu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Suunnittelualueelta yksityinen maanomistaja on esittänyt kaavamuuotosaloitteen  
Yksityisen maanomistajan aloitteesta on esitetty, että asuinpientalojen tontti (AP 1½) 977-6-86-3, pinta-alaltaan noin 0,4057 ha jaetaan kahdeksi ja tontille

osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuudella  $e = 0,2$ , jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin  $811 \text{ k-m}^2$ ). Nykyisellään rakennusoikeus on vain  $240 \text{ k-m}^2$ .

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asuinpientalojen korttelialueella on / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Korttelin 86 tontti nro 3 osoitetaan kaavamuuoksella kahdeksi tontiksi. Kaavoituksella esitetään muodostettavaksi lisärakennusoikeutta asumistarkoituksiin noin  $571 \text{ k-m}^2$ . Kaavamuutos mahdollistaa kiinteästi kaupunkirakenteessa sijaitsevan korttelin täydennysrakentamisen. Kaavamuutos on merkittävä, joten sen hyväksyy teknisten palveluiden lautakunta (MRL 52 §, johtosäännöt). Mahdolliset liittymä- ja viemärijärjestelyjen kustannukset kaupunki perii maanomistajalta.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueelta on laadittu oikeusvaikutteiseksi Niemelänkylän osayleiskaava 2025 ja asemakaavoitettava alue on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaisena asuntoalueena (AP). Alueella on vuonna 2017 hyväksytty asemakaava.

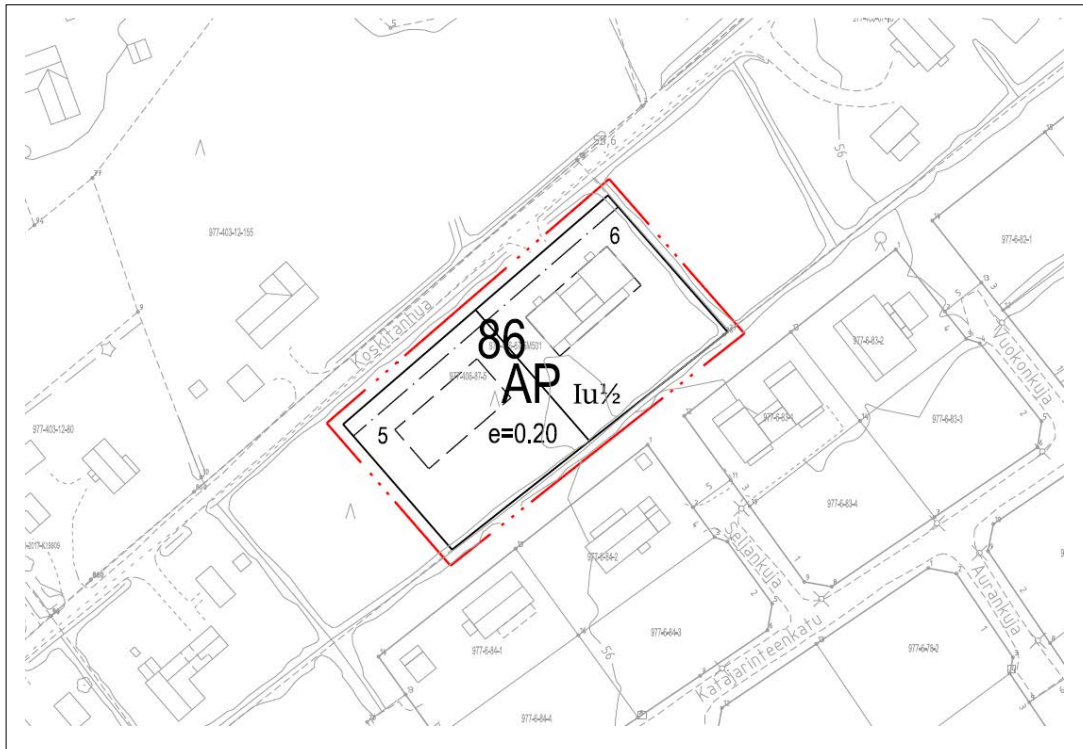
## 4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutos on laadittu hankekaavana yksityisen aloitteen pohjalta.

### 4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto nähtävillä 29.4.2020 – 13.5.2020



**Kaavamutoksen valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa kuusi 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:*

*6. kaupunginosan korttelin 86 osaa koskeva muutos.*

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

### **3) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus**

24.4.2020 Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine

*"Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomauttamista Kaisaniemen 6. kaupunginosan korttelin 86 osan asemakaavamuutosluonnoksesta."*

### **4) Production Desk/ Telia Company**

29.4.2020 Teemu Mustonen

*"6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 osaa koskeva muutos.*

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

### **5) Pohjois-Pohjanmaan Museo / Arkeologia**

12.5.2020 Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja  
Arkeologi Marika Kostamovaara

*"Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa asemakaavaluonnoksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 osassa Pohjois-Pohjanmaan museo on nimetty 1.1.2020 voimaan tuleen uuden museolain mukaiseksi alueelliseksi vastuumuseoksi ja vastaa jatkossa toimialueensa arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijatehtävistä. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.*

*Tarkoituksena on suunnittelualueen maanomistajan ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,4057 h, joka jaetaan kahdeksi tontiksi ja tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta. Tonteille osoitetaan kaavamuutoksella omat liittymät ja kaupunki toteuttaa tarvittaessa kiinteistökohtaiset jätevesikaivot, joiden kustannukset kaupunki perii hakijalta.*

*Kaava-alueella ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita eikä niitä sijaitse suunnittelualueen läheisyydessä. Lähin arkeologisen kulttuuriperinnön kohde sijaitsee kaava-alueesta noin 760 metriä lounaaseen. Kaava-alue sijaitsee 65 mpy ja alue laskee loivasti Kalajokea kohden. Alue ei ole erityisen potentiaalista arkeologisille kohteille."*

### **6) Pohjois-Pohjanmaan Museo / Rakennusperintö**

18.5.2020 Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen  
Rakennustutkija Juhani Turpeinen

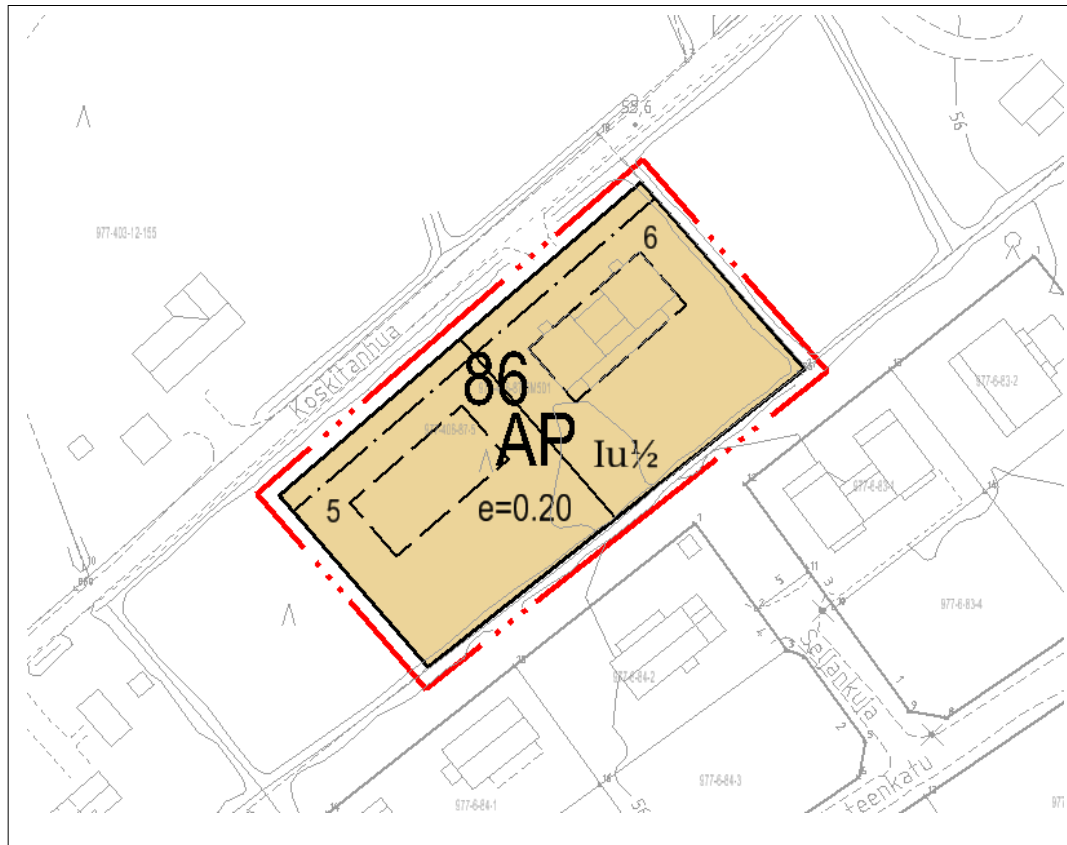
*"Asemakaavamuutoksen luonnoksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 86 asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta."*

### **Kaavoittajan vastine valmisteluaineistosta esitettyihin lausuntoihin**

Lausunnot 1-6 merkitään tiedoksi. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

**Mielipiteitä ei valmisteluaineistosta esitetty.**

## Ehdotus nähtävillä 24.6.2020 – 10.8.2020



Kuva: Ote Kaavaehdotus

**Kaavoituksen ehdotusvaiheen asiakirjoista viranomaisilla ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa.**

Ilmoitukset saatiin seuraavilta viranomaisilta:

Elisa Oyj (18.6.2020),

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino, -liikenne- ja ympäristökeskus (24.6.2020)

Oulun poliisilaitos/ Jokilaakson valvonta- ja hälytysyksikkö/ Ylivieskan poliisiasema (26.6.2020)

Pohjois-Pohjanmaan Museo Arkeologia 29.7.2020

Pohjois-Pohjanmaan Museo Kulttuuriympäristö 29.7.2020

**Muistutuksia ei valmisteluaineistosta esitetty.**

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalue.

**Asuinpienalojen korttelialue (AP) noin 0,4057 ha (asuntoalue 100,00 %)**

Kortteli 86 tontit nrot 5-6

Tonttitehokkuus  $e = 0,20$

Rakennusoikeus korttelialueella yhteensä noin 811 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku lu<sup>1/2</sup>

AP- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti ja 2 vieraspaikkaa tonttia kohti.

Kaavamuutoksella alueen rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 571 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue tukeutuu ensisijaisesti Kaisaniemen kaupunginosassa oleviin julkisiin ja ydinkeskustassa ja Kaisaniemessä sijaitseviin kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut sekä useita päivittäistavaliikkeitä, joilla on laajat aukioloajat ja alueelta on hyvät katu- ja kevyenliikenteen yhteydet keskustan palveluihin. Kaisaniemessä sijaitsee mm. julkisista palveluista Jokirannan koulu /yläkoulu, päiväkotia Simonpuisto.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Asemakaavaa toteutettaessa varmistetaan muodostuville tonteille tarvittaessa omat tonttiliittymät sekä viemärikaivot. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Asuinpienalojen korttelialue (AP)

100 % kaavamuutosalueesta on asuntoaluetta.

Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillisiä pienaloja asumistarkoituksiin.

Korttelialueen pinta-ala on yhteensä noin 0,4507 ha, kaavakartalla rakennusoikeuden määräksi tonttitehokkuus  $e = 0,20$  k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on lu<sup>1/2</sup>

AP- korttelialueella tontilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

AP- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 2 vieraspaikkaa.

AP- korttelialueella:

- Tonteilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

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

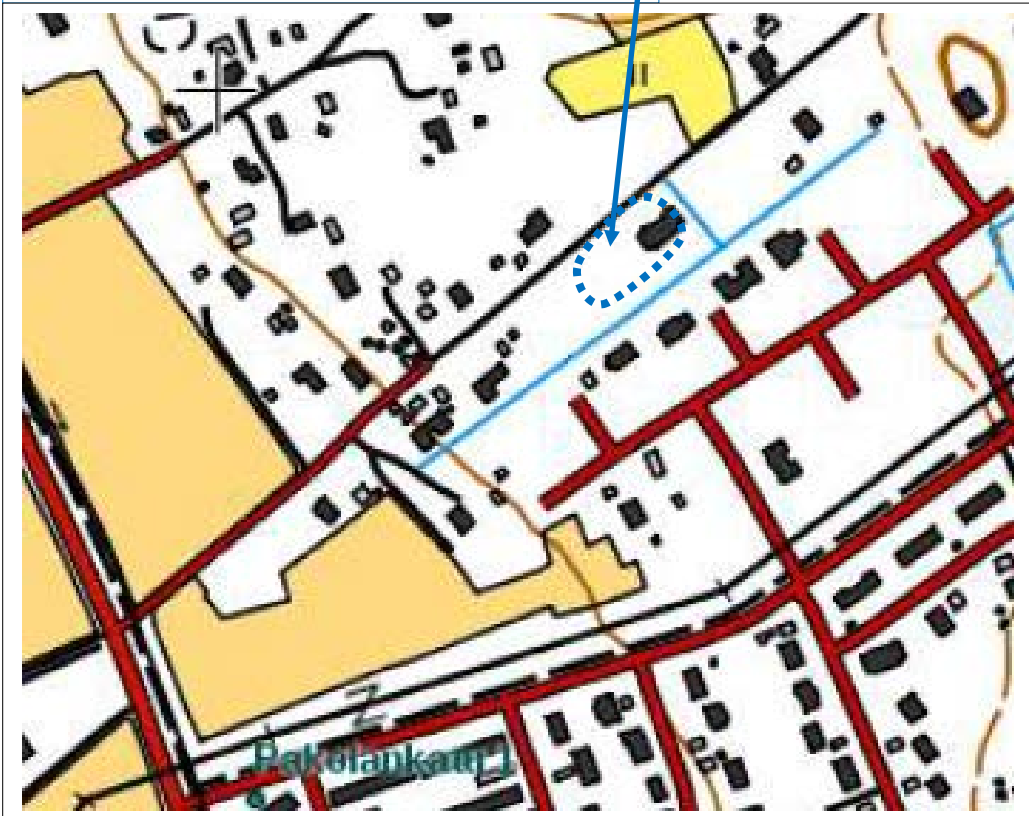
## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne ei muutu. Kaavamuutosalue liittyy kiinteästi ja on osa olevaa ja rakentunutta Kaisaniemen laajaa pientaloaluetta. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta ja aluetehokkuus jopa jonkin verran pienenee. Kaavoitus ei vaikuta alueen väestömäärään.

#### Kaavamuutosalue, kortteli 86 Kaisaniemessä.



Kuva: Ktja- Karttaote

#### Elinympäristö

Kaavamuutoksen ratkaisu ei muuta alueen asukkaiden elinympäristöä. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue ei ole työpaikka-aluetta.

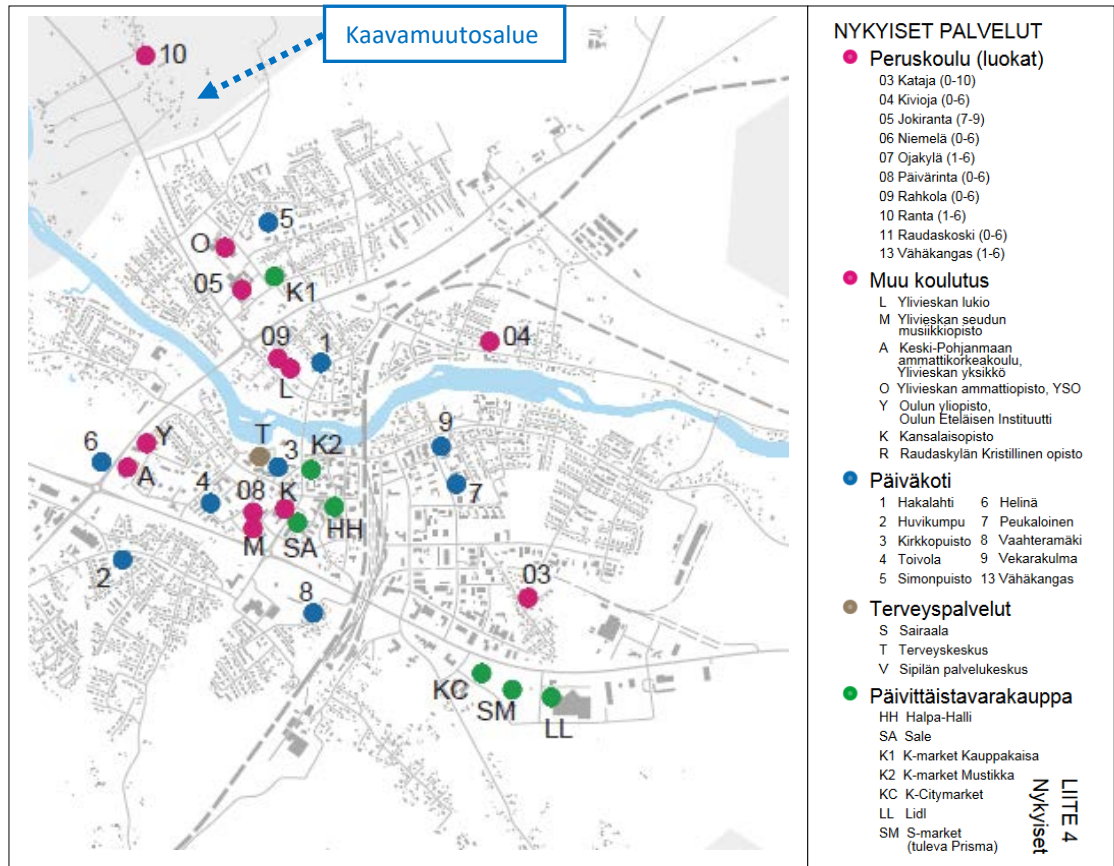
#### Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu palveluja.

Kaavamuutosalue, noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, tukeutuu keskustan julkisiin (Poliisi, Terveyskeskus, Akustiikka, Valtion virastotalo) ja kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut ja useita elintarvikekauppoja, joilla osalla on laajat aukioloajat. Kaisaniemessä on myös lähikauppa. Jokirannan koulu (yläkoulu) ja Simonpuiston päiväkotij sijaitsevat Kaisaniemessä sekä Rahkorannan ja Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio



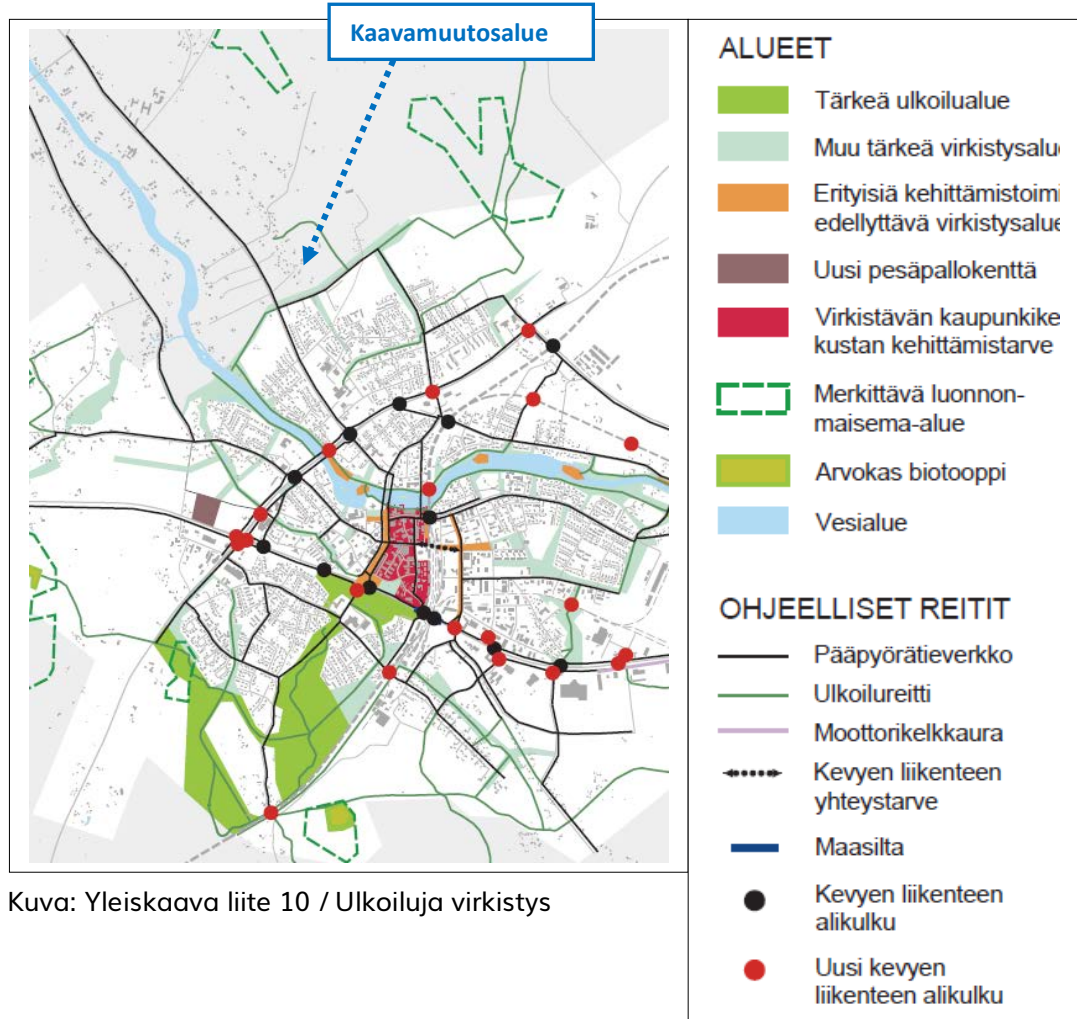
Hakalahden kaupunginosassa ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.



Kuva: Keskustan osayleiskaava 2030, liite 4 Palvelut

### Virkistys

Lähialueella on virkistys- ja ulkoilu- ja luonnonmaisema-alueita, jotka ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen reittien kautta. Lähimmät puistot ovat Kaisaniemen asuntoalueelle sijoittuvia lähipuistoja. Urheilualueita ja uimahalli sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä kaavamuuotoskohteesta.



Kuva: Yleiskaava liite 10 / Ulkoilu ja virkistys

### Liikenne

Asemakaavamuuoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen. Alueen sisäinen liikenne säilyy lähes nykyisellään. Tonttiliittymä kaavamuutosalueen tonteille on Koskitanhuan katualueelta, joka on asuntokatu.

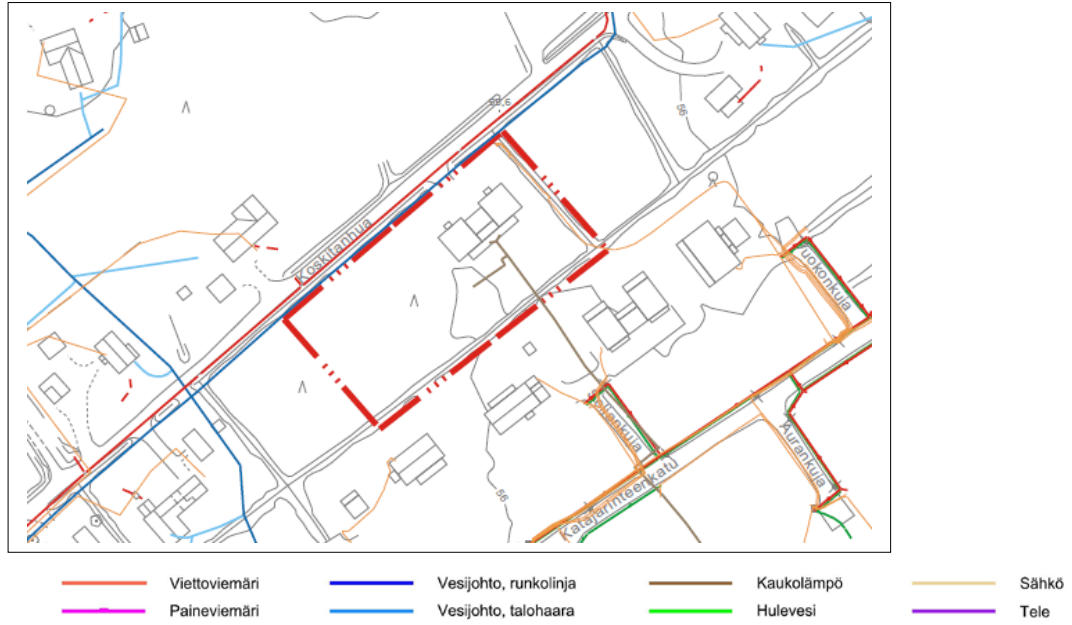
### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen. Alue on asuntoalueen osa.

### Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat ja suunnittelualue on liitettävissä kaupungin hulevesijärjestelmään.



Kuva: Tekninen huolto

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### Kaupunkirakenne

Kaavamuutos ei aiheuta muutosta kaupunkirakenteeseen.

#### Luonnonolot

Kaavamuutosalue on 6. kaupunginosassa rakennetussa ympäristössä oleva rakennettu asutuskortteli pihapiireineen.

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.



Kuva: Ktj- ilmakuvaote (MML)

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö eivät ole pohjavesialuetta. Kaavoituksella ei ole vaikutuksia vesistöön eikä vesitalouteen.

#### Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset maa- ja metsätalouteen sekä luonnonsuojeluun samanlaiset kuin voimassaolevan asemakaavan eli ei vaikutuksia.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

### **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavamuutuskartan määräysosassa.

### **5.7 Nimistö**

Nimistö säilyy ennallaan.

### **5.8 Kaavatalous**

#### **5.8.1 Yleistä**

Kaavamuutoksen AP- merkintä mahdollistaa korttelin 86 täydennysrakentamisen.

#### **5.8.2 Rakentamiskustannukset**

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Kaavamuutoksella esitetään yhdestä tontista kaksi ja mahdolliset uudet tontti- ja viemäri liittymien rakentamiskustannukset peritään kaavamuutoksen hakijalta.

## **6 Asemakaavan muutoksen toteutus**

Kaavamuutos mahdollistaa toteuttaa AP- korttelialueelle monimuotoista pientalorakentamista. Kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen kaavamuutoksen hakija maksaa kaupungille kaavamuutosmaksun.

## **7. Yhteystiedot**

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA

/kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p. 044 4294 322

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

/kaavoitusinsinööri Eriia Laru, p. 044 4294 423

[etunimi.sukunimi@ylivieska.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylivieska.fi) ja [www.ylivieska.fi/Kaavoitus](http://www.ylivieska.fi/Kaavoitus)