

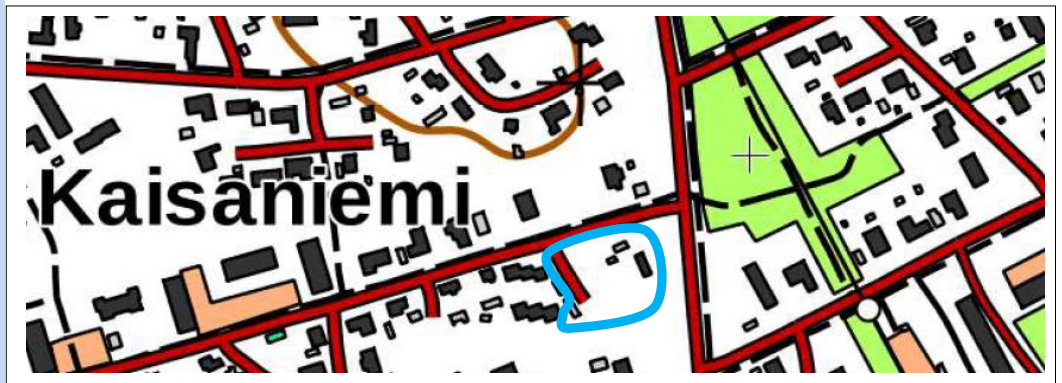


# YLIVIESKA

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelia 15 sekä katu- ja puistoaluetta

Hyväksymisvaihe 10-11/ 2019



Vireille  
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta  
Kaupunginvaltuusto

27.2.2019 § 22  
11.11.2019 § 74

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS

##### Ylivieskan kaupunki

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelia 15 sekä katu- ja puistoaluetta.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan korttelin 15 tontti 1 ja katualuetta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue, pinta-alaltaan noin 0,3982 ha. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Havutiehen, idässä ja etelässä asemakaavan mukaiseen puistoalueeseen ja lännessä rivitalokortteliin (AR) nro 17.



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 korttelia 15 ja siihen liittyvää puistoaluetta Kaavamuutos alueeseen rajattiin ehdotusvaiheessa mukaan myös Kelokujan katualuetta. Tavoitteena on tarkistaa asemakaavaa vuodelta 1979. Tarkoituksena on suunnittelualueen maanomistajan aloitteen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa noin 0,3982 ha:n suuruisella alueella.

Aloitteen tekijän omistaman omakotikorttelin nro 15 (AO<sup>4</sup>) nykyisen asemakaavan mukaiset tontit nrot 1-3, pinta-alaltaan noin 0,3273 ha (tonttitehokkuudella  $e = 0,25$  rakennusoikeus noin 818 k-m<sup>2</sup>) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR) ja sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Kaavamuutoksella osoitetaan kortteliin rajautuvasta vielä maanomistajan omistuksessa olevasta nykyisen asemakaavan mukaisesta puistoalueesta lisäaluetta kaavamuutoksella muodostettavaan rivitalotonttiin noin 0,0145 ha. Rivitalotontin pinta-alaksi muodostuu 0,3418 ha, mikä lisää asuntokorttelin rakennusoikeutta noin 37 k-m<sup>2</sup> eli noin 4,3 %. Muutos mahdollistaa hankesuunnitelman mukaan toteuttaa kiinteästi kaupunkirakenteeseen kolme rivitaloa yhteensä noin 855 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalue käsittää myös noin 0,0564 hehtaarin suuruisen Kelokujan katualueen: Korttelin 15 tonttiliittymän sijaintia tarkistetaan ja tonttien liittymämerkintä poistuu kaavasta ja Kelokuja osoitetaan pihakaduksi. Kaavamuutos on merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §).

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asetuksesta
4. Valmisteluvaiheen palaute kaavoittajan vastineineen
5. Ehdotusvaiheen palaute kaavoittajan vastineineen

### 1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

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)

## Sisälllys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SJAINTI.....	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.....	10
3.1.3 Maanomistus.....	17
3.1.4 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	17
<b>4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>21</b>
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	21
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	21
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	23
4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	23
4.5.2 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	23
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	25
<b>5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....</b>	<b>26</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	26
5.1.1 Mitoitus .....	26
5.1.2 Palvelut.....	26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	26
5.3. ALUEVARAUKSET .....	27
5.3.1 Korttelialueet.....	27
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET .....	27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	31
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	31
5.7 NIMISTÖ.....	31
5.8 KAAVATALOUS.....	32
5.8.1 Yleistä .....	32
5.8.2 Rakentamiskustannukset .....	32
<b>6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>	<b>32</b>
<b>7. YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>32</b>

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja ja teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut on neuvotellut maanomistajan kanssa kaavamuutokseen ryhtymisestä.

Asemakaavan muutos on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 27.2.2019 § 22.

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 14 päivän ajaksi 18.3. – 1.4.2019 teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 27.2.2019 § 22. Kaavoitusta koskevaa esittelytilaisuus pidettiin 19.3.2019 (muistio).

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
- 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
- Sonera Carrier Networks Oy

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävillä ollessa 2 lausunto ja jätettiin 1 mielipide.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

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 30 päivän ajaksi 16.9. –16.10.2019 teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 3.9.2019 § 74.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot samoilta viranomaisilta kuin valmisteluvaiheessa. Ehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa, joissa ei ollut huomauttamista eikä osalliset esittäneet ehdotusvaiheessa muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen kaupunginhallituksen 28.10.2019 § 245 esityksestä kaupunginvaltuustossa 11.11.2019 § 74.

## 2.2 Asemakaava

Nykytilanne:

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,3982 hehtaaria, on voimassa 23.2.1979 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalueelle on merkittyä:

- 0,3273 ha, Enintään II kerroksisten omakotitalojen korttelialue (AO<sup>4</sup>), tonttitehokkuus on  $e = 0,25$ / rakennusoikeus noin 818 k-m<sup>2</sup>
- 0,0145 ha Puistoalueen (P) osa
- 0,0564 ha Kelokujan katualuetta



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

## 2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavamutosalue on yhteensä noin 0,3982 hehtaaria. Lähiympäristö on asemakaavojen mukaisesti toteutunutta. Kaavoituksella osoitetaan puistoalueesta noin 0,0145 ha lisäaluetta siihen rajoittuvaan asemakaavamuutoksella muodostettavien tonttien 6-15-1. Kaavamuutos lisää suunnittelualan rakennusoikeutta noin 37 k-m<sup>2</sup>. Kelokujan katualue muutetaan pihakaduksi. Kaavamuutos mahdollistaa hankesuunnitelman mukaan toteuttaa kiinteästi kaupunkirakenteeseen kolme uutta rivitaloa yhteensä noin 855 k-m<sup>2</sup> noin 0,3418 hehtaarin suuruiselle rivitalotontille.

Kaavamuutos on merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §).

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

###### Fyysinen tila ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella kortteli 15 ei ole nykyisen asemakaavan (ak vuodelta 1979) mukaisesti toteutunut. Korttelista on purettu omakotirakennus 2018.

Suunnittelualueen lähiympäristö on vuoden 1979 hyväksytyyn asemakaavan mukaisesti rakentunut omakoti- ja rivitaloalueina. Korttelin 15 rakennuskanta on uudistumassa, suunnittelualueelta on purettu vanha omakotitalo ja kortteliin on suunniteltu rakennettavaksi rivitaloja. Kelokujaan rajoittuvan tontin 6-17-1 autokatokset on toteutettu siten, että nykyisen asemakaavan mukainen rakennusalueen raja Kelotien varressa ylittyy kolme metriä, joten ne ulottuvat vain kahden metrin etäisyydelle asemakaavan mukaisen katualueen rajasta. Autokatoksista peruutetaan katualueelle, mikä on muuttanut katualueen luonnetta siten, että katu toimii taloyhtiön pihalueena.

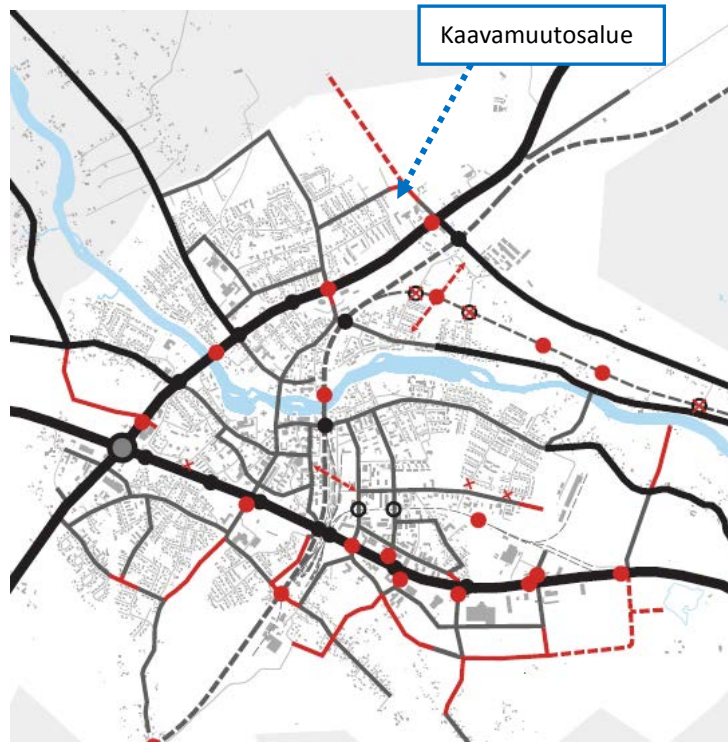
Kortteliin 15 on suunniteltu uudisrakennushanke



Kuva: Ote taustakartta (ktj). Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö.

## Liikenne

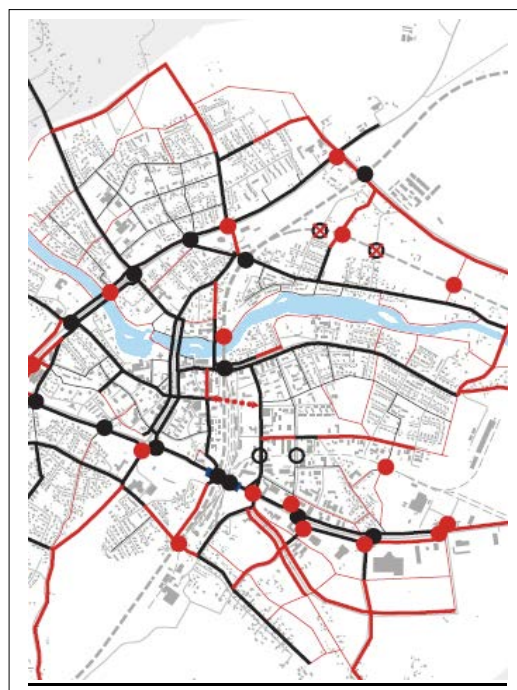
Kaavamuutosalue on osa Kaisaniemen pientaloaluetta ja se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa kokoojakatu- ja asuntokatuverkoston kautta.



Yleiskaava liite 5: Maantiet, pääkadut, kokoojakadut

## Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Muutettavan kaava-alueen viereiset alueet ovat vanhaa pientaloaluetta, jotka ovat rakentuneet voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti. Kaavamuutosaluetta rajaa kokoojakatu Havutie sekä asuntokatuna toimiva Kelokuja. Kaavoitettava alue liittyy kevyen liikenteen verkostojen välityksellä keskustatoimintojen alueeseen. Alue on kävelymatkan päässä noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta.



### NYKYINEN PÄÄPYÖRÄTIEVERKKO

- Pääpyörätie, kevyen liikenteen pääväylä kadulla tai tiellä
- Tärkeä alueen sisäinen kevyen liikenteen väylä
- Maasilta
- Kevyen liikenteen alikulku

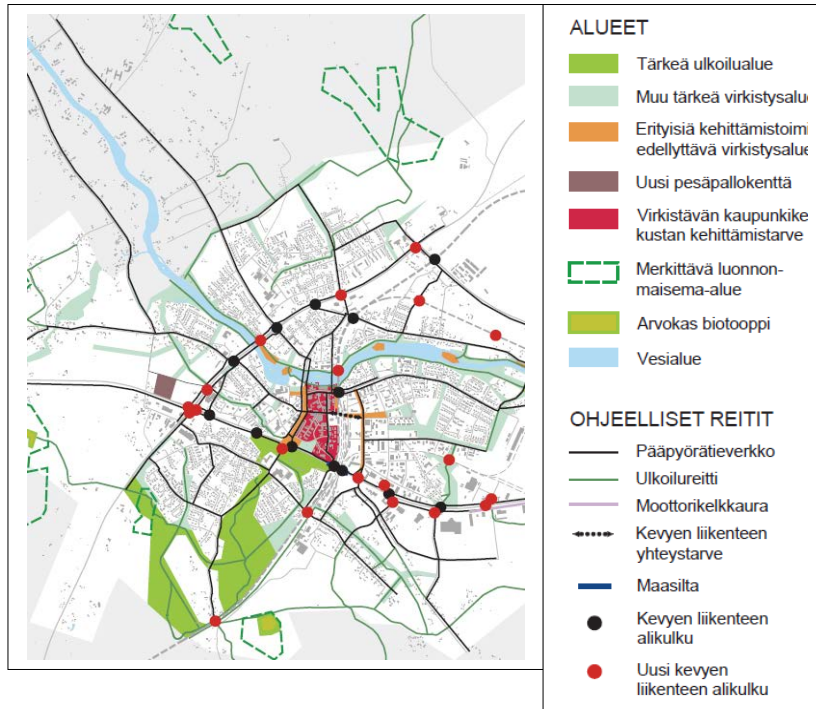
### OHJEELLINEN PÄÄPYÖRÄTIEVERKON KEHITTÄMINEN

- Pääpyörätie
- Tärkeä alueen sisäinen kevyen liikenteen väylä
- Kevyen liikenteen yhteystarve
- Uusi kevyen liikenteen alikulku
- Säilytettävä tasonisteys
- ⊗ Poistettava tasonisteys

Kuva: Yleiskaava liite 5/ Pyörätien pääväylät



Alueelta on yhteydet eripuolilla kaupunkia oleviin ulkoilualueisiin



Kuva: Yleiskaava liite 10 / Ulkoilu ja virkistys

### Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa tiiviissä rakennetussa ympäristössä. Kohdealue on nykyisellään asemakaavoitettu, mutta omakotikortteli on rakentumaton. Korttelissa on puustoa ja puretun omakotitalon pihapiiri.



Kuvassa likimäärin aluerajaus

Suunnittelualue ei ole luonnontilainen eikä alueelta tai sen lähituntumasta ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 6.2.2019 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta /ympäristöasiantuntija Jouni Näpänkangas.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaavamuutosalueella

Kaavamuutosalueelta on purettu yksi omakotitalo ja muutoin suunnittelualan omakotitalokorttelin tontit eivät ole asemakaavan mukaisesti rakentuneet. Kaavamuutoksella ko kortteliin ollaan esittämässä AR- merkintä, mikä mahdollistaa kolmen rivitalon toteuttamisen (hankesuunnitelma noin 859 k-m<sup>2</sup>).

Ehdotusvaiheessa aluetta laajennettiin ja suunnittelualue käsittää myös Kelokujan katualueen.

Alla on ote asemakaavasta vuodelta 1979.



Alueelta on purettu rakennukset v. 2018



Kuva: Näkymä kaavoitetulle mutta pääosin rakentumattomaan omakotikortteliin 15



Kuva: Korttelissa 15 rakennuskantaa vuodelta 1935, jotka ovat nykyisellään purettu

Lähiympäristön rakennuskantaa:



Kuva: Kaavamuutosalueella Kelokujan rajautuen on vuosina 1987–1988 rakentunut rivitalotontti



Kuva: Kaavamuutosaluetta vastapäätä Havutiehen rajautuen omakotitalot ovat rakentuneet vuosina 1990 ja 2009



Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on Kaisaniemen kaupunginosan kaavoitettu, mutta toteutumaton omakotirakennusten kortteli 15, joka on osa laajaa Kaisaniemen kaupunginosan asuntoaluetta, joka on toteutunut voimassaolevien asemakaavojen mukaisesti.



Kuva: Ote ktj:n maastokartta (MML)

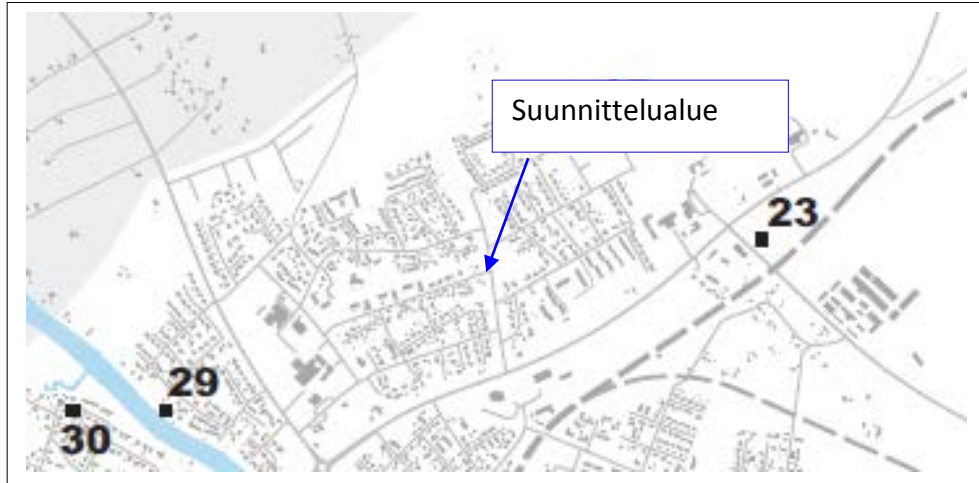
Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue ei ole työpaikka-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

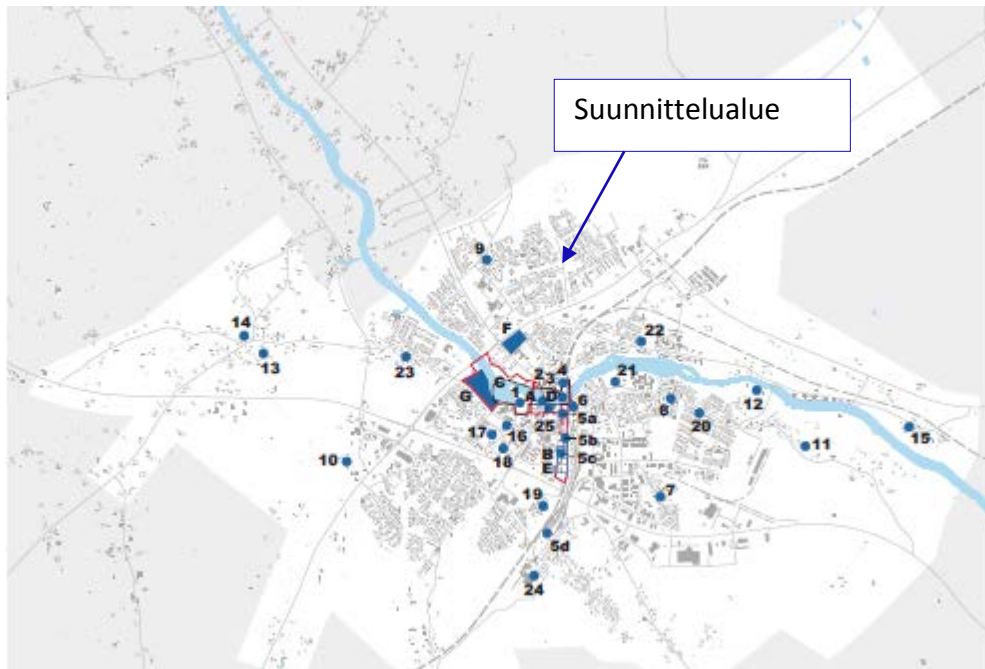
Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa, arkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2011 (K-P:n Arkeologiapalvelu / Jaana Itäpalo 30.11.2008) on käsitelty myös nyt kaavoitettavaa aluetta. Inventoinnin mukaan suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäännöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi). Tiedot hankealueen muinaisjäännöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 6.2.2019. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai muistomerkkejä.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan liite 9 Muinaismuistot

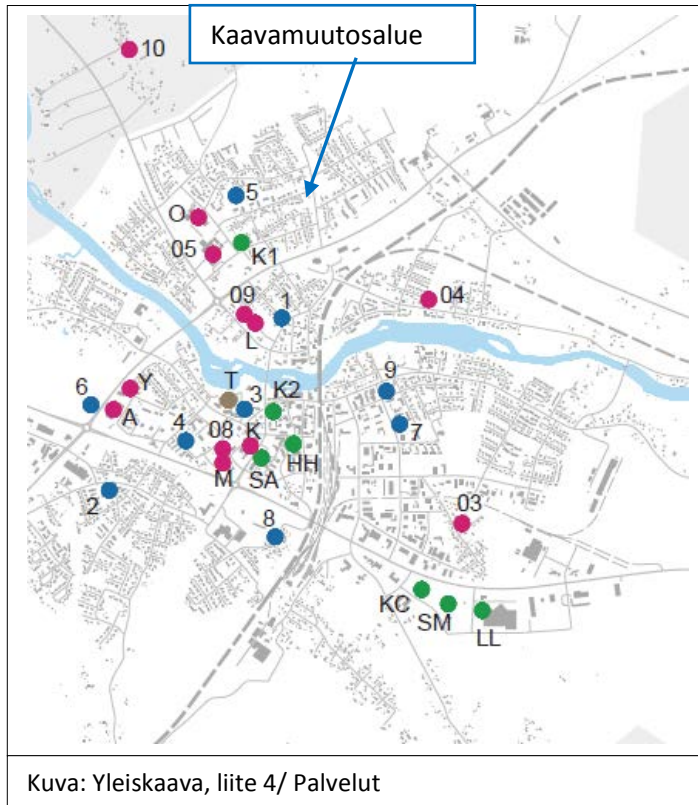
Alueella ei sijaitse myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tieto on tarkistettu 6.2.2019 Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta <http://www.kyppi.fi>.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan liite 7 rakennetun ympäristön arvot

### Palvelut

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. Rahkorannan ja Kiviojan alakoulut samoin kuin lukio Hakalahden kaupunginosassa ja ne ovat hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väylien kautta.



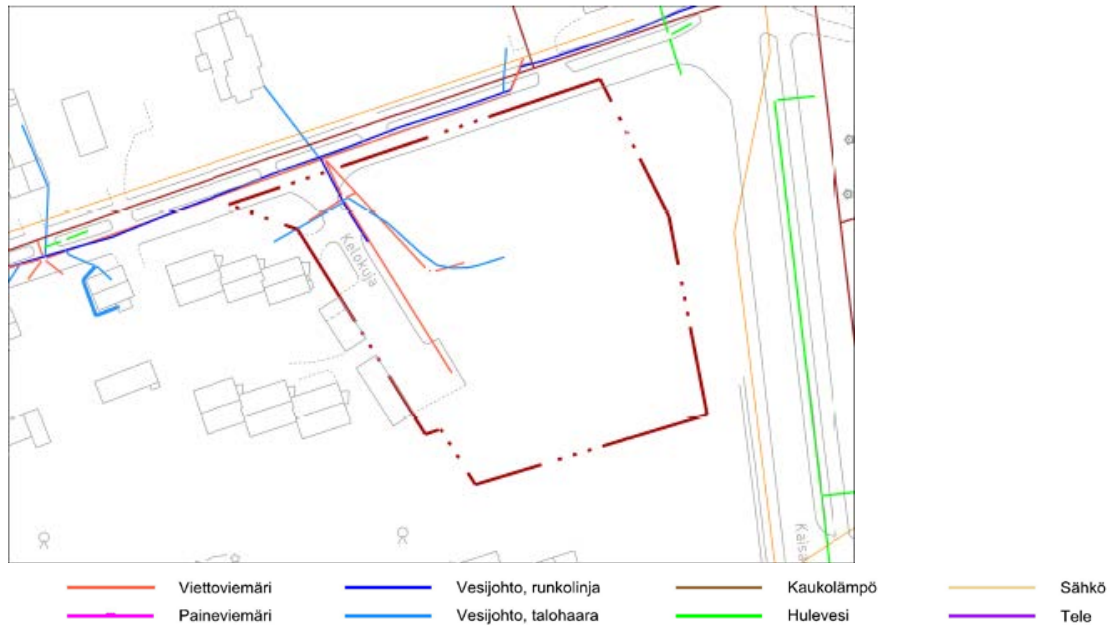
### NYKYISET PALVELUT

- **Peruskoulu (luokat)**
  - 03 Kataja (0-10)
  - 04 Kivioja (0-6)
  - 05 Jokiranta (7-9)
  - 06 Niemelä (0-6)
  - 07 Ojakylä (1-6)
  - 08 Päivärinta (0-6)
  - 09 Rahkola (0-6)
  - 10 Ranta (1-6)
  - 11 Raudaskoski (0-6)
  - 13 Vähäkangas (1-6)
- **Muu koulutus**
  - L Ylivieskan lukio
  - M Ylivieskan seudun musiikkiopisto
  - A Keski-Pohjanmaan ammattikorkeakoulu, Ylivieskan yksikkö
  - O Ylivieskan ammattiopisto, YSO
  - Y Oulun yliopisto, Oulun Eteläisen Instituutti
  - K Kansalaisopisto
  - R Raudaskylän Kristillinen opisto
- **Päiväkoti**
  - 1 Hakalahti
  - 2 Huvikumpu
  - 3 Kirkkopuisto
  - 4 Toivola
  - 5 Simonpuisto
  - 6 Helinä
  - 7 Peukaloinen
  - 8 Vaahteramäki
  - 9 Vekarakulma
  - 13 Vähäkangas
- **Terveyspalvelut**
  - S Sairaala
  - T Terveyskeskus
  - V Sipilän palvelukeskus
- **Päivittäistavarakauppa**
  - HH Halpa-Halli
  - SA Sale
  - K1 K-market Kauppakaisa
  - K2 K-market Mustikka
  - KC K-Citymarket
  - LL Lidl
  - SM S-market (tuleva Prisma)

### Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

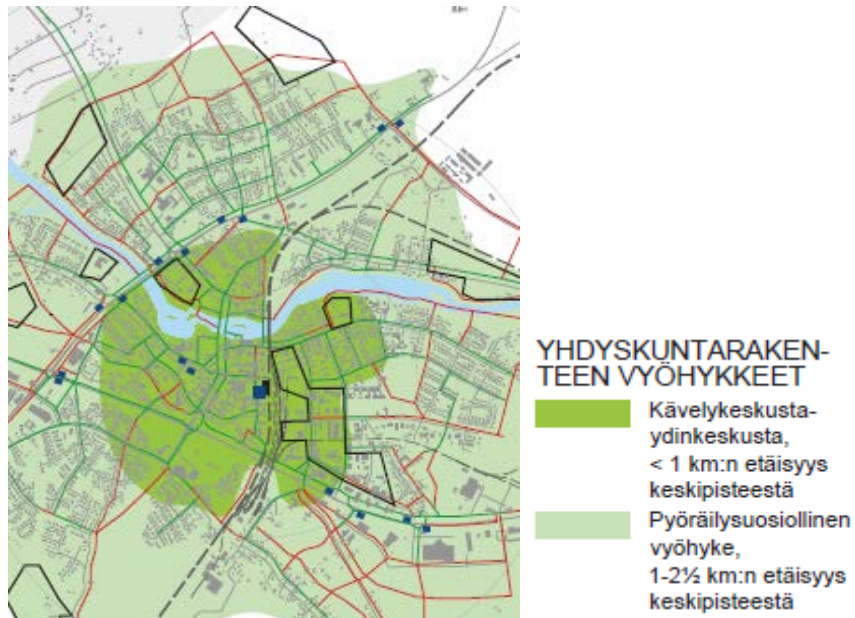
Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohton ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemäröintijärjestelmä, muut maanalaiset johdot.



Kuva: Tekninen huolto

### Sosiaalinen ympäristö

Alue on Kaisaniemen (6. kaupunginosa) omakoti- pientalo- ja rivitaloaluetta. Kaava-alueelta on hyvät liikenne- sekä kevyen liikenteen yhteydet ja se sijaitsee pyöräily- ja kävelyetäisyydellä palveluista ja sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle noin kahden kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta.



### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu Havutien kokoojakatuun ja Kelokujan rajautuen. Kelokujan varteen rakentuneen asunto-osakeyhtiön autokatoksista peruuetaan nykyisellään Kelokujan katualueelle. Asunto Oy Kelokujan autokatokset on sijoitettu siten, että tontin rakennusalueen raja on ylitetty kolmella metrillä.



### 3.1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisten maanomistajien 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:

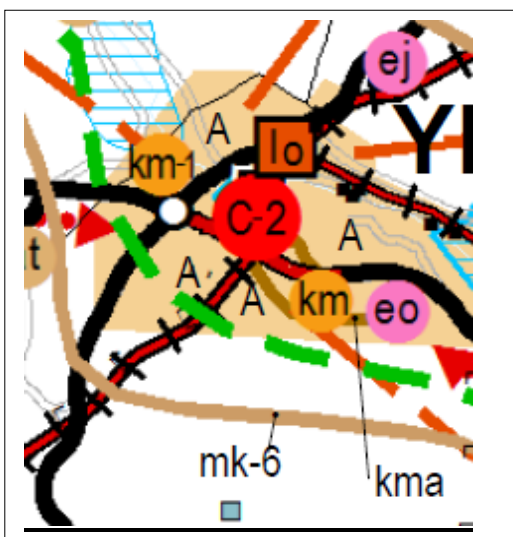
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

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

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

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavoitukselle.

Pohjois-Pohjanmaan 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)).



#### **1.vaihekaava.** Ympäristöministeriö vahvisti 23.11.2015:

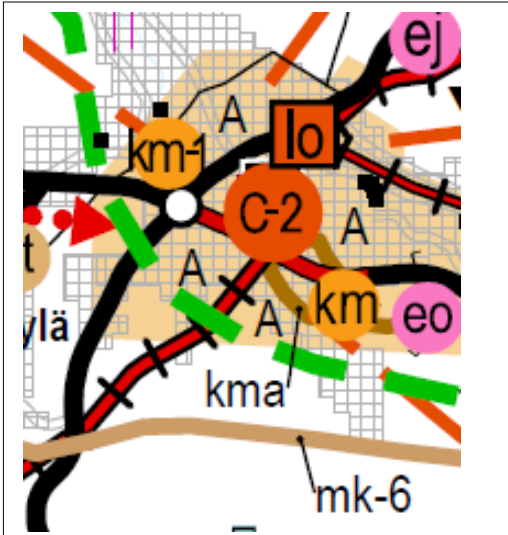
- energiantuotanto ja -siirto (manneralueen tuulivoima-alueet, merituulivoiman päivitykset, turve tuotanto-alueet)
- kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat
- luonnonympäristö (soiden käyttö, suojelualueiden päivitykset, geologiset muodostumat)
- liikennejärjestelmän (tieverkko, kevyt liikenne,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

Lainvoimainen

Kuva: Ote Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (2006) ja

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (23.11.2015)



## **2. vaihekaava.** Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016:

- maaseudun asutusrakenne,
- kulttuuriympäristöt, virkistys ja matkailualueet,
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet,
- seudulliset ampumaradat,
- puolustusvoimien alueet.

Lainvoimainen

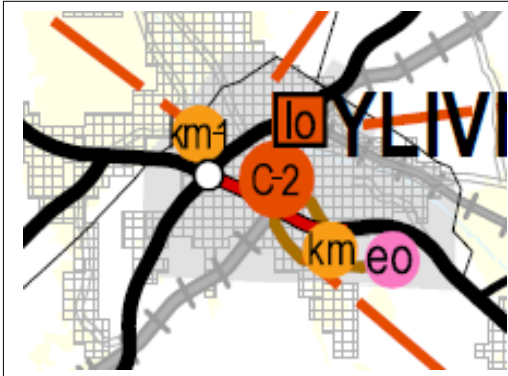
Kuva: Ote Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta:

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (2006) j

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (23.11.2015)

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava

(7.12.2016)



## **3. vaihekaava.**

Maakuntavaltuusto hyväksyi 11.6.2018:

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

Maakuntahallitus on 5.11.2018 antamallaan

päätöksellä (§ 232) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan

3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201

§ nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kuva: Ote 3. vaihemaakuntakaava (11.6.2018)

### ***Alla otteita maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä, jotka koskevat suunnittelualueita:***

A

#### **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

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 eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

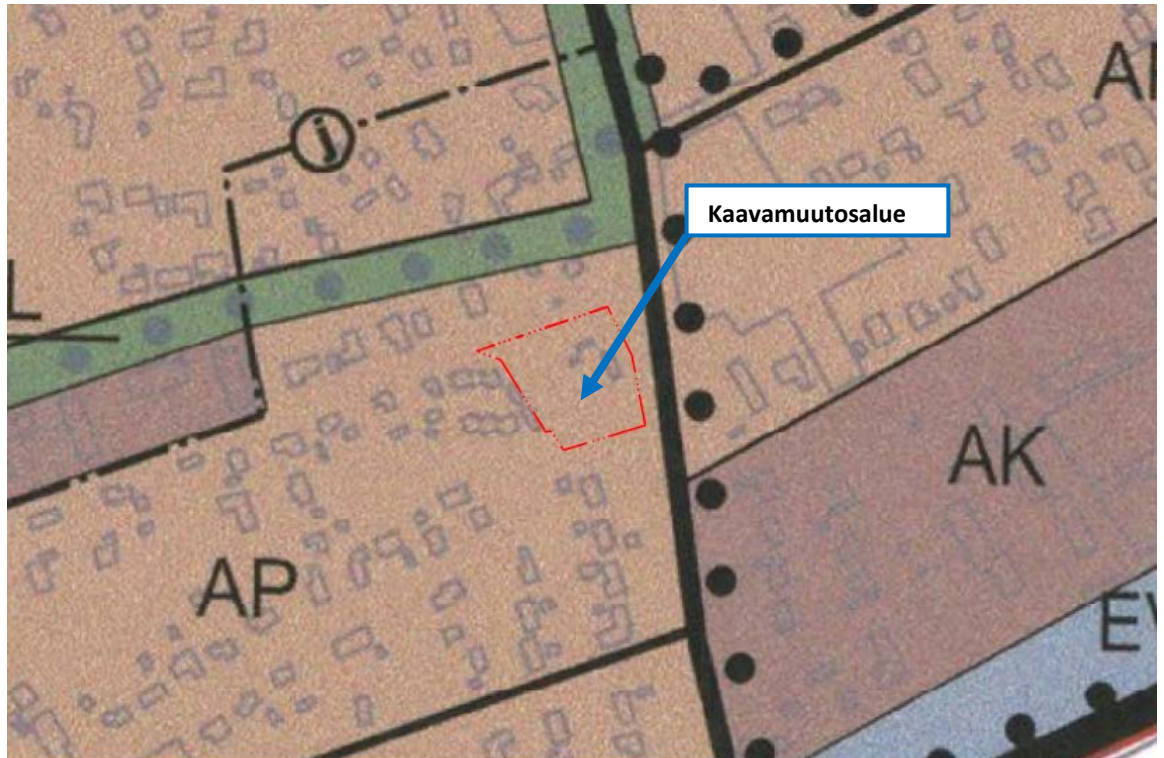
Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukko-liikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

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

### **Yleiskaava**

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2011 § 40 hyväksynyt keskustan osayleiskaava 2030.



Kuva: Yleiskaavaote, jossa suunnittelualueen raja on esitetty punella

Yleiskaavassa kaavamuuutosalue on osoitettu:

**AP**

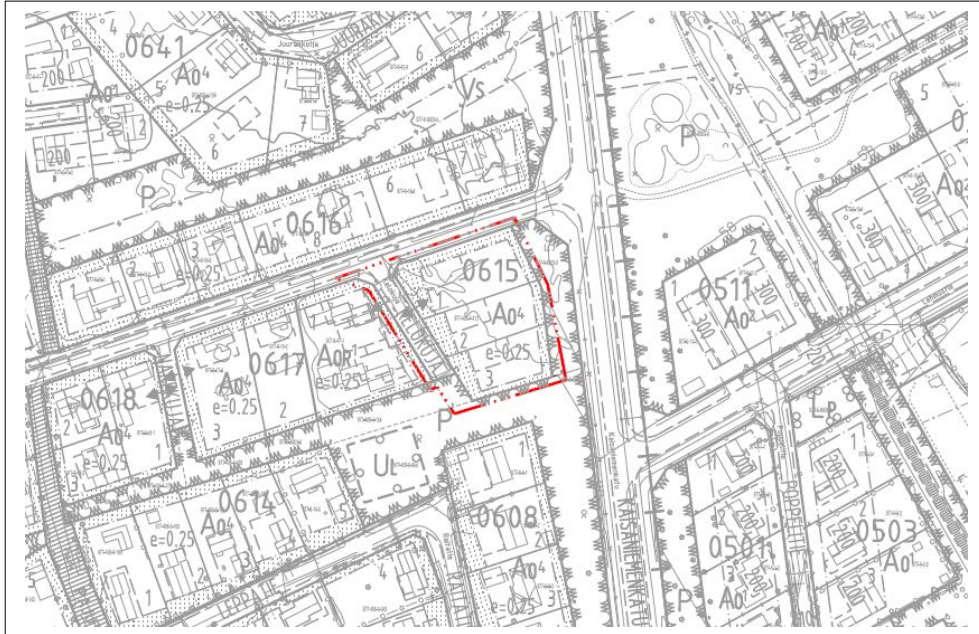
#### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

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

### **Asemakaava**

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,3982 hehtaaria, on voimassa 23.2.1979 hyväksytty asemakaava, jossa muutosalueelle on merkittynä:

- noin 0,3273 ha, Enintään II kerroksisten omakotitalojen korttelialue (AO<sup>4</sup>), tonttihakkuus on  $e = 0,25$ / rakennusoikeus noin 818 k-m<sup>2</sup>.
- noin 0,0145 ha Puistoalueen (P) osa.
- noin 0,0564 ha Kelokujan katualueita.



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.

### **Kiinteistörekisteri ja tonttijako**

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

### **Pohjakartta**

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut ylläpitää pohjakartan tietoa.

### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Suojelupäätökset**

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

## 4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Tavoitteena on tarkistaa asemakaavaa vuodelta 1979. Kaupunki ryhtyy yksityisen maanomistajan kaavamuutosaloitteen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi voimassaolevan asemakaavan mukaisen 6. kaupunginosan korttelia 15 ja siihen liittyvää puistoaluetta koskien. Ehdotusvaiheessa kaavoitukseen otetaan tarkasteluun mukaan Kelokujan katualue ja sen muuttaminen pihakaduksi. (luonne on jo sellaiseksi muuttunut, kun olevan asunto-osakeyhtiön autokatoksesta perutetaan Kelokujalle). Tarkoituksena on suunnittelualueen maanomistajan aloitteen ja kaupungin tavoitteiden pohjalta uudistaa asemakaavaa noin 0,3982 ha:n suuruisella alueella, koska korttelin 15 alue ei ole nykyisen asemakaavan mukaisesti toteutunut omakotialueena.

Aloitteen tekijän omistaman omakotikorttelin nro 15 (AO<sup>4</sup>) nykyisen asemakaavan mukaiset tontit nrot 1-3, pinta-alaltaan noin 0,3273 ha (tonttitehokkuudella  $e = 0,25$  rakennusoikeus noin 818 k-m<sup>2</sup>) muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR) ja sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoja toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Kaavoituksella osoitetaan puistoalueesta noin 0,0145 ha lisäaluetta siihen rajoittuvaan asemakaavamuutoksella muodostettavaan tonttiin 6-15-1. Kaavamuutos lisää suunnittelualueen rakennusoikeutta noin 37 k-m<sup>2</sup>. Kelokujan katualue noin 0,0564 ha muutetaan pihakaduksi. Kaavamuutos mahdollistaa hankesuunnitelman mukaan toteuttaa kiinteästi kaupunkirakenteeseen kolme uutta rivitaloa yhteensä noin 855 k-m<sup>2</sup>.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite yksityiseltä maanomistajalta saatiin joulukuussa 2018 ja kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa ja laadittiin kaavoituksen valmisteluaineisto. Alueen kaavan laatimisesta tehdään vireille tulo päätös teknisten palveluiden lautakunnassa 27.2.2019. Samalla oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan valmisteluaineistona osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos nähtäville. Kaavoituksen ilmoitetaan tulevan vireille lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos pidettiin nähtävillä 18.3.–1.4.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajat 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 / Coverage and Availability Services ja Sonera Carrier Networks Oy 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 kaavamutoksen ollessa nähtävillä. Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaakson lisäksi kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. 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 aloitteessa on esitetty, että omakotikortteli (AO<sup>4</sup>) 977-6-15, pinta-alaltaan noin 0,3273 ha (tonttitehokkuudella  $e = 0,25$  rakennusoikeus 818 k-m<sup>2</sup>) muutetaan rivitalotontiksi (AR) ja sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennusoikeus muutoksen jälkeen on 855 k-m<sup>2</sup>.

##### *Kaupungin asettamat tavoitteet*

Korttelin 6-15-1 asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan. Muutos mahdollistaa hankesuunnitelman mukaan toteuttaa kiinteästi kaupunkirakenteeseen kolme rivitaloa yhteensä noin 855 k-m<sup>2</sup> eli tehokkuus kasvaa noin 37 k-m<sup>2</sup>. Ehdotusvaiheessa Kelokujan katualue (0,0564 ha) muutetaan pihakaduksi. Kaavamutoksessa korttelialuetta muodostuu 0,3418 ha.

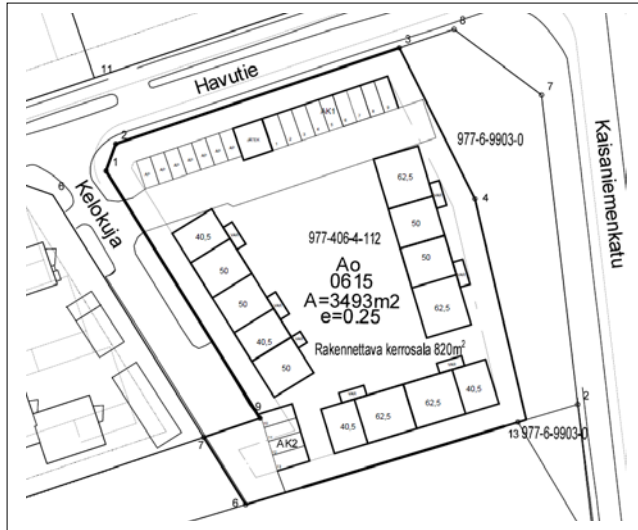
##### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

Alueelta on laadittu oikeusvaikutteiseksi Keskustan osayleiskaava 2030 ja asemakaavoitettava alue on merkitty yleiskaavassa pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

## 4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

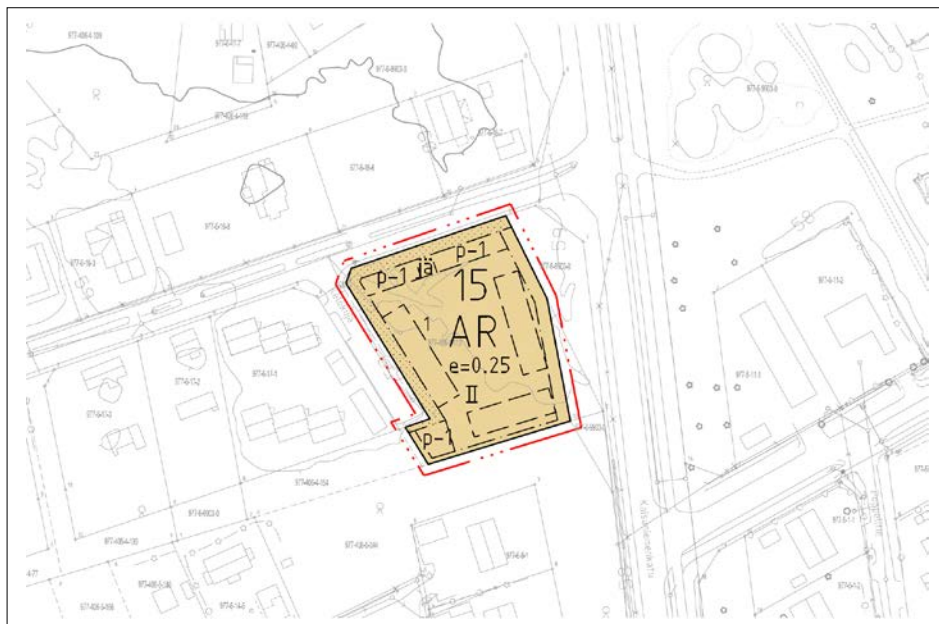
Asemakaavan muutos on laadittu hankekaavana yksityisen aloitteen pohjalta.



Kuva: Hankesuunnitelma joulukuun 2018 / maanomistajan aloite

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

Valmisteluaineisto nähtävillä 18.3. – 1.4.2019:

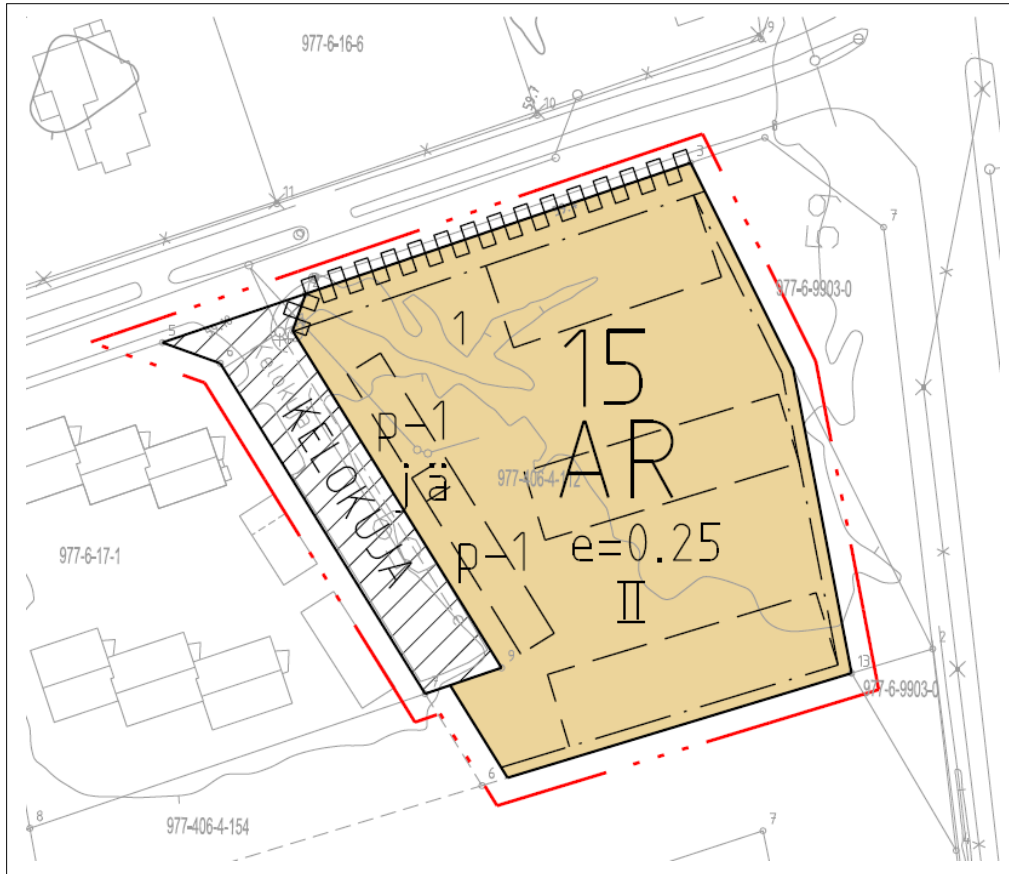


Ote: Nähtävillä ollut kaavaluonnos

Valmisteluaineistosta esitetty palaute ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet ovat erillisessä liitteessä nro 4.





**Ehdotus nähtävillä 16.9.2019 – 16.10.2019**

Ote: Kaavaehdotus

**Ehdotusvaiheessa esitetty palaute ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet ovat erillisessä liitteessä nro 5.** Lausuntoja annettiin kolme ja ne eivät aiheuta muutoksia kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen. Muistutuksia ei esitetty.

#### **4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

##### Teknisen palveluiden lautakunta 27.2.2019 § 22

Päätös vireilletulosta sekä valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 14 päivän ajaksi.

##### Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmisteluaineistosta.

##### Valmisteluaineisto nähtäville 18.3.2019 – 1.4.2019

Tekninen palvelukeskus /maankäyttöpalvelut.

##### Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ehdotuksesta.

##### Teknisten palveluiden lautakunta 3.9.2019 § 74

Oikeuttaa maankäyttöyksikön asettamaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kaavamuutosehdotus nähtävillä maankäyttöyksikössä 16.9.2019 – 16.10.2019.

##### Kaupunginhallitus 28.10.2019 § 245 esittää kaupunginvaltuustolle 11.11.2019 § 74

Kaavamuutoksen hyväksyminen. (MRL 52 §).

## 5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalue on yhteensä **noin 0,3982 ha**, josta korttelialueiden osuus on 85,8 %.

**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR) noin 0,3418 ha** (osuus asuuntoalueesta 100 %)

Kortteli 15 tontti nro 1

pinta-ala noin                      noin 0,3418 ha

Tonttitehokkuus                      e =0,25

Rakennusoikeus                      noin 855 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku II

AR- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 1 ½ autopaikkaa asuntoa kohti ja 2 vieraspaikkaa tonttia kohti.

**Katualueet (Kelokuja)                      0,0564 ha**

Katualueiden osuus kaavamuutosalueesta on noin 14,2 %.

Muutokset :

- Ehdotusvaiheessa kaavamuutoksella osoitetaan vuoden 1979 asemakaavan mukaiseen tonttiin 6-15-1(AO<sup>4</sup>) lisäaluetta puistosta (0,0145 ha).
- Kelokujan katualue noin 564 m<sup>2</sup> muutetaan pihakaduksi (Rivitalotonttien autokatoksista peruuttaminen tapahtuu jatkossakin Kelokujan katualueelle).
- Kaavamuutos lisää alueen rakennusoikeuden määrää 37 k-m<sup>2</sup>.
- Korttelialueen 15 käyttötarkoitus, joka oli vuonna 1979 hyväksytyssä asemakaavassa omakotikortteli (AO<sup>4</sup>), muuttuu AR- korttelin 15 tontiksi nro 1.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalue tukeutuu Kaisaniemen sekä Hakalahden kaupunginosassa oleviin julkisiin ja ydinkeskustassa ja Kaisaniemessä sijaitseviin kaupallisiin palveluihin. Keskustassa on kattavat peruspalvelut sekä useita päivittäistavaraliikkeitä, 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. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asuntoalueet ovat yhteensä noin 85,8 % kaavamuutosalueesta.

#### **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)**

Alueelle on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia ja varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

*AR- korttelialueella tontilla on varattava vähintään 1½ autopaikkaa asuntoa kohti.*

*AR- korttelialueen tontilla on varattava vähintään 2 vieraspaikkaa.*

*Ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autokatoksen rakentaminen on sallittu.*

AR- korttelialueita koskevat yleismääräykset:

- Asemakaava-alueella tulee olla erillinen tonttijako
- AR- korttelialuetta varten on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita.
- Korttelialueiden tonteilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
- Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueilla.
- Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
- Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.
- Puistoon rajoittuvalle tontille rakennettaessa on etäisyyden puiston ja tontin välisestä rajasta oltava vähintään 1,5 metriä.
- Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta ja rakennukseen tulee tehdä palo-osastointi. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017).
- Rakennuksen seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 35 dBA.
- Piha-alueiden melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- tai yöajan melutasojen ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakennuneilla korttelialueilla ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutasojen yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.

### 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 lisätään rakennusoikeutta noin 37 k-m<sup>2</sup>, mutta aluetehokkuus (e = 0,25) säilyy ennallaan.

Kaavoituksella mahdollistetaan hankesuunnitelman mukaisesti toteuttaa tontille 6-15-1 kolme rivitaloa, joissa yhteensä 13 asuntoa ja rakennusoikeutta 855 k-m<sup>2</sup>. Kelokujan katualue muuttuu pihakaduksi, kaavamuutosalueen autokatoksista peruuttaminen tapahtuu jatkossa Kelokujalle vastaavasti kuin Kelokujaan rajautuvalta korttelin 17 tontilta 1 (Asunto Oy Kelokuja).



Kaavamuutosalue, kortteli 15 Kaisaniemessä

Kuva: Ote ktj-maastokartta

### Elinympäristö.

Kaavamuutoksen ratkaisu ei muuta alueen asukkaiden elinympäristöä.

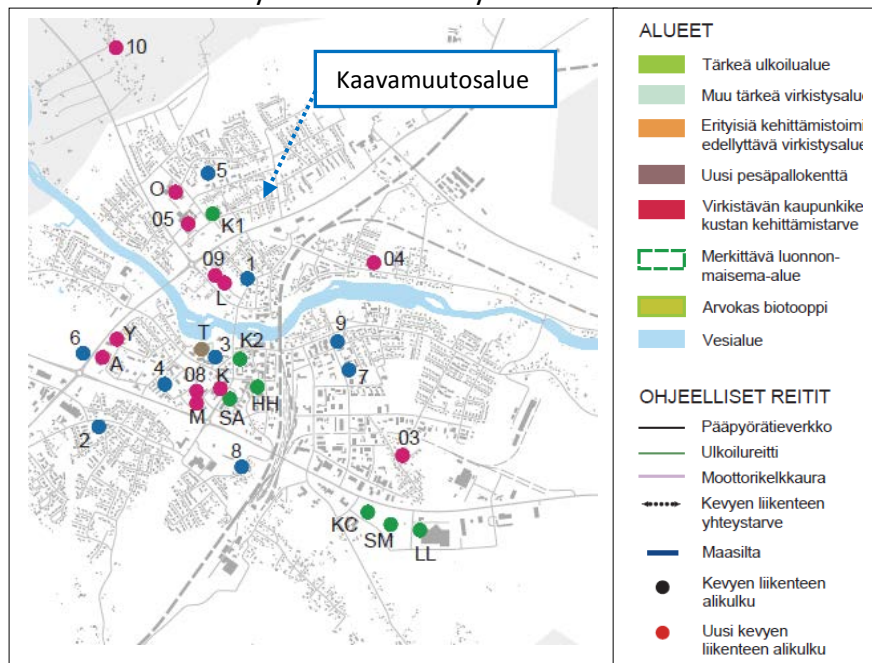
### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue ei ole työpaikka-alueita.

### Palvelut

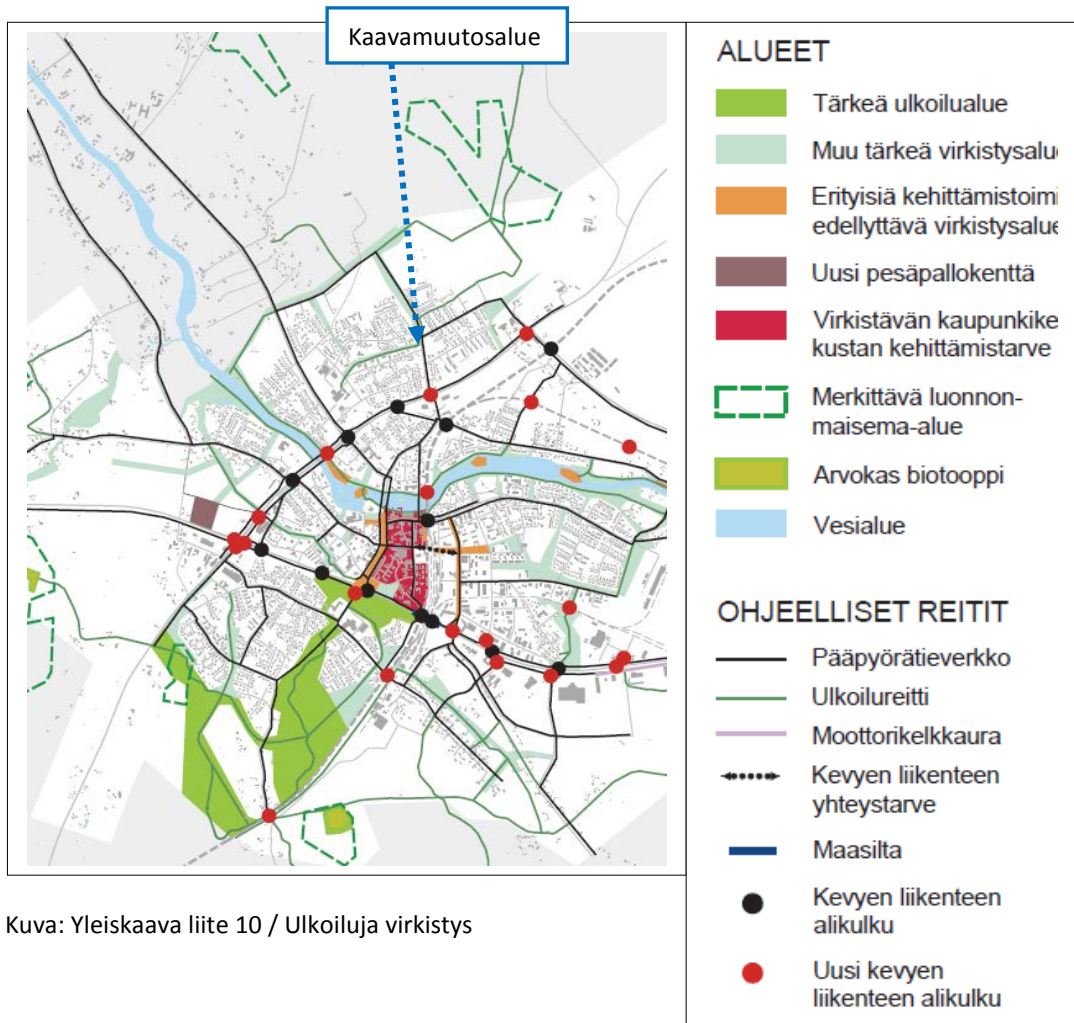
Kaavamuutosalueelle ei sijoitu palveluja.

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.



### 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 / Ulkoiluja virkistys

### Liikenne

Asemakaavamuutoksella muutetaan omakotikortteli rivitalokortteliksi, johon hankesuunnitelman mukaan sijoittuu kolme rivitaloa ja 13 asuntoa, joten ruokakuntien lisääntyminen kolmesta (aikaisemmin kolme AO<sup>4</sup>- tonttia, joista kaksi on rakentumatonta ja yksi rakentunut ja asuinrakennus tontilta on purettu.) kolmeentoista lisää jonkin verran alueen sisäistä liikennöintiä. Tonttiliittymä kaavamuutosalueen rivitalotontille on edelleen Kelokujalta ja autopaikoitusratkaisu kaavamuutosalueelle osoitetaan vastaavasti kuin Kelokujaan rajautuvan korttelin 17 tontilla 1 (Asunto Oy Kelokuja).

### 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 muinaisjäänöksiä.

Ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä

www.kyppi.fi. Tiedot hankealueen muinaisjäännöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 6.2.2019. Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistoja. Alueella ei sijaitse myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tieto on tarkistettu 6.2.2019 Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta <http://www.kyppi>.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt









Kaavamuutoksella osoitetaan Kelokuja pihakaduksi ja jatkossa Kelokujaan rajautuvien rivitalotonttien autokatoksista peruutetaan katualueelle, kuten nykyisellään on jo toimittu tontilla 6-17-1 (Asunto oy Kelokuja).

#### Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintiijärjestelmä, muut maanalaiset johdot.



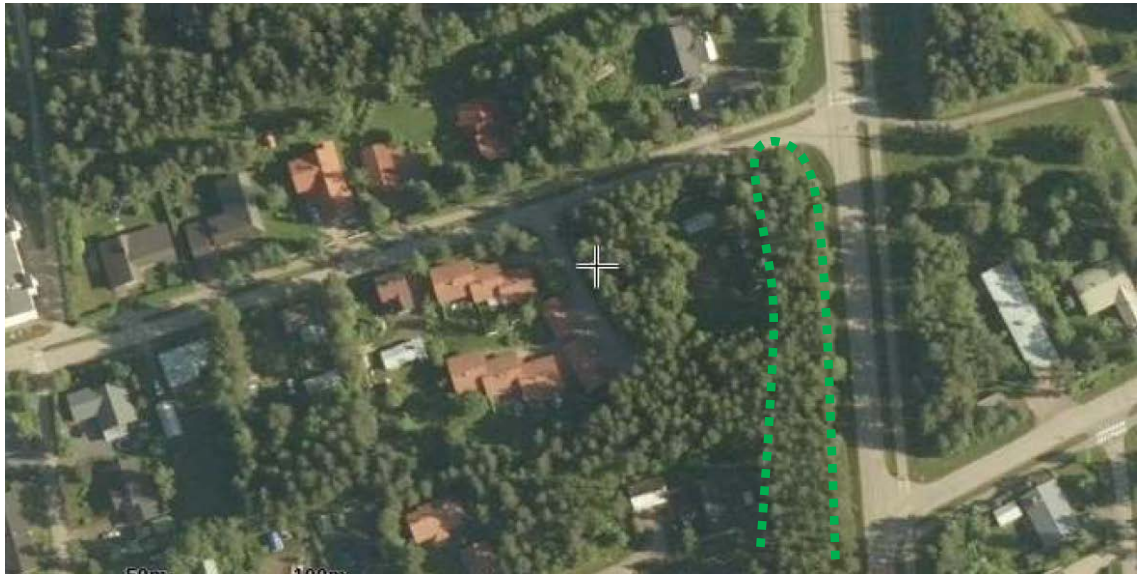
	Viettoviemäri		Vesijohto, runkolinja		Kaukolämpö		Sähkö
	Paineviemäri		Vesijohto, talohaara		Hulevesi		Tele

Kuva: Tekninen huolto

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Luonnonolot

Kaavamuutosalue sijaitsee 6. kaupunginosassa, tiiviissä rakennetussa ympäristössä (asuntokorttelit pihapiireineen). Alueen erottaa jatkossakin Kaisaniemen kadusta suojapuistovyöhyke. Suunnittelualueelta tai sen lähituntumasta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muutoin huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Ajantasaiset uhanalaistiedot on tarkistettu 6.2.2019 UHEX-rekisteristä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta/ ympäristöasiantuntija Jouni Näpänkangas.



Kuva: Ktj- ilmakuvaote (MML) Suojapuistovyöhyke ■■■■■■■■■■

### 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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavamuutuskartan määräysosassa.

## 5.7 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

## 5.8 Kaavatalous

### 5.8.1 Yleistä

Kaavamuutoksen AR- merkintä mahdollistaa toteuttaa asuntokortteliin kolme uutta rivitaloa, joissa on hankesuunnitelmassa esitetysti 13 asuntoa. Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksella noin 37 k-m<sup>2</sup>.

### 5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

## 6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavamuutos mahdollistaa yksityiselle maanomistajalle toteuttaa suunnittelualueelle 855 k-m<sup>2</sup> rivitaloasuntoja, hankesuunnitelmassa esitetysti 13 kpl. Kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen uuden asemakaavan mukaisen uuden rivitalotontin maanomistaja maksaa kaupungille kaavamuutostaksan mukaisen maksun. Sitova tonttijako laaditaan erikseen ja maanomistaja erotuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen tontin kustannuksellaan.

## 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 Eriiä Laru, p. 044 4294 423

[etunimi.sukunimi@ylivieska.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylivieska.fi)

[www.ylivieska.fi/Kaavoitus](http://www.ylivieska.fi/Kaavoitus)