



KOOSTE VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE **Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet**

Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Valmisteluvaihe: Kaisaniemen (6.) kaupunginosan kortteliä 15 ja puistoaluetta

Ehdotusvaihe: Kaisaniemen (6.) kaupunginosan kortteliä 15 sekä katu- ja puistoaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Valmisteluvaihe: Kaisaniemen (6.) kaupunginosan kortteli 15

Ehdotusvaihe: Kaisaniemen (6.) kaupunginosa korttelin 15 tontti 1 ja katualuetta

Valmisteluaineisto on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelussa
18.3.2019 – 1.4.2019 välisen ajan.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

Sisällys

1. LAUSUNNOT	3
Lausunto 1.1 Oulun poliisilaitos/ Ylivieskan poliisiasema	3
Lausunto 1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus.....	3
2. MIELIPITEET	3
2.1 Mieli pide nro 1	3
3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA.	6

1. LAUSUNNOT

Lausunto 1.1 Oulun poliisilaitos/ Ylivieskan poliisiasema

27.3.2019 ylikonstaapeli Harri Hiitola sähköposti

Viite: 11.3.2019 päivätty lausuntopyyntö asemakaavan muutoksen luonnoksesta, joka koskee Kaisaniemen (6.)kaupunginosan korttelia 15 ja puistoaluetta.

Poliisilla ei ole lausuttavaa asiassa.

Lausunto 1.2 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus

11.4.2019 Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine

Pohjois-Pohjanmaan El V-keskuksella ei ole huomautettavaa nähtävillä olleesta 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelin 15 asemakaavamuutosluonnoksista.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnot merkitään tiedoksi. Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

2. MIELIPITEET

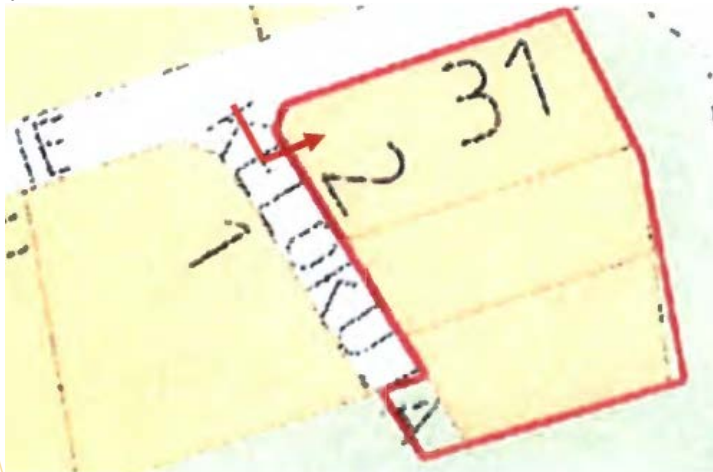
2.1 Mieli-pide nro 1

JOHDANTO

Kaavoitusta koskevan Kelokujan toisella puolella on taloyhtiömme Ylivieskan Kelokuja.

Taloyhtiöön kuuluu 6 asunto-osaketta kahdessa eri rakennuksessa ja kaksi autokatosta.

Kaavoitetulle korttelille kulkee liittymä aivan Havutien ja Kelokujan risteyksen kohdalta (KUVA 1).



KUVA 1. Korttelin liittymä

Taloyhtiössämme on jokaisella osakkeeseen kuuluvalla omistuksessa yksi auto, kahdella jopa kaksikappaletta. Nykyinen maanomistaja on esittänyt hankesuunnitelman kolmen rivitalon toteuttamiseksi, joissa on yhteensä 13 asuntoa. Lisäksi korttelin päähän on kaavailtu 4-5 auton pysäköintialue.

Taloyhtiömme A-rakennus sijaitsee siten, että kulku asuntoihin (samalla pelastustie) sijaitsee samalla kohdalla kuin korttelin 15 liittymä (KUVA 1.). Tästä johtuen asunnon 3 etuovi ja sisäänkäynti on aivan liittymän kohdalla (KUVA2.)

Voimen kohtuullisesti olettaa, että viereiselle rivitalotontille tulee kulkemaan kolmentoista auton verran vähintään liikennettä, huomioimatta asukkailla kulkevia vieraita.



KUVA 2. A-rakennuksen sisäänkäynnit

Ottaen huomioon nykyisen ja kasvavan liikennemäärän Kelokujalla, lisäksi huomioiden Havutien liikenteen, ehdottaisin tonttiliittymän siirtämistä Havutien puolelle.

Nykyinen liikenne Kelokujalle on vielä suhteellisen rauhallista, mutta liikenteen merkittävä lisääntyminen nykyisillä liittymillä vaikuttaa asumisrauhallisuuteen merkittävästi. Tilanne ei muuttuisi merkittävästi, vaikka liittymä siirrettäisiin etäämmälle Havutiestä Kelokujan varteen, **Kelokuja muuttuisi siis pihatiestä liikenneväyläksi.** Liikenne kulkisi siitä huolimatta välittömässä läheisyydessä A-rakennuksen ohi. **Lisäksi taloyhtiömme autokatokset on rakennettu siten, että kulku tulee suoraan Kelokujalle.**

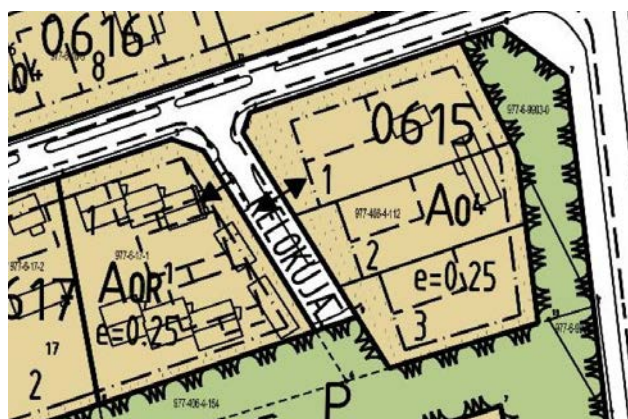
Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 23.2.1979 eli se on noin 40 vuotta vanha. Suunnittelualueella AO- kortteli 6-15 ei ole toteutunut asemakaavan mukaisena ja kyseisellä alueella on ollut vuodesta 1935 omakotitalo, joka on purettu, kun alueen maanomistus on siirtynyt uudelle omistajalle.



Suunnittelualue on keskellä olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olevaa infraa.

Vuoden 1979 asemakaavassa tehokkuus on $e = 0,25$



Suunnittelualueelle ei osoiteta tonttiliittymää Havutieltä, joka toimii laajan Kaisaniemen asuntoalueen kokoojakatuna. Suunnittelualueetta palvelee asemakaavan mukaisesti toteutettu Kelokuja, jolta osoitetaan kulku siihen rajautuviin kortteihin 17 ja 15. Suunnittelualueelle osoitetaan nykyisen vuodelta 1979 olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta tehokkuudella $e = 0,25$.

Mielipiteen esittäneen Asunto Oy Ylivieskan Kelokujan rakennukset on rakennettu vuosina 1987 ja 1988 ja taloyhtiön autokatokset on toteutettu siten, että asemakaavan mukainen rakennusalueen raja Kelokujan varressa ylittyy kolme metriä, joten ne ulottuvat vain noin 2 metrin etäisyydelle asemakaavan mukaisesta Kelokujan katualueen reunasta. Autokatoista peruutetaan nykyisellään suoraan katualueelle, mikä on muuttanut Kelokujan katualueen luonnetta siten, että katu toimii Asunto Oy Ylivieskan Kelokujan paikoitusalueena. Tällä ratkaisulla on aikoinaan saatu taloyhtiön asuntojen piha-alueille väljyyttä.

Kaupungin kaavoitus ja Asunto Oy Kelokujaa edustava puheenjohtaja Timo Kirjava neuvottelivat kesäkuussa ja 7.6.2019. Tapaamisessa sovitusti kaavoituksesta toimitettiin Timo Kirjavalle tarjous siitä, että Kelokujan katualue lakkautetaan ja osa katualueesta osoitetaan Asunto Oy Kelokujan tontin alueeseen.

Asunto Oy Kelokuja vastaus:

"Pidimme kokousta Kelokujan hallituksen kanssa. Taloyhtiöllä ei ole tarvetta lisärakennuksille, joten tontin ostaminen katualueelta ei taloyhtiötä palvele. Lisätontti olisi taloyhtiölle vain rasite mm. kiinteistöveron muodossa – kun lupa taloyhtiön autokatoksen rakentamisesta kuitenkin aikanaan on näin myönnetty, jotta taloyhtiöllä olisi enemmän tilaa.

Toinen suunnitelma ei siis Asunto Oy Kelokujan kannalta ollut parempi. Edelleen toivomus on, että käynti naapuriin tulisi Havutien kautta."

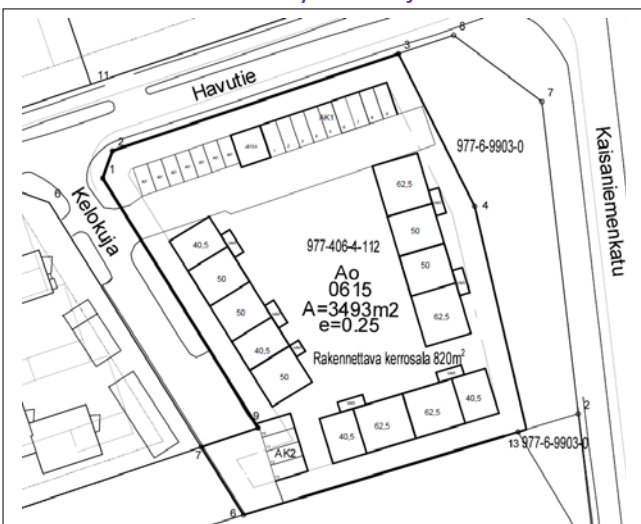
Asunto Oy Kelokujan hallituksen puolesta, Heidi Simonen isännöintipäällikkö, ITS

Kaavoituksen esitys, Kelokujan katualueen poistamisesta ja liittämistä kaavamuutoksella siihen rajoittuviin korttelialueisiin, ei siis tullut hyväksytyksi. Kelokuja esitetään kaavaehdotukseen pihakatuna ja Kelokuja palvelee jatkossa myös korttelin 15 tontille 1 toteutettavaa Asunto Oy:tä samalla periaatteella "pihatienä" kuin nykyisellään Asunto Oy Kelokujaa korttelissa 17 sijaitsevalla tontilla 1.

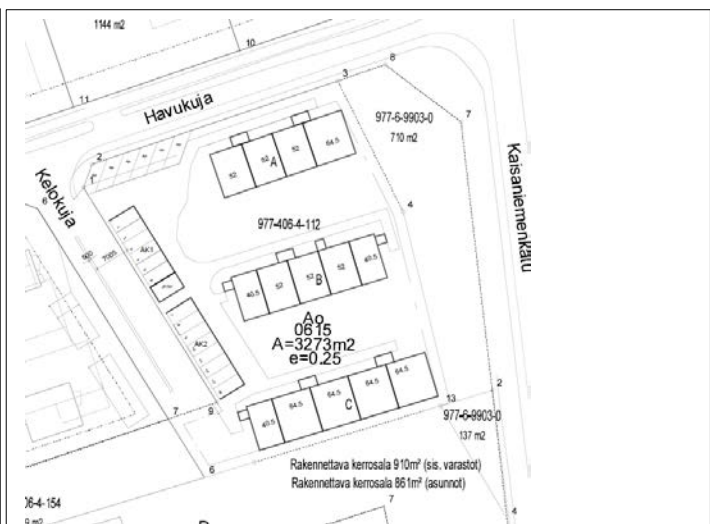
Kaavamuutoksella kortteliin 15 ei osoiteta liittymää kokoojakatuna toimivalta Havutieltä vaan liittymät osoitetaan Kelokujan pihakadulta siihen rajoittuville korttelialueille.

Uusi rivitalohanke rajoittuen Kelokujan katualueeseen:

Kaavoittajan esityksestä valmisteluvaiheen hankesuunnitelmaa koskien kaavoituksella muodostuvaa uutta AR- tonttia korttelissa 15 kehitetään ehdotusvaiheeseen siten, että alueelle toteutettavan uuden asunto-osakeyhtiön autokatokset AR- tontilla 6-15-1 voidaan toteuttaa samalla periaatteella kuin Asunto Oy Ylivieskan Kelokujan tontilla korttelin 17 tontilla 1. Autokatokset osoitetaan vastaavasti 3 metrin päähän Kelokujan katualueen reunasta ja autokatoista perutetaan katualueelle samoin kuin Kelokujaan rajautuvalla Asunto Oy Kelokujan tontilta.



Kuva: Valmisteluvaiheen hankesuunnitelma koskien kaavamuutoksella muodostuvaa uutta AR-tonttia vastapäätä Asunto Oy Kelokujan tonttia



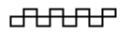
Kuva: Ehdotusvaiheeseen laadittu hankesuunnitelma,

3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA.

- Kaavamuuotosalueen kokonaisalaksi muodostuu ehdotusvaiheessa 0,3982 ha. Kaava-alueeseen osoitetaan ehdotusvaiheessa Kelokujan katualue (0,0546 ha).
- Ohjeelliset rakennusalat merkitään ehdotusvaiheeseen uudistetun hankesuunnitelman mukaisina.
- Kaavamerkinntät ja määräykset:



Kelokujan katualue otetaan mukaan kaavamuuotosalueeseen. Katualue muutetaan pihakaduksi



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

