



## **KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE**

### **Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet**

#### **Asemakaavan muutos**

##### **ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 26 osaa sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta.
3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelin 1 osaa sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta.
9. kaupunginosan (Toivonpuisto) katu- ja puistoaluetta.
10. kaupunginosan (Pyörreperä) korttelia 1 sekä rautatie- ja suojaviheraluetta.

##### **ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:**

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 26 osa sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta.
3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelin 1 osa sekä liikenne- ja rautatiealuetta.
9. kaupunginosan (Toivonpuisto) katu-, puisto- ja liikennealuetta.
10. kaupunginosan (Pyörreperä) kortteli 1 sekä rautatie- ja suojaviheraluetta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelussa 24.4.2019 - 24.5.2019 välisen ajan.

## EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE

### Sisällys

<b>1. LAUSUNNOT</b> .....	3
Lausunto 1.1 Elisa Oyj Coverage and Availability Service.....	3
Lausunto 1.2 Museovirasto.....	3
Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos/ Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö .....	3
Lausunto 1.4 Pohjois-Pohjanmaan Museo .....	4
Lausunto 1.5 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /Terveysvalvonta .....	4
Lausunto 1.6 Väylävirasto .....	5
Kommentti 1.7 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus .....	5
Kommentti 1.8 Pohjois-Pohjanmaan Liitto .....	5
<b>2. MUISTUTUKSET</b> .....	6
2.1 Muistutus nro 1 .....	6
<b>3. YHTEENVETO KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA</b> .....	9
3.1 Lausuntoihin perustuen .....	9
3.2 Muistutukseen perustuen.....	9

## 1. LAUSUNNOT

### Lausunto 1.1 Elisa Oyj Coverage and Availability Service

Projektipäällikkö Mika Björkqvist  
17.4.2019

*”Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).”*

#### **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

### Lausunto 1.2 Museovirasto

Yli-intendentti Petri Halinen ja Intendentti Kaarlo Katiskoski  
39.4.2019

*Viite Lausuntopyyntö asemakaavan muutosehdotuksesta 17.4.2019  
Asia YLIVIESKA, Asemakaavan muutos Valtatie 27, Rautatiesilta*

*”Ylivieskan kaupunki pyytää Museoviraston lausuntoa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta kaupungin keskustan valtatie 27 rautatiesillan kohdalla. Museovirasto viittaa kaavamuutoksen vireille tulovaiheessa 16.10.2018 antamaansa lausuntoon arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluasiassa. Sen mukaisesti virastolla ei ole myöskään kaavamuutosehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutoksen mahdollisia vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta arvioi Pohjois-Pohjanmaan museo.”*

#### **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

### Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos/ Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö

ylikonstaapeli Harri Hiitola sähköposti

20.5.2019 *Aihe: Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta (valtatie 27 ja rautatiesilta)*

*Viite: 23.4.2019 päivätty Lausuntopyyntö asemakaavan muutoksesta, joka koskee 1. kaupunginosan (keskusta)korttelin 26 sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta, 3. kaupunginosan (Koskipuhto) kortteli 1 osaa sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta, 9. kaupunginosan (Toivonpuisto) katu- ja puistoaluetta, 10 kaupunginosan (Pyörreperä)korttelia 1 sekä suojaviher- ja liikennealuetta koskeva asemakaavan muutosta.*

*Poliisilla ei ole lausuttavaa asiassa.*

#### **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

## Lausunto 1.4 Pohjois-Pohjanmaan Museo

Rakennustutkija Juhani Turpeinen

17.5.2019 Ylivieskan kaupungin lausuntopyyntö 17.4.2019

*Asia: Ylivieska, 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 26 osaa sekä katu- ja liikennealuetta, 3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelin 1 osaa sekä liikenne- ja rautatiealuetta, 9. kaupunginosan (Toivonpuisto) puistoaluetta ja 10. kaupunginosan (Pyörreperä) korttelia 1 sekä suojaviher- ja liikennealuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus.*

*Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Ylivieskan 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 26 osaa sekä katu- ja liikennealuetta, 3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelin 1 osaa sekä liikenne- ja rautatiealuetta, 9. kaupunginosan (Toivon puisto) puistoaluetta ja 10. kaupunginosan (Pyörreperä) korttelia 1 sekä suojaviher- ja liikennealuetta koskeva asemakaavan muutosehdotuksesta.*

*Suunnittelualue ei sijaitse arvokkaalla maisema-alueella eikä siellä sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.*

### **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

## Lausunto 1.5 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /Terveysvalvonta

Ympäristöterveydenhuollon johtaja Aili Heikkinen

21.5.2019 Lausuntopyyntö asemakaavan valmisteluaineistosta

*” Peruspalvelukuntayhtymä Kallion terveysvalvonta toteaa, että asemakaavan muutosalueen välittömään läheisyyteen sijoittuu erillispientalokortteli 1-25, joka on osittain melualueella. 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. Asuinhuoneiston sisätiloissa päiväajan keskiäänitason LAeq (klo 7-22) toimenpideraja on 35 dB ja yöajan keskiäänitaso on LAeq (klo 22-7) toimenpideraja on 30 dB.*

*Ylivieskan kaupunginvaltuusto on 7.6.2011 § 40 hyväksynyt keskustan osayleiskaavan 2030, jossa nykyisen asemakaavan muutosalueelle on merkitty meluntorjuntatarvetta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen julkaisussa Valtatie 27 Ylivieska, kehittämissuunnitelma 2010 - 2030 on merkitty melusuojaus valtatie 27 ja korttelin 1-25 väliin.”*

*Peruspalvelukuntayhtymä Kallion terveysvalvonta esittää, että em. asiat tulee huomioida tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä.*

### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi, ei muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavamääräyksiin ei esitetä melusuojausmääräyksiä. Selostukseen kirjatusti todetaan:

*”Ylikulkusillan suunnitelmaratkaisulla ei ole merkittäviä melu- ja päästövaikutuksia. Valtatien liikennemäärän kasvu ei riipu valitusta suunnitelmaratkaisusta. Väylän sijainti ja tasaus muuttuvat uuden sillan myötä, mutta sillä on vähäinen vaikutus melutilanteeseen asuinalueilla. Alueella maankäytön pääkäyttötarkoitukset eivät muutu, eikä alueelle ole kaavoitettu uutta, melulle herkkää maankäyttöä. Näin ollen suunnitelmaratkaisusta ei aiheudu uusia melusuojaustarpeita.”*

(Vt 27:n tiesuunnitelmaselostus Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Ramboll Finland Oy).

## Lausunto 1.6 Väylävirasto

Väylien suunnitteluosasto osastonjohtaja Päivi Nuutinen ja maankäytön asiantuntija Ville Vuokko  
7.5.2019

*Viite : lausuntopyyntö 17.4.2019*

*"Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Valtatie 27 ja rautatiesilta.*

*Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.*

*Suunnittelualue sijoittuu Ylivieskan keskustaan valtatie 27 ja Ylivieskan ratapihan risteyskohtaan. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laaditun tiesuunnitelman mukainen valtatie 27 (Savontie) linjauksen muutos välillä Valtakatu-Ratakatu noin 700 metrin matkalta sisältäen ylikulkusillan uudelleen rakentamisen. Linjauksen muutos vaikuttaa jonkin verran myös liikekortteleiden rajauksiin. Kaavamutoksella varataan korttelialueista osia valtatie suojaviheralueeksi sekä valtatie ja Pajalankadun varteen suunniteltuja kevyen liikenteen väyliä varten.*

*Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut 16.10.2018 lausunnon kaavaluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon."*

### **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

## Kommentti 1.7 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

alueidenkäytön asiantuntija Elina Saine kommentti sähköpostilla

22.5.2019

*"Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomauttamista 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 26 osaa sekä katu-, liikenne- ja rautatiealuetta, 3. kaupunginosan (Koskipuhto) korttelin 1 osaa sekä katu- liikenne- ja rautatiealuetta, 9. kaupunginosan (Toivonpuisto) katu- ja puistoaluetta ja 10. kaupunginosan (Pyörreperä) korttelia 1 sekä rautatie- ja suojaviheraluetta koskevaan asemakaavamuutosehdotukseen."*

### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi, ei muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen

## Kommentti 1.8 Pohjois-Pohjanmaan Liitto

Maakunta-arkkitehti Kirsti Reska-Lenko sähköpostilla

24.5.2019

*Kiitos lausuntopyynnöstänne. Pohjois-Pohjanmaan liitto ei anna lausuntoa.*

### **Kaavoittajan vastine:**

Ei lausuttavaa. Ei muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

## 2. MUISTUTUKSET

### 2.1 Muistutus nro 1

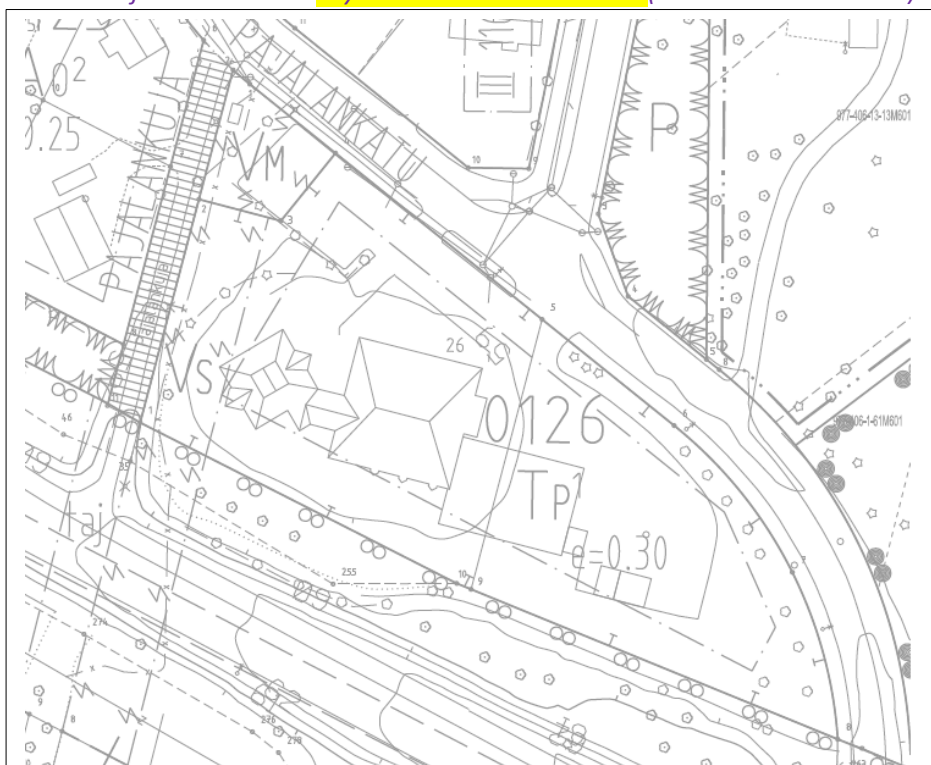
23.5.2019 KPK Yhtiöt Oyj, talousjohtaja Mikko Kallio

”Suunnitelmassa on huomioitava että muutoksilla ei voi olla vaikutuksia kiinteistössä toimivien yritysten toimintaedellytyksiin. Edellä mainittu huomioiden asfaltoitu piha-alue ja autojen lämmitystolpat tulee säilyä ennallaan, minkä myötä Pajalankadun puoleista rajaa on muutettava suunnitellusta. Rakennusajan mahdolliset häiriöt tulee ajoittaa siten että häiriöt eivät hankaloita tuotantoa, erityisesti tärinää aiheuttavat paalutukset ja poraukset. Tiedottamisen merkitys rakentamisen aikana korostuu kiinteistössä toimivan painotalon tuotantolaadun takaamiseksi. Odotan rakentajan korvaavan kiinteistön omistajalle rakennusajan mahdolliset pöly- ja siisteyshaitat sekä ilmanottokanavien mahdollisista uudelleenjärjestelyistä koituvat lisäkustannukset. Lunastettavien maa-alueiden osalta odotan esitystänne lunastushinnasta. Perustuen uuden sillan ja Pajalankadun sijaintien muutosten myötä kiinteistön laskevaan arvoon, esitän että lunastushinnan lisäksi rakennusoikeutta lisätään tämän hetkisestä tilanteesta 50% (0,3->0,45) ja kaava muutetaan sellaiseksi, mikä mahdollistaa kolmikerroksisen rakentamisen.”

#### Kaavoittajan vastine mielipiteisiin 1 ja 2:

Muistutus koskee korttelia 26, joka oli **ennen kaavamuutosta 22.8.1974 hyväksytyin asemakaavan** mukaista Pienteollisuusrakennusten korttelialuetta 26 (TP<sup>1</sup>, tontit nrot 1 ja 2 ) Keskustan (1.) kaupunginosassa ja pinta-alaltaan ennen muutosta yhteensä noin 6870 m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on tontin tehokkuusluku  $e = 0,3$  eli se tarkoittaa, että TP<sup>1</sup> -korttelissa 26 oli **vuoden 1974 asemakaavassa rakennusoikeutta  $0,3 * 6870 \text{ m}^2 = 2061 \text{ k-m}^2$** . **Rakennusoikeudesta on käytetty 1690 k-m<sup>2</sup> ja siitä on vielä käyttämättä noin 101 k-m<sup>2</sup> (2061 k-m<sup>2</sup>-1960 k-m<sup>2</sup>).**

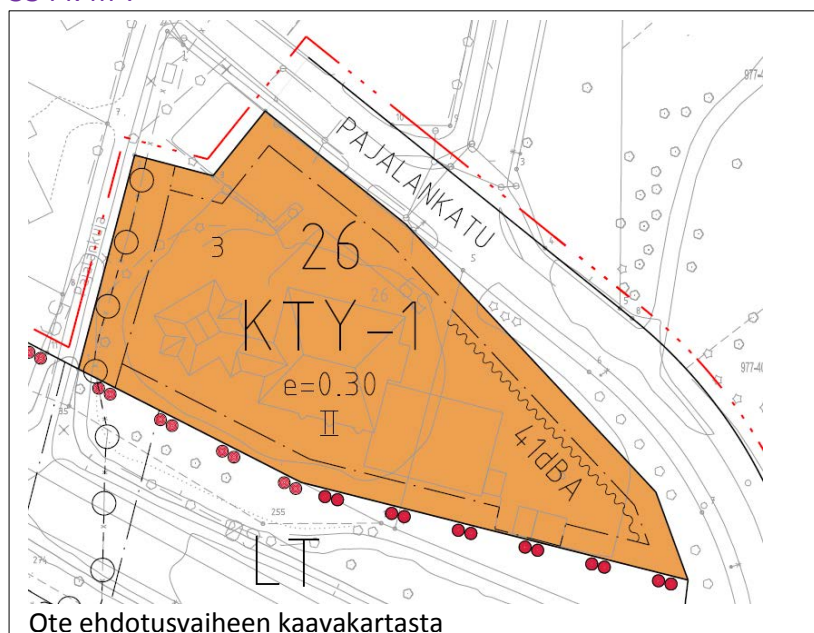


Ote ajantasa asemakaavasta

Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa oli kortteli 26 esitetty KTY-1 tonttina nro 3 pinta-ala 5584 m<sup>2</sup> / rakennusoikeus 0,3 \* 5584 k-m<sup>2</sup> = 1675 k-m<sup>2</sup>.

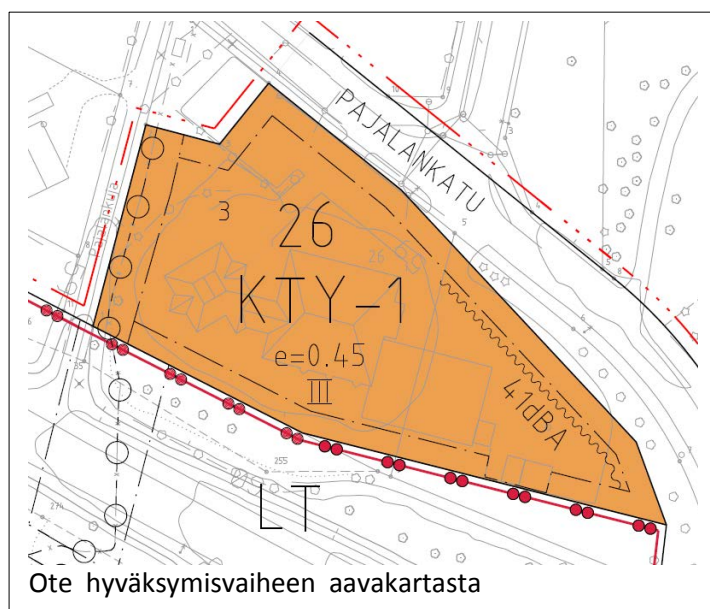
Korttelin rakennusoikeus väheni ehdotusvaiheeseen vuoden 1974 kaavasta 2061 k-m<sup>2</sup> –1675 k-m<sup>2</sup> = 386 k-m<sup>2</sup>:

Ehdotusvaiheeseen siis korttelin 26 pinta-ala ja tehokkuus vähenivät noin 24 % verrattuna voimassa olevaan vuoden 1974 asemakaavaan ja oli jopa vähemmän kuin toteutunut rakennusoikeus. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 1690 k-m<sup>2</sup> ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on ollut noin 334 k-m<sup>2</sup>.



#### Muistutus huomioidaan seuraavasti:

- Muistutuksessa esitetysti ehdotusvaiheen KTY-1 -korttelin 1-26 rakennusoikeutta ei kaavoituksella vähennetä ja tontin tehokkuudeksi esitetään  $e = 0,45$ .  
 Kortteliin muodostuu hyväksymisvaiheeseen rakennusoikeutta  $0,45 * 5584 \text{ k-m}^2 = 2513 \text{ k-m}^2$  eli 838 k-m<sup>2</sup>:ä ehdotusvaiheessa (joka oli noin 1675 k-m<sup>2</sup>) ja 452 k-m<sup>2</sup> (joka oli noin 2061 k-m<sup>2</sup>) vuoden 1974 asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta enemmän.  
 Rakentaminen osoitetaan hyväksymisvaiheeseen III – kerroksisena asemakaavassa ja nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa rakentaminen oli osoitettu kahteen kerrokseen, Uudisrakentamisessa tulee huomioitavaksi tontin logistiikka ja autopaikoituksen toteuttaminen. Autopaikkamääräksi korttelin 1-26 tontilla 3 on esitetty 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 ap /työpaikkaa kohti, joten rakennusoikeuden lisäys vaikuttaa jonkin verran korttelin autopaikoitusmäärään eli noin 4 autopaikan lisäys laskettuna 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>







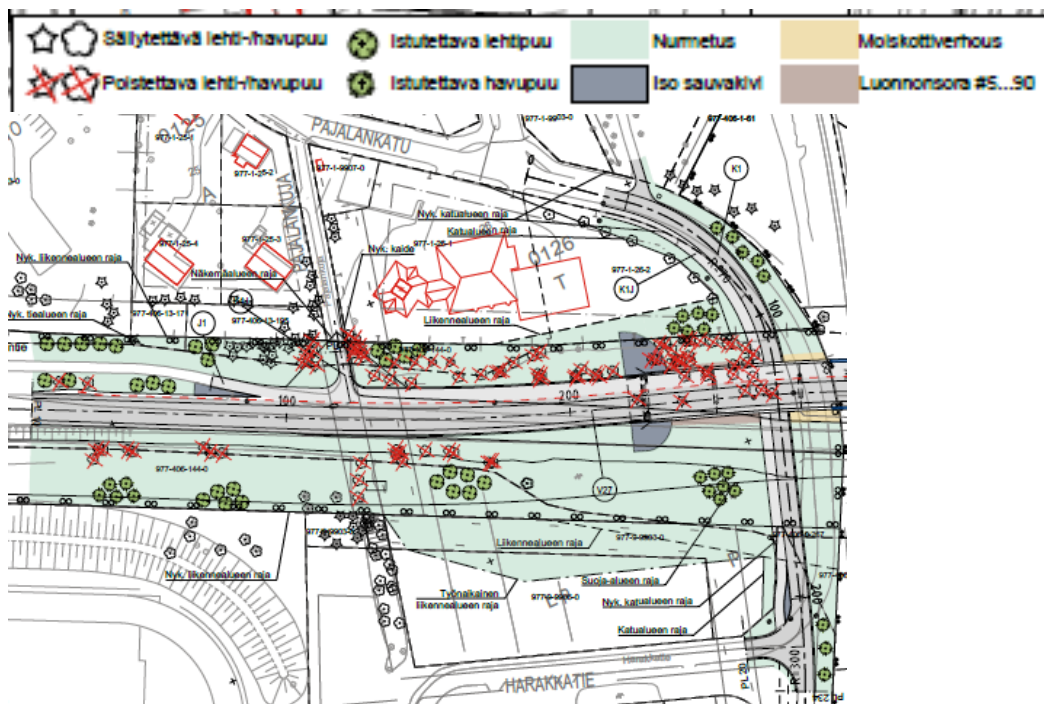
Kuva: Ote ilmakuvasta, johon on rajattuna hyväksymisvaiheen tilanne KTY-1 korttelista sekä korttelialueesta luovutettavista katu- ja liikennealueista

■ Maanomistajan vaatimukseen korvauksesta kaavoittaja toteaa:

1) Korvaukset (maapohja- haitan- ja vahingonkorvaukset), koskien valtatie 27 liikennealuetta, (pinta-ala noin 590 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tältä osin 177 m<sup>2</sup> ) käsitellään ja määräytyvät tarkemmin maanmittauslaitoksen tie-/lunastustoimituksessa toimitusmiesten päätöksellä, ennen kuin asemakaavoitusta ryhdytään toteuttamaan.

2) Korvaukset Pajalankadun katualuetta koskien (pinta-ala 695 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tältä osin noin 209 k-m<sup>2</sup>) tulevat huomioiduksi, kun kaupunki toteuttaa Pajalankadun katualueen tämän II asemakaavan mukaisena ja tekee maanomistajan kanssa haltuunotto- ja korvaussopimuksen ennen kuin kadun rakentamiseen ryhdytään).

Toisaalta kaavoittaja toteaa että asemakaavan hyväksymisvaiheeseen on tullut huomioiduksi muistutuksessa esitetysti, ettei kaavoituksella vähennetä KTY-1 -korttelin 26 rakennusoikeutta, vaan sitä lisätään noin 451 k-m<sup>2</sup>.



Ote Valtatie 27 ympäristösuunnitelmasta



### 3. YHTEENVETO KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

#### 3.1 Lausuntoihin perustuen

Lausunnot eivät aiheuta muutoksia hyväksyttävään kaavamuutokseen.

#### 3.2 Muistutukseen perustuen

KTY-1 kortteliin 1-26

**KTY-1**

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

Hyväksymisvaiheessa KTY-1 kortteliin 26 muutetaan:

- tehokkuudeksi  $e = 0,45$ , joten korttelin rakennusoikeuden määräksi muodostuu noin  $2513 \text{ k-m}^2$  eli noin  $452 \text{ k-m}^2$ :n lisäys nykyiseen tilanteeseen eli vuoden 1974 asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli  $2061 \text{ k-m}^2$  (tontin koko  $6870 \text{ m}^2$  ja rakennusoikeus tehokkuudella  $e = 0,3$ )
- kortteliin mahdollistetaan jatkossa rakentaminen kolmeen (III) kerrokseen.

Muutokset hyväksymisvaiheeseen eivät ole oleellisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.