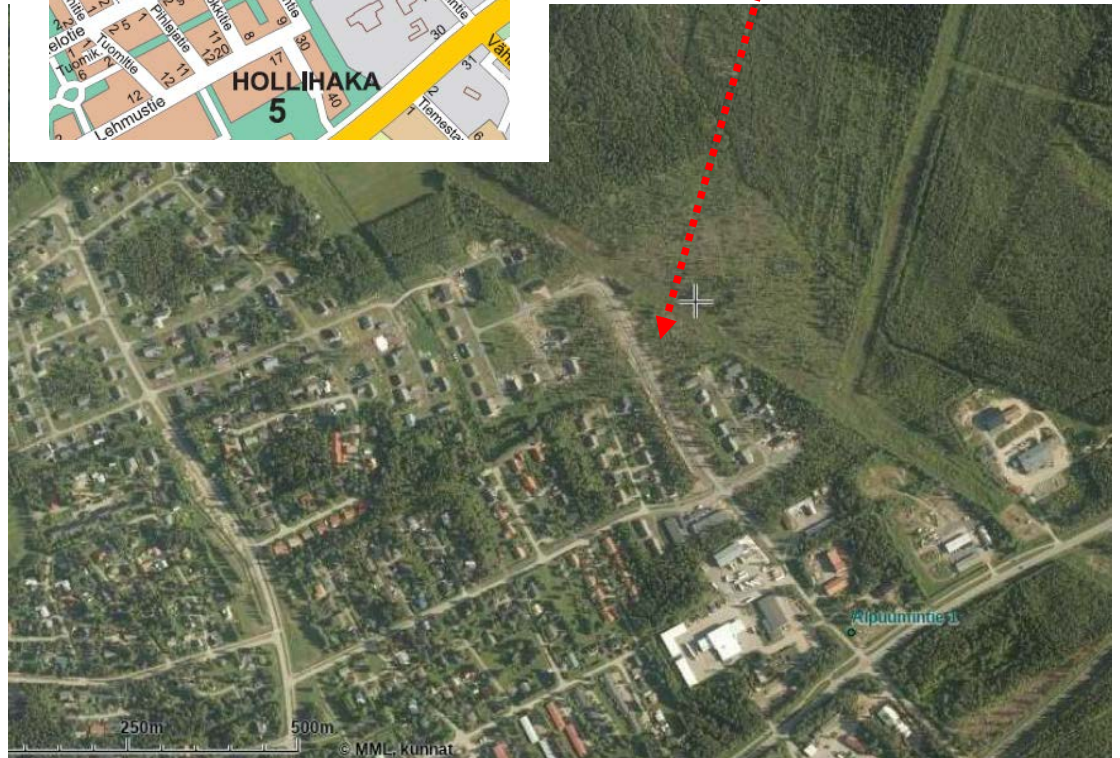




YLIVIESKA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Hollihaan (5.) kaupunginosan kortteli 73 ja lähivirkistysaluetta.



Vireille
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

27.2.2019 § 21
3.6.2019 § 138
10.6.2019 § 45

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ylivieskan kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

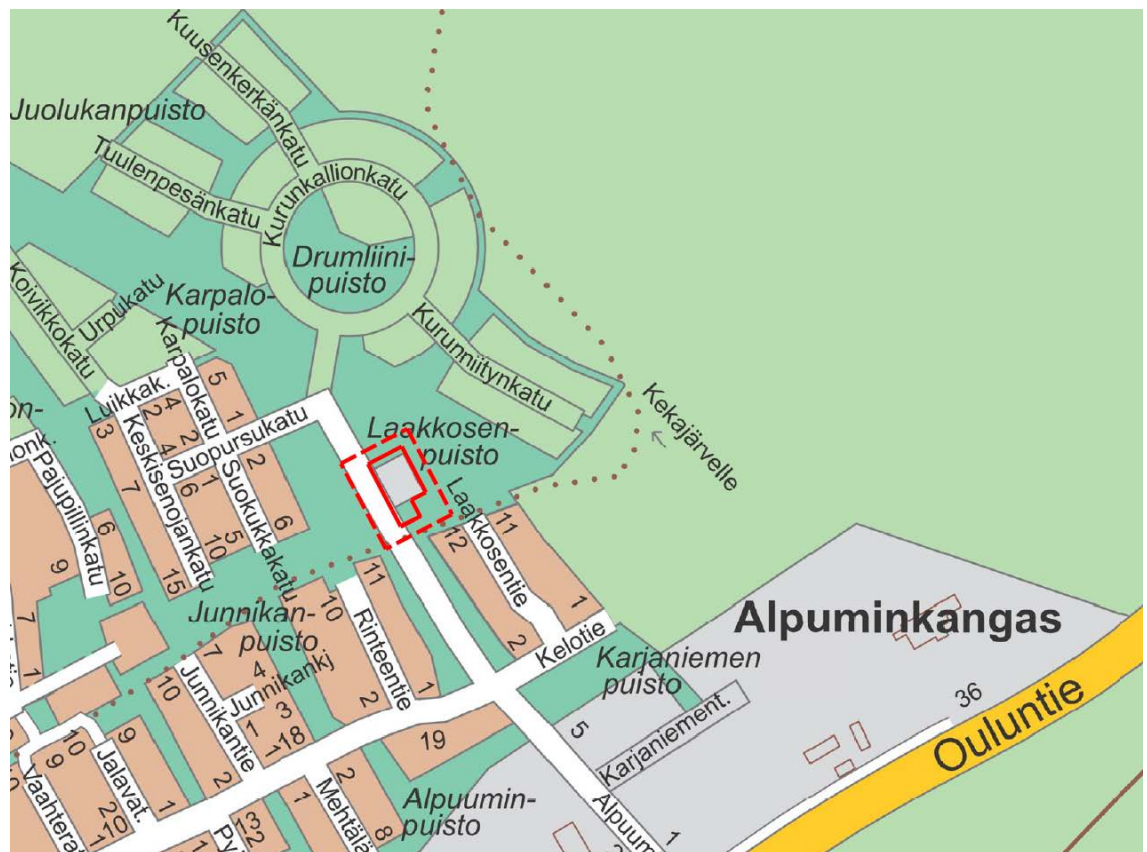
Ylivieskan kaupungin 5. kaupunginosa (Hollihaka) kortteli 73 ja lähivirkistysaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Ylivieskan kaupungin 5. kaupunginosa (Hollihaka) kortteli 73 ja lähivirkistysaluetta

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue, pinta-alaltaan noin 0,2758 ha, sijaitsee Hollihaan (5.) kaupungin-
osassa rajautuen Alpuumintiehen ja Laakkosenpuiston lähivirkistysalueeseen.



Kuva: Osoitekartalla

kaavamuutoksen aluerajaus

kaavoituksen vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,2758 ha.

Hollihaan Kurulan alueelle kaavoitettuja pientaloalueita varten eikä muutoinkaan ole tullut ajankohtaiseksi toteuttaa vuonna 2012 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti hanketta/rakennuksia ET-kortteliin nro 73 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa toimintaa varten kuten esim. alueellisen lämpökeskuksen tontiksi.

Kaupungin aloitteesta asemakaavamuutoksella osoitetaan Hollihaan Kurulan alueelle sijoittuva, Alpuumintiehen rajoittuva kortteli 73 lähipalvelujen korttelialueeksi (PL), jolle voidaan sijoittaa päiväkotia. Kaavamerkintä ei ota kantaa siihen, onko toiminta julkista vai yksityistä ja se voi toteutua muuttuvien tarpeiden mukaisesti kumpana tahansa. Kaavamuutoksella kaupunki varautuu siihen, että päiväkotitoimintoja tarjoaville yrityksille tai vaihtoehtoisesti kaupungilla on uusi päiväkoitontti keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja uusilta pientaloalueilta hyvin saavutettavissa.

Ylivieskan väestönkasvu on usean vuoden ajan ylittänyt strategiassa esitetyn 0,5 % ja päivähoitopaikkojen tarve kaupungissa on kasvanut. Nykyiset päiväkotitilat ja väliaikaiset siirtotilat ovat olleet jatkuvasti täysimääräisinä käytössä.

Kaavamuutoksella kortteliin 73 PL- tontille osoitetaan rakennusoikeutta tonttitehokkuudella $e = 0,35$ eli noin 801 k-m² yhteen kerrokseen noin 2288 m²:n tontille.

Tontille voidaan toteuttaa tilat, joihin sijoittuu 3 –ryhmäinen (60 lasta) päiväkotia.

Kaavamuutosalueeseen otetaan mukaan Laakkosenpuiston lähivirkistysalueen osa (0,0470 ha), jolle toteutetaan päiväkodin saatto- ja noutoliikennettä varten paikoitusalue (p). Paikoitusalue suunnitellaan siten, että se palvelee myös Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle sijoittuvan polku- ja latuverkoston käyttäjiä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavamuutoksen seurantalomake
2. Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asemakaavasta

1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Ylivieskan liikennesuunnitelma
4. Ylivieskan liikenneturvallisuussuunnitelma 2012
5. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja – asetus (895/1999)
6. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
7. Ympäristöministeriön ohjekirja (Asemakaavaselostus)
8. Luontoselvitys 2012 /Luontotyypit, kasvillisuus ja linnusto /
Hollihaka Kurulan alueet/ Liite asemakaavassa 3.4.2012§ 20

Sisällysluettelo

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.....	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAMUUTOSTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA.....	7
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.3 Maanomistus.....	16
3.1.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE.....	20
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	20
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	21
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	22
4.5.1 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	23
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	26
5.1 KAAVAN RAKENNE	26
5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset.....	26
5.1.2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset.....	27
5.1.3 Palvelut.....	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	30
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.5 NIMISTÖ.....	34
5.6 KAAVATALOUS.....	34
5.6.1 Yleistä	34
5.6.2 Rakentamiskustannukset	34
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	35

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen ryhdytään kaupungin aloitteesta (tekninen palvelukeskus /maankäyttöpalvelut).

Asemakaavan muutos vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 27.2.2019 § 21.

Valmisteluaineistona alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 27.2.2019 § 21. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 25.3.2019 – 8.4.2019. Kaavoitusta koskevaa esittelytilaisuutta ei järjestetty.

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetä. Viranomaisilta pyydetään luonnosvaiheen lausunnot.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee mm. sivistyslautakunta / varhaiskasvatuspalvelut ja liikuntalautakunta
- 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
- Peruskuntayhtymä Kallio / Terveysvalvonnan toimipiste

Valmisteluaineistosta saatiin palautetta: 4 lausuntoa. Mielenpitoja ei jätetty.

Ehdotusvaiheessa pyydetään ehdotusvaiheessa lausunnot samoilta viranomaisilta kuin valmisteluvaiheessa.

Teknisten palveluiden lautakunta oikeuttaa 16.4.2019 § 43 teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelut asettamaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöpalvelut/ kaavoitus asettaa kaavaehdotuksen selostuksineen ja täydennetyin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27 §:ssä säädetyllä tavalla 30 päivän ajaksi 24.4.2019 - 24.5.2019.

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin nähtävillä ollessa 6 lausuntoa ja muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen kaupunginhallituksessa 3.6.2019 § 138.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa 10.6.2019 § 45.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle osoitetaan kaavamuutoksella:

- 1) Lähipalvelujen korttelialuetta (PL). Kortteliin esitetään noin 2288 m² suuruinen päiväkotitontti, jolle voidaan toteuttaa noin 801 k-m²:n suuruinen noin 60-paikkainen päiväkoti (3 lapsiryhmää).
- 2) Suunnittelualueella puistoalueelle päiväkotitonttiin rajoittuen toteutetaan päiväkodin nouto- ja saattoliikennettä palveleva paikoitusalue, joka palvelee myös Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle sijoittuvan polku- ja latuverkoston käyttäjiä.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Kaupunki on myynyt kaavoituksella muodostettavan tontin päiväkotitoimijalle. Kortteliin voidaan toteuttaa kolmen ryhmän päiväkoti asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitevuosi on 2019.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

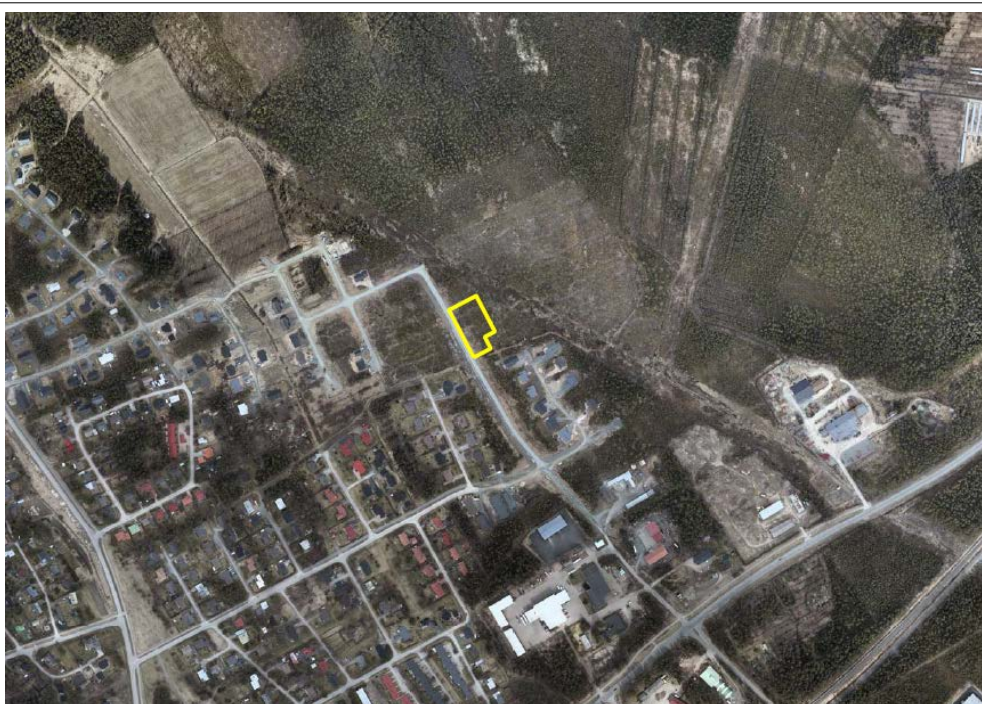
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fyysinen tila ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalueen kortteli 73 ei ole toteutunut voimassaolevan 3.4.2012 § 20 hyväksytyin asemakaavan mukaisesti ET- eli yhdyskuntahuoltoa palvelevien toimintojen korttelialueena.

Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteen sisälle Kurulan asuntoalueelle johtavan Alpuumintien varteen. Aluetta ympäröi Laakkosenpuisto.

Kaavamuutosalue





Kuva: Kaavamuutosalueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa

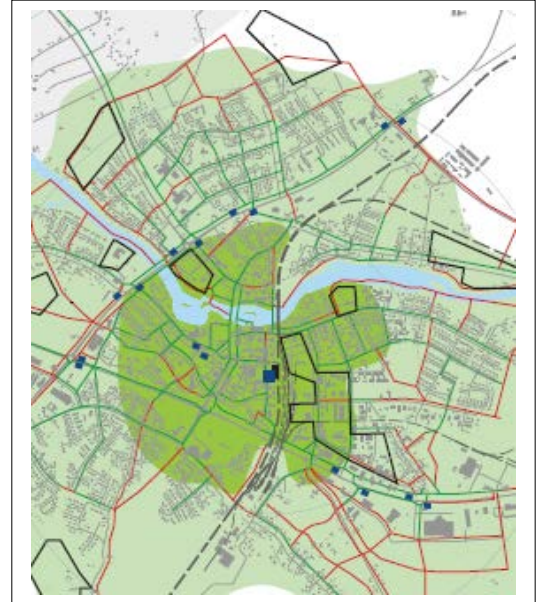
Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö


Kaavoituksella muutettavan kaava-alueen viereiset alueet ovat Kurulan lähivirkistysalueita ja lähialueille on kaavoitettu ja osittain toteutunutkin vuosina 2011 - 2017 asuinpienaloalueita. Kaavamuutosalueelle on liittymä Alpuumintieltä. Alue on pyöräilysuosiollisella vyöhykkeellä noin 2 ½ kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta., mutta alue on hyvin saavutettavissa pyöräillen ja kävellen lähialueelle toteutuneista ja toteutettavista asuntoalueista.

Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle sijoittuu kaupungin polku- ja latuverkosto.

YHDYSKUNTARAKEN- TEEN VYÖHYKKEET

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

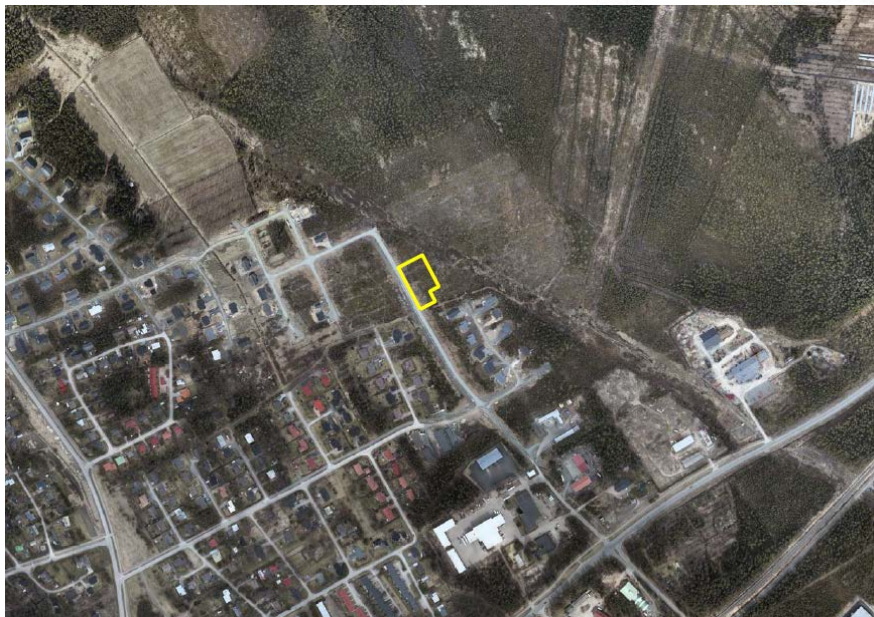


Kuva: Kaavamuutosalueen  vierestä johtaa mm. hiihtoreitti Kekajärvelle saakka

Luonnonympäristö

Vuonna 2017 Hollihaan kaupunginosan Kurulan alueiden kaavoituksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jossa todettuna: *”Alue sijoittuu puolukka-mustikkatyypin kangasmetsäalueelle ja osittain se on myös hakkuualueita. Alueen kasvilajisto on lajimäärältään suppea. alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä luontotyyppisiä eikä metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä”* (Katja Polojärvi ja Tapio Koistinaho / Ylivieskan kaupunki Ympäristöyksikkö 28.2.2017).

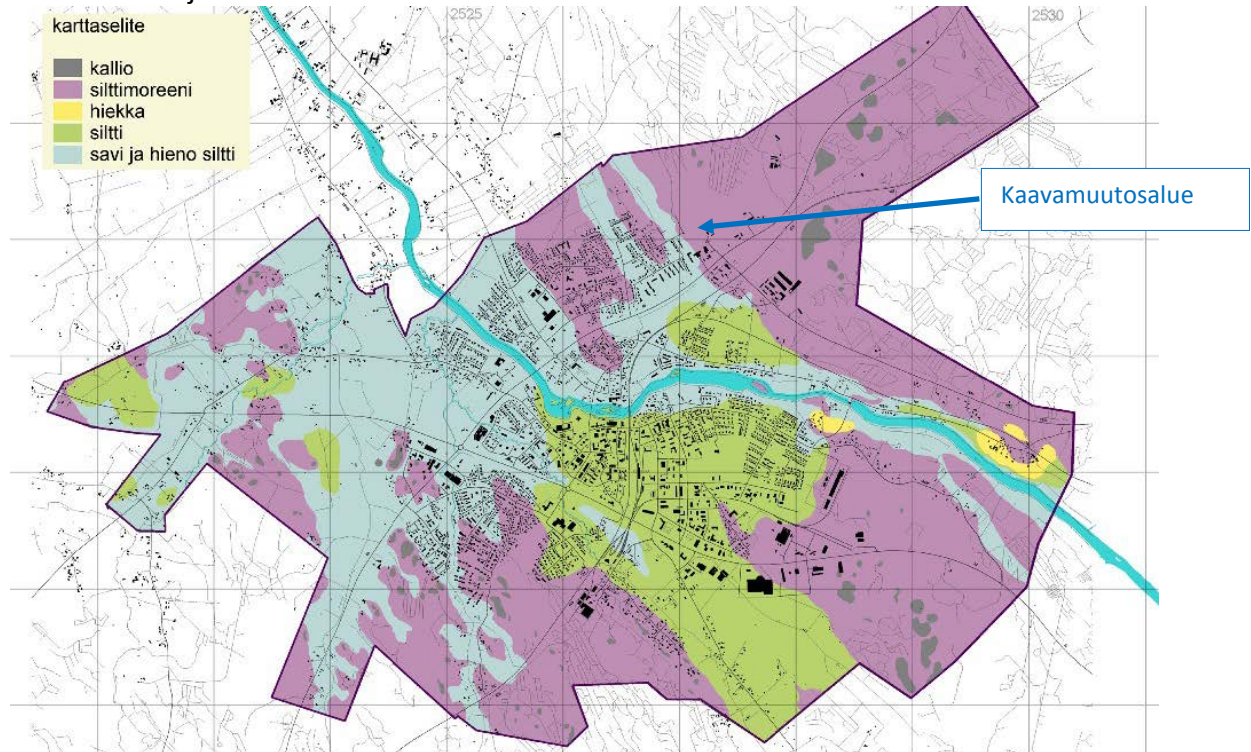
Kaavamuutosalueen aluerajauksesta tai lähiseudulta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muuten huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Tiedot on tarkistettu ympäristöhallinnon UHEX- rekisteristä 6.2.2019 (POPELY/ ympäristöasiantuntija Jouni Näpänkangas).



Kuva: Sijainti Ktj- ilmakuva: *” Alue sijoittuu puolukka-mustikkatyypin kangasmetsäalueelle ja osittain se on myös hakkuualueita”*

Maaperä

Alueen maalaji on siltimoreenia

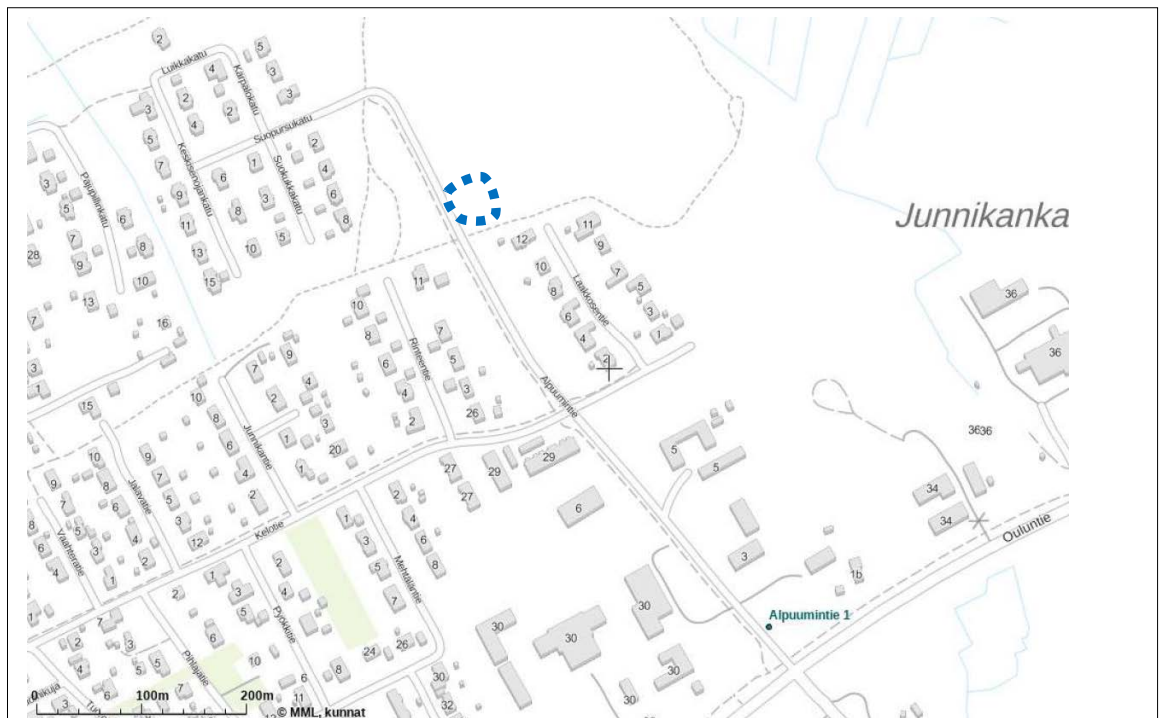


3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaavamuutosalueella

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu asumista eikä voimassa olevan asemakaavan mukaista toimintaa. Alue ei ole asemakaavan mukaisesti toteutunut ja se on kangasmetsää.

Rakennettu lähiympäristö

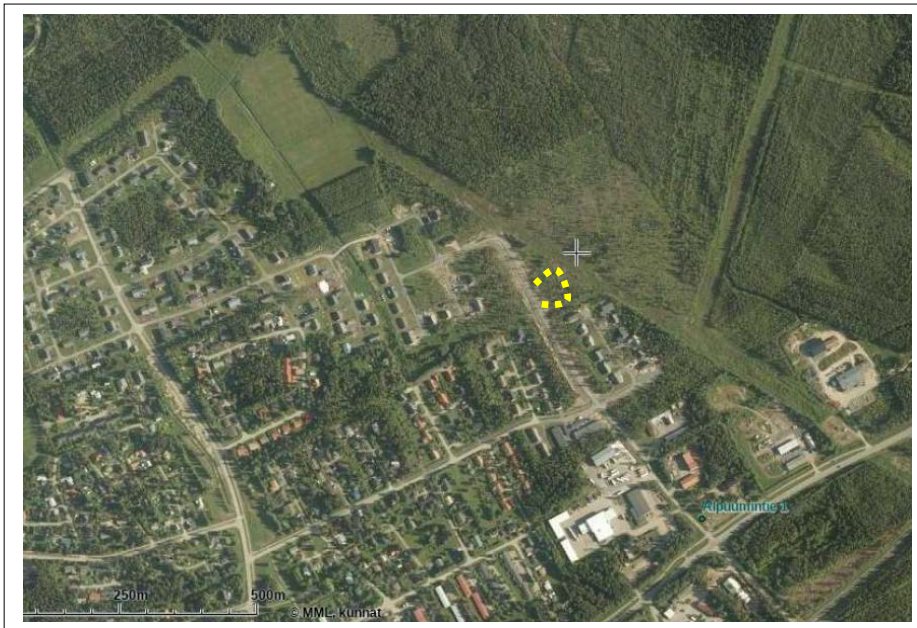


Kuva: Ote ktj-kantakartta

Kaavamuutosalueen länsi- ja eteläpuolelle on toteutunut asemakaavoituksen mukaisesti pientaloaluetta. (omakotitalot rakentuneet vuosina 2012–2018). Asemakaavassa suunnittelualan itä- ja pohjoispuoli ovat lähivirkistysalueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijoittuu asemakaava-alueen reuna-alueelle, jossa on toteutumaton asemakaava-alue. Kortteli 73 ympäröi laaja lähivirkistysalue.



Palvelut

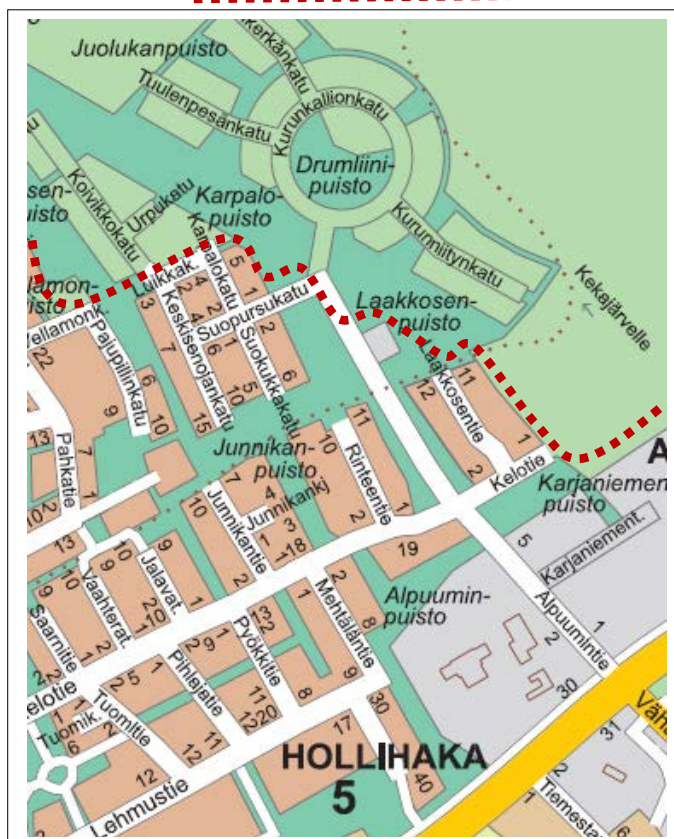
Alue sijoittuu 2,5-3 kilometrin etäisyydelle keskustan palveluista.

Työpaikat

Kaavamuutosalueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa varten kortteli 73 ja se ei ole toteutunut, joten alueella ei ole työpaikkoja.

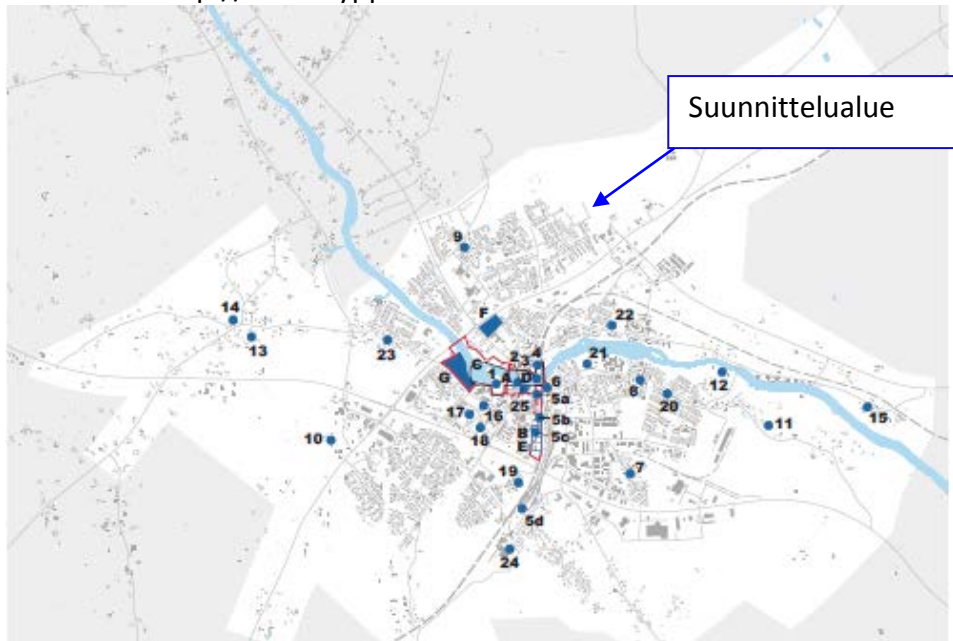
Liikenne

Kaavamuutosalue rajoittuu Alpuumintiehen, jolta on mahdollista toteuttaa kortteliin tonttiliittymä. Kevyen liikenteen yhteydet ovat katuverkostossa. Alpuumintie on sisäisen liikenteen kokoojaväylä ja sitä ei ole vielä kokonaisuudessaan rakennettu. Alue johtaa uusille vuonna 2017 kaavoitetuille, mutta vielä rakentumattomille asuntoalueille.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tieto on tarkistettu 25.1.2019 Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta <http://www.kyppi.fi>.

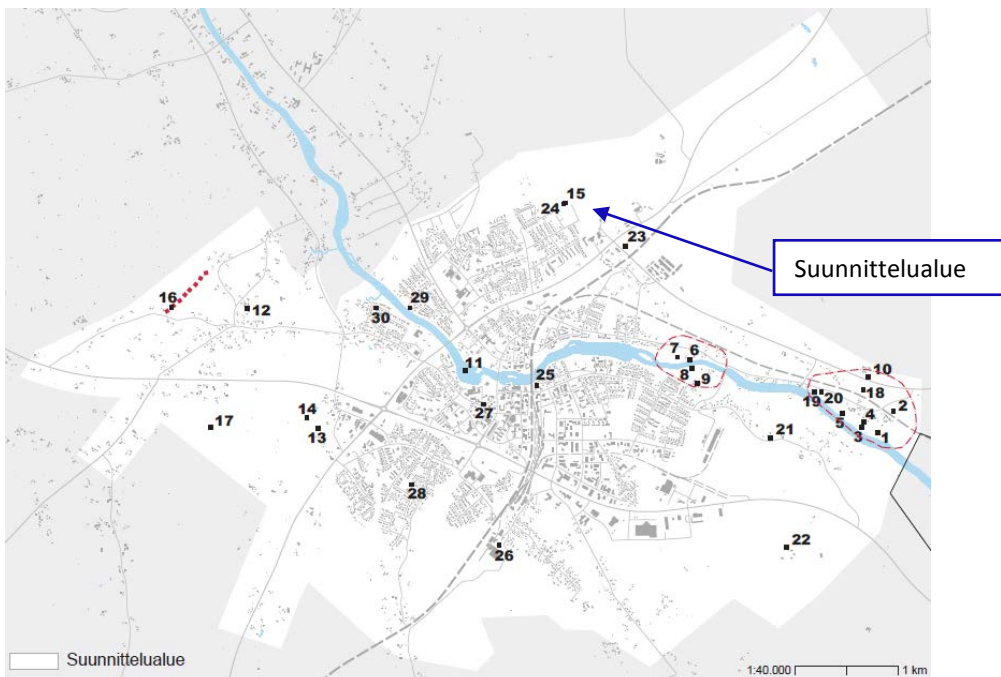


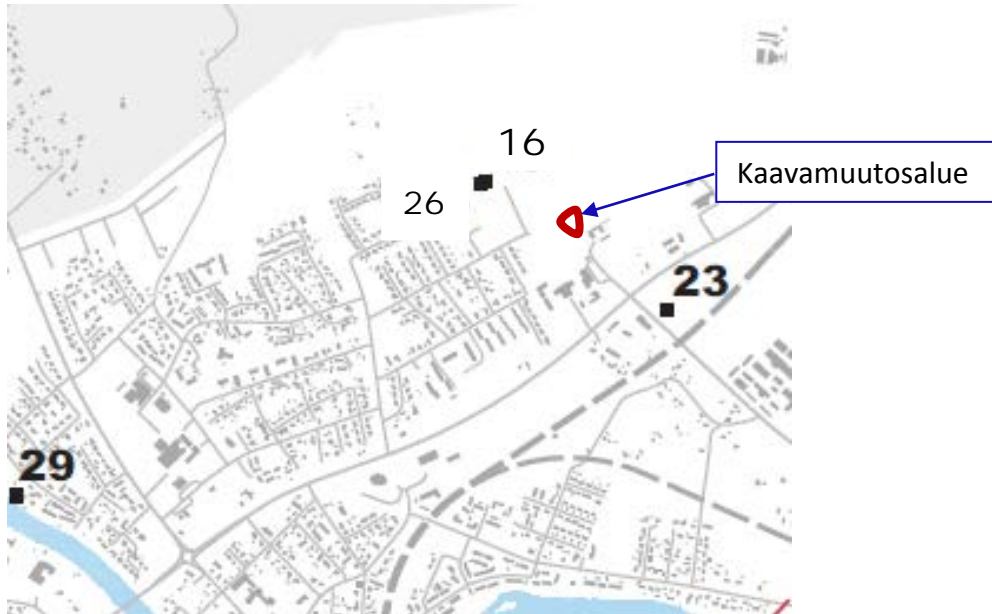
Kuva: Ote keskustan osayleiskaavan liite 7 rakennetun ympäristön arvot

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 muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä www.kyppi.fi. Tiedot hankealueen muinaisjäänöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 25.1.2019.





Ote yleiskaavan liitekartasta nro 9 Muinaismuistot

IRTOLOÛYTÖPAIKAT

26 Välikangas

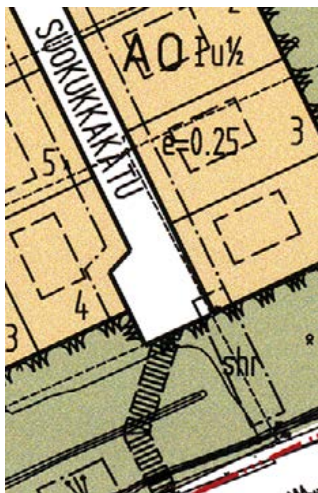
MUUT HISTORIALLISET

KOHTTEET

16 Välikangas 2 kiviaita



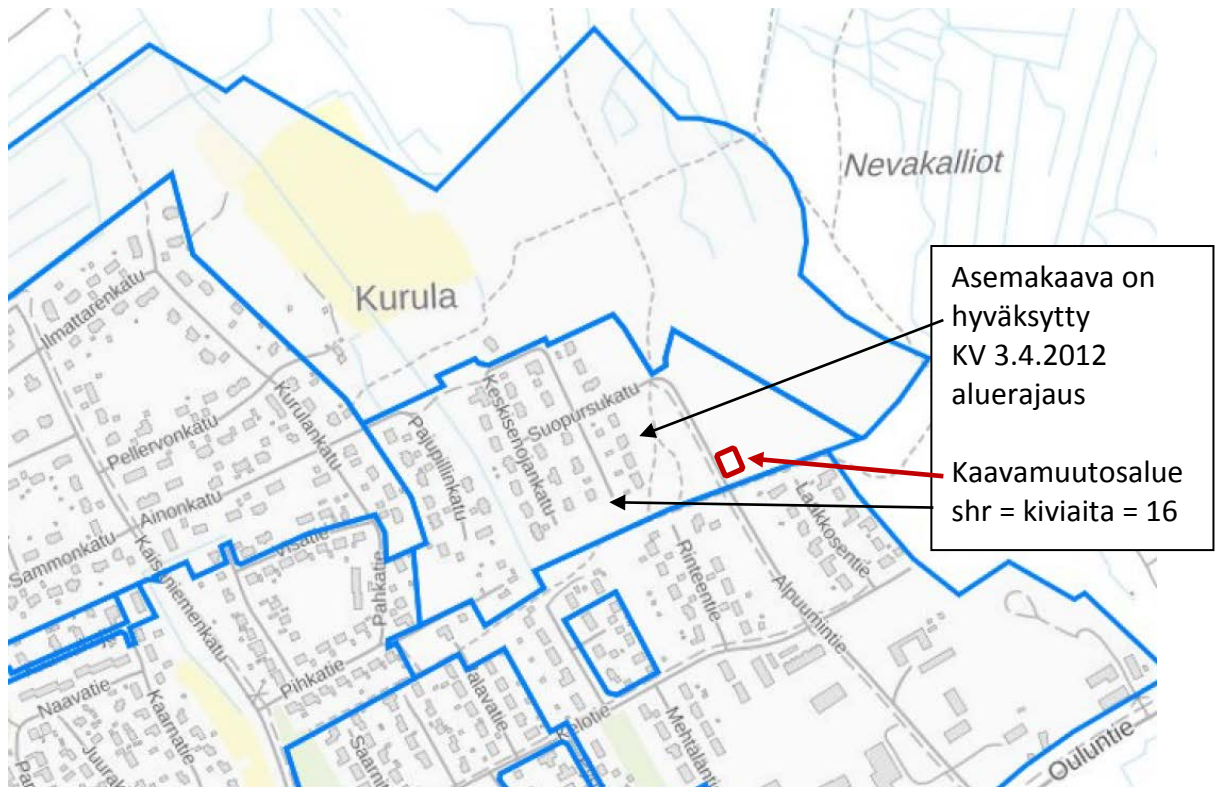
Löydökset 26 ja 16 ovat 28.12.2011 hyväksytyn asemakaavan alueella, jolle kaavamuuutos sijoittuu, mutta **eivät sijoitu kaavamuuutosalueelle.**



shr Välikangas 16

Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee historiallinen rakennelma, joka on kiviaita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

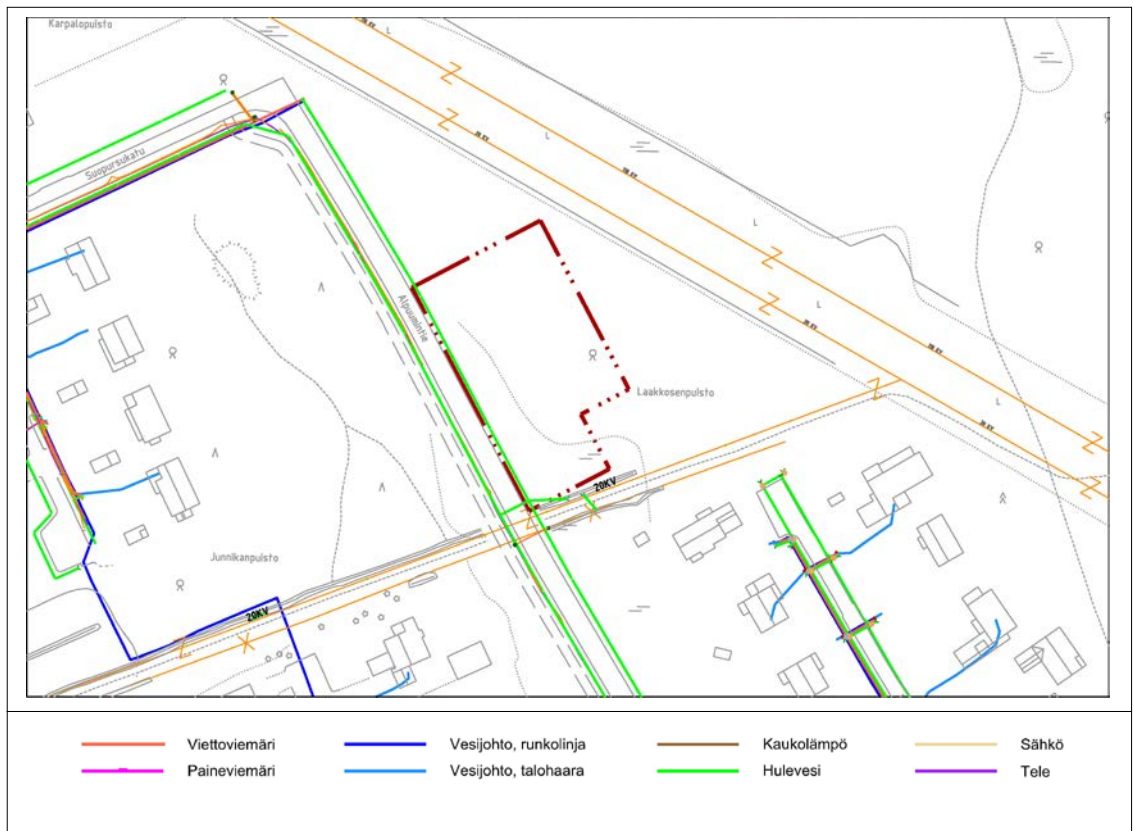
Kuva: Löydös nro 16, kiviaita asemakaavassa



Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintiijärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot.



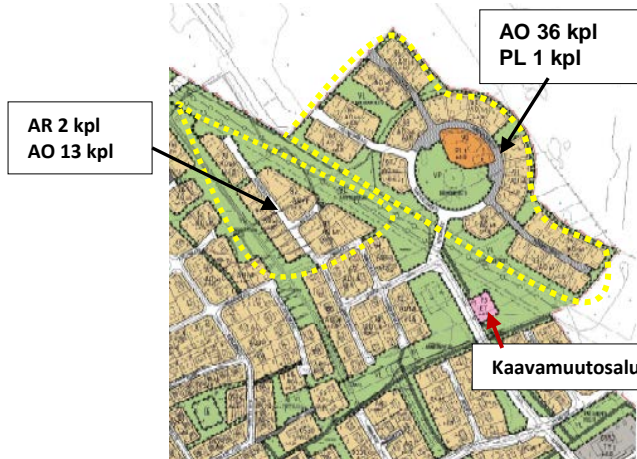
Kuva: Tekninen huolto

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

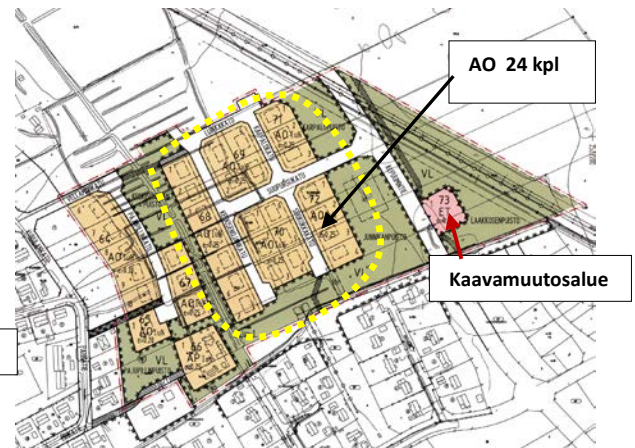
Suunnittelualue sijoittuu kokoojakatuna toimivan Alpuumintien varteen ja kadulla on nopeusrajoitus 40 km/h.

Alpuumintien kautta ja korttelin 73 ohi on liikenneyhteydet pientaloalueille arvioilta noin 83 ruokakunnalle:

- vuonna 2017 kaavoitettu 36 +13 omakotitonttia yksi palvelurakennusten kortteli ja 2 rivitalotonttia, jotka eivät ole vielä rakentuneet
- vuonna 2012 hyväksytylle kaava-alueelle on rakennettu 24 omakotitaloa.



Kuva: Ote asemakaava v 2017



Kuva: Ote asemakaava 2012

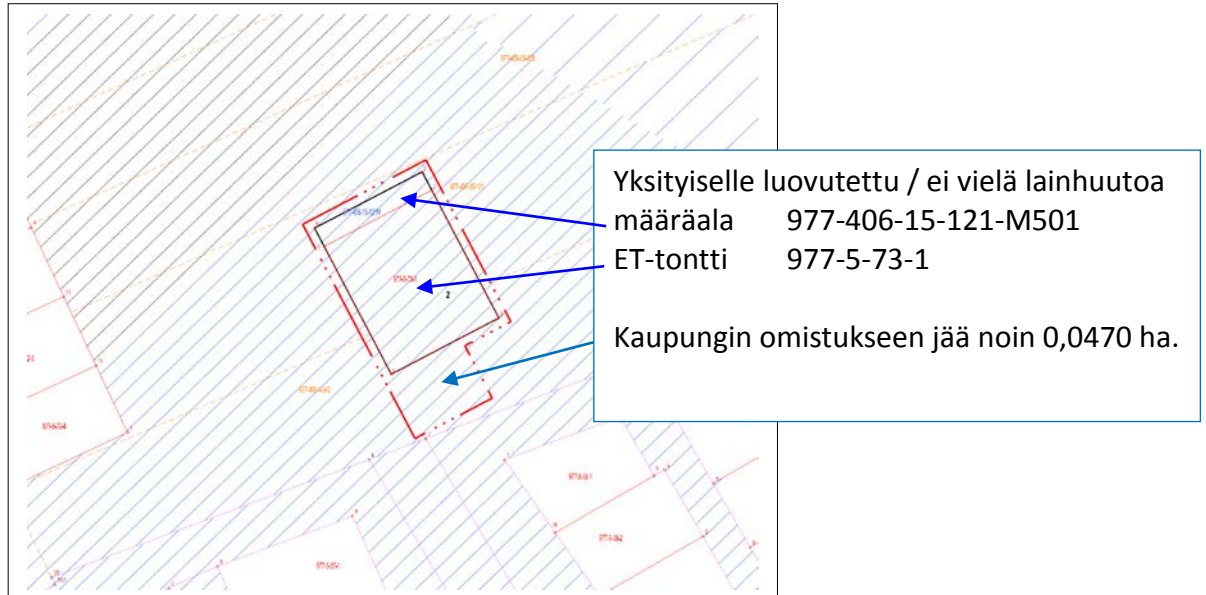
Lähiympäristössä on laajahkot virkistysalueet, joille sijoittuu voimajohtoalueita. Voimajohtolinjan (110 kW) suoja-aluevaraus on lähimmillään noin 16 metrin etäisyydellä. Rakennus on lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä.



Kuva: Ote ktj:n maastokartasta, josta on nähtävissä suunnittelualueen lähialueelle sijoittuvat johtoalueet

3.1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalue 0,2758 ha on kaupungin omistuksessa. Kaupunki on myynyt hanketoimijalle suunnittelualueelta nykyisen asemakaavan mukaisen ET-tontin 977-5-73-1 (0,2001 ha/kk 14.2.2019) sekä määräalan 977-406-15-121-M501 (noin 0,0287 ha/kk 7.3.2019 , joille on lainhuuto vireillä. Kun em. kauppakirjasaannot on lainhuudatettu, suunnittelualueesta jää noin 0,0470 ha kaupungin omistukseen.



Kaupungin maaomaisuus

3.1.4 Kaava-aluetta 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:

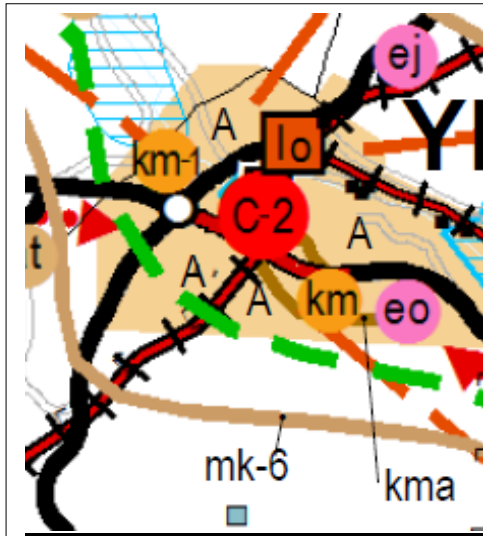
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- 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.

Maakuntakaava

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)).

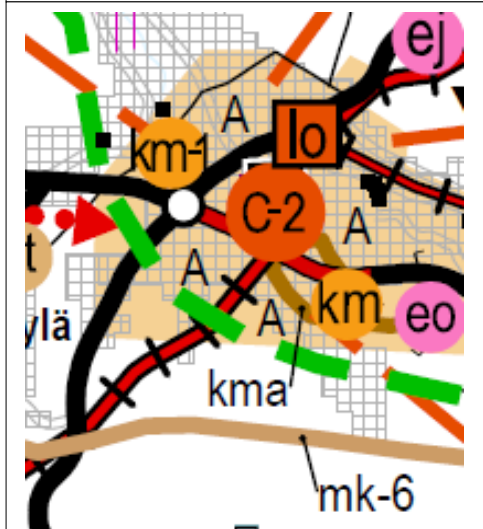


1. vaihekaava. Ympäristöministeriö vahvisti 23.11.2015:

- 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)

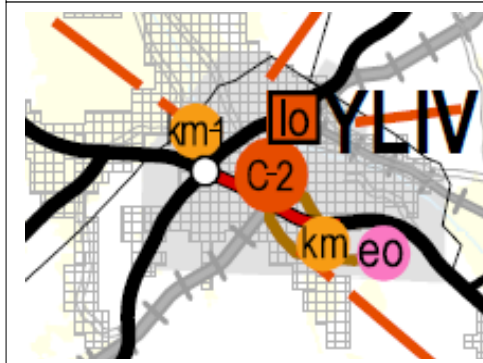


2. vaihekaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016:

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

Lainvoimainen

Kuva: Ote Maakuntakaavojen yhdistelmäkartta: Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (2006) ja 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 toiminnallis- taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

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

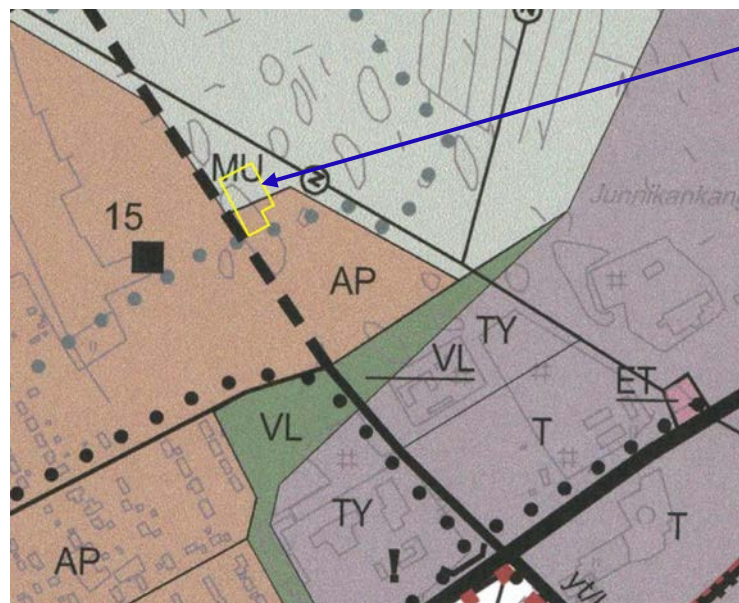
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja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

Yleiskaavassa kaavamutosalueelle on esitetty suunnittelualuetta koskien merkinnät:



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE



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

Alue on osa tai se täydentää seudun virkistys- ja vapaa-ajan verkostoa, mistä johtuen alueen metsää on käsiteltävä sen erityisluoneen edellyttämällä tavalla (metsälaki 6 §).



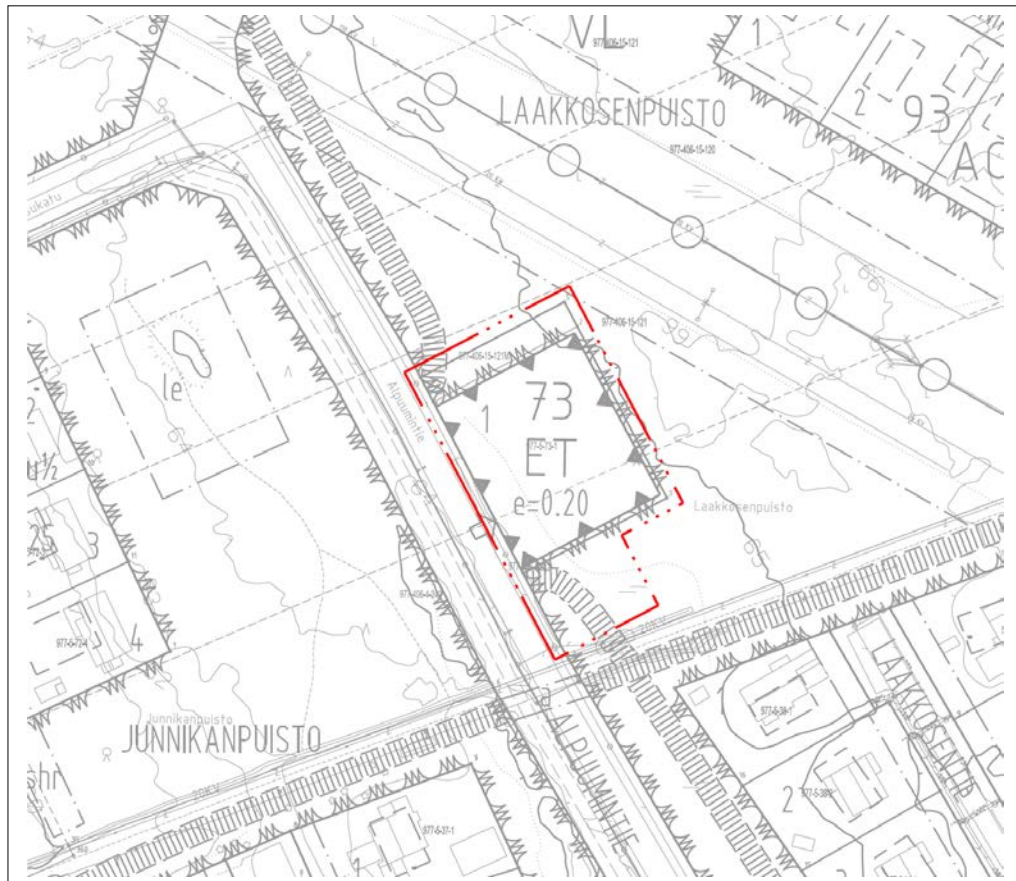
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Reitin sijainti, mitoitus ja rakenne määritellään tarkemmassa suunnittelussa.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella, pinta-alaltaan yhteensä noin 0,2758 hehtaaria, on voimassa KV 3.4.2012 § 20 hyväksymä asemakaava, jossa on osoitettu:

- Yhdyskunta teknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET) 0,2288 ha
- Lähivirkistysalue (VL), Laakkosenpuiston osa 0,0470 ha



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

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Sitova tonttijako laaditaan ja hyväksytään erillisenä (MRL 79 §).

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n mukaiset vaatimukset.

Teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikkö ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 16.4.2019.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet**4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Kurulaan kaavoitettuja pientaloalueita varten eikä muutoinkaan ole tullut ajankohtaiseksi toteuttaa vuonna 2012 hyväksytyt asemakaavan mukaisesti hanketta/rakennuksia ET-kortteliin nro 73 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa toimintaa varten kuten esim. alueellinen lämpökeskus.

Kaupungin aloitteesta asemakaavamuutoksella osoitetaan Hollihaan Kurulan alueelle sijoittuva, Alpuumintiehen rajoittuva kortteli 73 lähipalvelujen korttelialueeksi (PL), jolle voidaan sijoittaa päiväkotia. Kaavamerkintä ei ota kantaa siihen, onko toiminta julkista vai yksityistä ja se voi toteutua muuttuvien tarpeiden mukaisesti kumpana tahansa. Kaavamuutoksella kaupunki varautuu siihen, että päiväkotitoimintoja tarjoaville yrityksille tai vaihtoehtoisesti kaupungilla on uusi päiväkoitontti keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja uusilta pientaloalueilta hyvin saavutettavissa.

Ylivieskan väestönkasvu on usean vuoden ajan ylittänyt strategiassa esitetyn 0,5 % ja päivähoitopaikkojen tarve kaupungissa on kasvanut. Nykyiset päiväkotitilat ja väliaikaiset siirtotilat ovat olleet jatkuvasti täysimääräisinä käytössä.

Kaavamuutoksella kortteliin 73 PL- tontille osoitetaan rakennusoikeutta tonttitehokkuudella $e = 0,35$ eli noin 801 k-m² yhteen kerrokseen noin 2288 m²:n tontille.

Tontille voidaan toteuttaa tilat, joihin sijoittuu 3 –ryhmäinen (60 lasta ja 11 työntekijää) päiväkotia. Kaavamuutosalueeseen otetaan mukaan Laakkosenpuiston lähivirkistysalueen osa (0,0470 ha), jolle toteutetaan päiväkodin saatto- ja noutoliikennettä varten paikoitusalue (p). Paikoitusalue suunnitellaan siten, että se palvelee myös Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle sijoittuvan polku- ja latuverkoston käyttäjiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa tammikuussa 2019, jonka pohjalta maankäyttöyksikössä laadittiin kaavoituksen valmisteluaineistona: alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Alueen kaavamuutoksen laatimisesta tehtiin päätös teknisten palveluiden lautakunnassa 27.2.2019 § 21. Samalla oikeutettiin tekninen palvelukeskus laatimaan ja asettamaan valmisteluaineistona luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavoitus ilmoitettiin vireille tulleeaksi kaupungin tiedotuslehdessä (Kalajokilaakso) sekä kaupungin kotisivulla. Kaavoituksen valmisteluaineistona

osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos ovat nähtävillä 25.3.2019 – 8.4.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajana kaupunki ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Paikallisviranomaisia ovat Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto, Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu, Ylivieskan Vesiosuuskunta, Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema, Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema, Elisa Oyj ja Sonera Carrier Networks Oy, Sivistyslautakunta/ Varhaiskasvatuspalvelut, Liikuntalautakunta, Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Terveysvalvonnan toimipiste.

Viranomaisia ovat mm. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisneuvottelun tarvetta ei ole. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot kaavamuutoksen ollessa nähtävillä.

Kaavoittajaan voi ottaa yhteyttä kirjallisesti tai suullisesti. Valmisteluvaiheen mielipiteistä ja ehdotusvaiheen muistutuksista tehdään kooste kaavaselostukseen tai palautteesta kaavoittajan vastineineen laaditaan erillinen liite.

Kaavan etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden Kalajokilaakson lisäksi kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on erikseen selvitetty vuorovaikutusmenettely, tulee myös selostuksen liitteeksi.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laatimisen tarkoituksena on parantaa päiväkotipalvelujen saatavuutta Ylivieskassa. Suunnittelualueelle osoitetaan kaavamuutoksella:

1) Lähipalvelujen korttelialuetta (PL). Kortteliin esitetään noin 2288 m² suuruinen päiväkotitontti kortteliin 73, jolle voidaan toteuttaa noin 801 k-m²:n suuruinen noin 60 paikkainen päiväkoti (3 lapsiryhmää). Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,35$.

Erillinen tonttijako laaditaan (MRL 79 §).

2) Suunnittelualueella puistoalueelle päiväkotitonttiin rajoittuen toteutetaan päiväkodin nouto- ja saattoliikennettä palveleva paikoitusalue (p), joka palvelee myös Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle (VL) sijoittuvan polku- ja latuverkoston käyttäjiä. *Virkistysalueelle yleiskaavassa todetusti " alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen."*

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa vuonna 2012 asemakaavoitetun ET- korttelin 73 kaavamerkintä sellaiseksi, että kortteliin voidaan toteuttaa 3-ryhmäinen päiväkoti piha-alueineen.

Kaupungin ja päiväkoti hanketoimijan kanssa on käyty alustavat neuvottelut toimintojen sijoittamisesta kyseiseen kortteliin. Sitova tonttijako laaditaan erikseen.

Suunnittelutilanteesta johdetut sekä alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

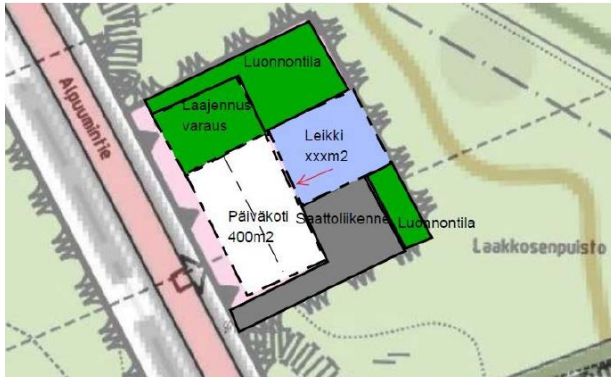
Alueella on voimassa KV 3.4.2012 § 20 hyväksymä asemakaava. Alue sijoittuu asema-kaava-alueen reuna-alueelle, mutta kuitenkin lähelle suunniteltuja ja toteutettuja asuntoalueita. Vuonna 2012 hyväksytyn asemakaavan mukainen korttelin 73 käyttö-

tarkoitus ei ole toteutunut, joten suunnittelualue on osoitettavissa lähipalvelujen korttelialueeksi. Kaupungin ja yksityisen päiväkotitoimijan neuvotteluissa on harkittu, että Alpuumintien varteen sijoittuva kortteli on hyvä sijoituspaikka päiväkodille lähellä uusia asuntoalueita.

4.5 Asemakaavan muutoksen ratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutosta varten on tutkittu alueen soveltuvuutta lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (hankesuunnitelma päiväkotitoimijalta). Muutoksella mahdollistetaan uusi päiväkoti sekä yhteiskäyttöinen paikoitusalue lähivirkistysalueelle päiväkodin nou-to- ja saattoliikenteelle sekä suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvan hiihtoladun/ pururadan käyttäjille. Tavoitteena on myös, että uudisrakentaminen vahvistaa palvelutarjontaa eri puolilla kaupunkia.

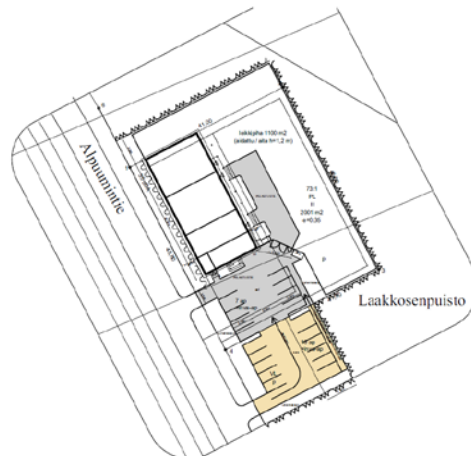
Päiväkodin toteuttamisesta tontille on laadittu hankesuunnitelma.



Kuva: Alustava hankesuunnitelma päiväkotitoimijalta / tammikuu 2019

Päiväkodin suunnittelu on edennyt ja tarkentunut. Päiväkodin rakentamiseen on annettu poikkeamispäätös noin 460 k-m² päiväkodille rakennus- ja ympäristölautakunnassa 19.2.2019 § 11. Luvassa on myönnetty ”poikkeaminen kaavamerkinnästä”.

Päiväkoti Musamurunen



Kuva: Päiväkotihankkeen asemapiirros

4.5.1 Lausunnot / mielipiteet / muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 25.3.2019 – 8.4.2019

Sitova tonttijako laaditaan erikseen, MRL 79 §.



Valmisteluaineistosta esitetty palaute:

Lausunnot

1. Liikuntalautakunta, 20.03.2019 § 22

”Liikuntalautakunnalla ei ole huomautettavaa valmisteluaineistosta. Liikuntalautakunta pitää hyvänä asiana sitä, että paikoitusalue palvelee myös Laakkosenpuiston lähivirkistysalueelle sijoittuvan polku- ja latuverkoston käyttäjiä.”

2. Oulun poliisilaitos/Jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö/
Ylikonstaapeli Harri Hiitola, sähköposti 27.3.2019

”Viite: 15.3.2019 päivätty lausuntopyyntö asemakaavan muutoksen luonnoksesta Ylivieskan kaupungin 5.kaupunginosan (Hollihaka) korttelista 73 ja lähivirkistysalueesta. Poliisilla ei ole lausuttavaa asiasta.”

3. Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollon johtaja Aili Heikkinen, 21.3.2019

”Peruspalvelukuntayhtymä Kallion terveysvalvonta toteaa, että suunniteltu alue soveltuu lähipalvelujen korttelialueeksi, eikä sillä ole huomautettavaa 5. kaupunginosan korttelin 73 ja lähivirkistysalueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.”

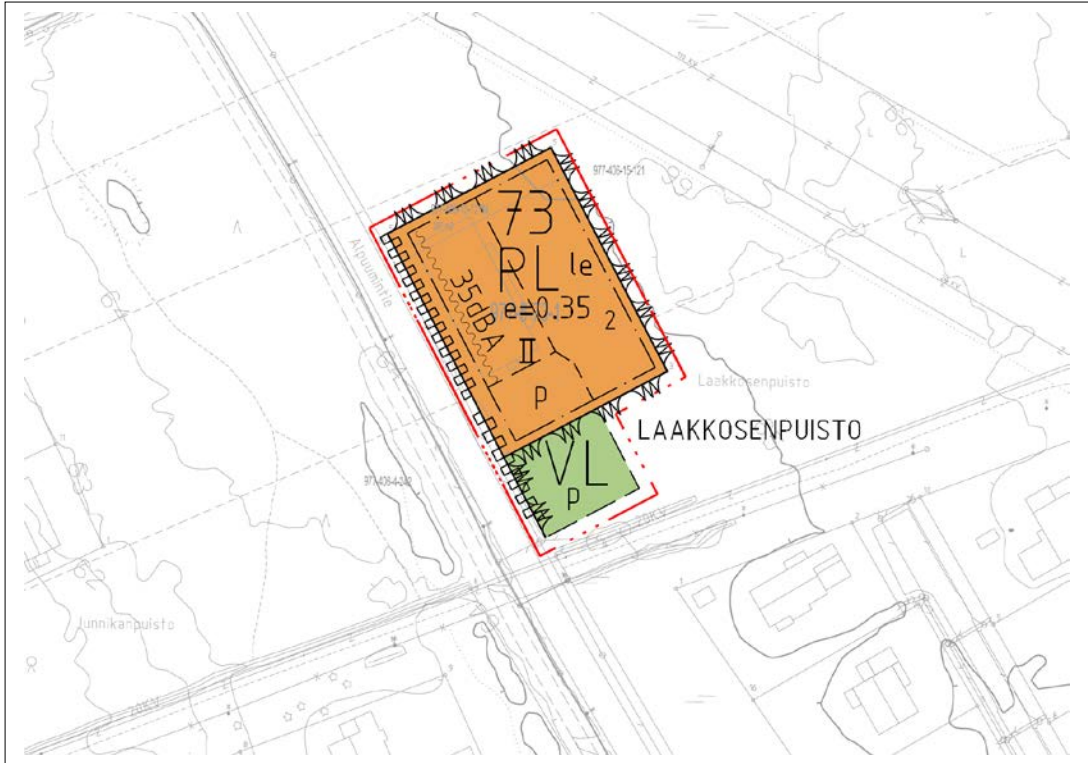
4. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine, sähköposti 11.4.2019

”Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa nähtävilläolleesta 5.kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 73 sekä lähivirkistysalueen asemakaavamuutosluonnoksesta.”

Mielipiteitä ei kaavan valmisteluaineistosta esitetty.

Kaavoittaja: Lausunnot merkitään tiedoksi. Palautteissa ei ollut lausuttavaa eikä huomioitavaa kaavaehdotusvaiheeseen.

Ehdotus on nähtävillä 24.4.2019- 24.5.2019

Ote: Kaavaehdotus

Lausunnot ja muistutukset ehdotuksesta kaavoittajan vastineineen:**Lausunnot:****1) Ylivieskan kaupunki Sivistyslautakunta 16.4.2019 § 66 Ilmoitusasiat (Kohta 4)**

"Varhaiskasvatuspalveluiden lausunto Ylivieskan kaupungin 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 73 ja Laakkosenpuiston lähivirkistysalueen kaavattoman alueen asemakaavaan.

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 73 sekä lähivirkistysaluetta. Alue sijoittuu Hollihaan 5. kaupunginosaan rajautuen Alpuumintiehen ja Laakkosenpuiston lähivirkistysalueeseen.

Varhaiskasvatuspalveluilla ei ole lausuttavaa ko. asiaan.

2) Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Ympäristöterveydenhuolto / ympäristöterveydenhuollon johtaja, 26.4.2019**Taustatiedot**

"Suunnittelualueen omistaa Ylivieskan kaupunki ja alue on pinta-alaltaan noin 0,2758 ha. Hollihaan Kurulan alueen asemakaavoituksessa v. 2012 kortteli nro 73 on merkitty ET-merkinnällä (yhdyiskuntateknistä huoltoa palveleva toiminta). Kaavamuutoksella Alpuumintiehen rajoittuva kortteli 73 halutaan muuttaa lähipalvelujen korttelialueeksi (PL), jolle voidaan sijoittaa päiväkotia. Lisäksi em. korttelin viereen VL-alueella sijaitsevaan Laakkosenpuistoon halutaan osoittaa ohjeellinen pysäköimisaluemerkintä (p). Kyseinen pysäköinti palvelee korttelin 73 saatto- ja noutoliikennettä sekä sille on osoitettavissa myös Laakkosenpuistoon sijoittuvien polku- ja latuverkoston käyttäjien tarvitsemää pysäköimistä.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräyksissä todetaan, että rakennuksen seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 35 dB(A). Lisäksi määrätään, että piha- alueiden melutasot eivät saa ylittää päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutason yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.”

Lausunnon perusteena oleva aineisto

Lähetä 17.4.2019

Lausunto

”Asemakaavamuutoksen selostus, ehdotusvaihe 4-5/2019

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion terveysvalvonta toteaa, että suunniteltu alue soveltuu lähipalvelujen korttelialueeksi, eikä sillä ole huomautettavaa 5. kaupunginosan korttelin 73 ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksesta.”

3) Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services / Projektipäällikkö Mika Björkqvist, sähköpostilla 17.5.2019.

Asemakaavamuutos koskien 5.kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 73 sekä lähivirkistys- aluetta

”Elisalla ei ole lausuttavaa”

4) Oulun poliisilaitos/ jokilaaksojen valvonta- ja hälytysyksikkö, ylikonstaapeli Harri Hiitola sähköposti 20.5.2019

Viite: 23.4.2019 päivätty Lausuntopyyntö asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelia 73 sekä lähivirkistysaluetta koskevaa asemakaavan muutosta.

Poliisilla ei ole lausuttavaa asiassa.”

5) Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus /Alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine, sähköposti 22.5.2019

”Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelin 73 sekä lähivirkistysalueen asemakaavamuutosehdotuksesta.”

6) Ylivieskan kaupunki / Liikuntalautakunta ,sähköposti 23.5.2019

”Liikuntalautakunta kokoontui ke 22.5.2019 eikä sillä ollut lausuttavaa Hollihaan kaava- asiaan.”

Kaavoittaja:

Lausunnoissa 1- 6 ei ollut huomautettavaa / lausuttavaa kaavamuutosehdotukseen. Ei muutoksia kaavamuutosehdotukseen.

Muistutuksia ei asemakaavamuutosehdotuksesta esitetty.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuutosalue on yhteensä **noin 0,2758 ha**, josta osoitetaan:

1) Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Korttelin pinta-ala on noin 0,2288 ha.

PL- alue on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja varten. Tällaisia toimintoja voi olla esimerkiksi päiväkotia, terveysasema, elintarvikemyymälä.

Korttelin PL- tontille 5-73-2 osoitetaan rakennusoikeutta tonttitehokkuudella $e = 0,35$ eli noin 801 k-m^2 . Kerrosluku korttelialueella on II.

- Korttelialueelle on autopaikoitukseen (p) osoitettava vähintään 1 ap / työntekijä. Polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka / 200 k-m^2 eli noin 3 kpl.

PL- tontin 5-73-2 rakennusala on osoitettu määrävänä Alpuumintien varteen suojaamaan piha- ja leikkialuetta liikennemelulta.

Päiväkodin piha-alueelta on esitetty leikkialuetta ja korttelia ympäröi laaja Laakkosenpuiston lähivirkistysalue.

Korttelialueiden tonteilla tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

PL- tontin 5-73-2 sitova tonttijako laaditaan erikseen.











2) Lähivirkistysalueet (VL), pinta-ala yhteensä noin 0,0470 ha.

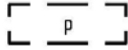
Laakkosenpuistoon osoitetaan ohjeellinen pysäköimisalue merkintä (p). Kyseinen pysäköinti palvelee korttelin 73 saatto- ja noutoliikennettä sekä sille on osoitettavissa myös Laakkosenpuistoon sijoittuvien polku- ja latuverkoston käyttäjien tarvitsemää pysäköimistä.

Muutoksia aikaisempaan:

- PL- kortteliin, pinta-alaltaan noin 2288 m^2 , tehokkuusluvaksi esitetään $e = 0,35$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu 801 k-m^2 (Entinen ET- tontti oli kooltaan noin 2001 m^2 ja sen tehokkuus oli $e = 0,25$ /rakennusoikeus 400 k-m^2). Aluetehokkuus kasvaa jonkin verran ja lähivirkistysalueesta osoitetaan PL- kortteliin lisäaluetta noin 288 m^2 . Korttelialueelle osoitetaan pysäköimisalue henkilökunnan autopaikoitusta varten (1 ap / työntekijä).
- Kaavamuutosalueen lähivirkistysalueelle Laakkosenpuistoon esitetään toteutettavaksi paikoitusta (p) päiväkodin nouto- ja saattoliikenteelle sekä virkistysalueen polku- ja latuverkoston käyttäjien pysäköintiin.

5.1.2 Merkintöjen selitykset ja asemakaavamääräykset

	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
73	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LAAKKOSENPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset:

Asemakaava-alueella tulee olla erillinen tonttijako.

PL-korttelialuetta varten on varattava autopaikkoja seuraavasti:

-vähintään 1 autopaikka työpaikkaa kohti

PL-korttelialuetta varten on varattava vähintään 1 polkupyöräpaikka yhteenlasketun kerrosalan 200 m² kohti.

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- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalentitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutason yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.

Korttelialueiden tonteilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella.

Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

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

Puistoon rajoittuvalle tontille rakennettaessa on etäisyyden puiston ja tontin välisestä rajasta oltava vähintään kaksi metriä.

5.1.3 Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu asuntoalueiden läheisyyteen ja se on hyvin asukkaiden saavutettavissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella edistetään elinympäristön viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta sekä hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Vuodelta 2012 oleva asemakaava ajantasaistetaan siten, että alue valmiin kuntatekniikan piirissä vastaa kaupungin tarpeisiin päiväkotitilojen tonttituotannossa ja valmiissa liikenneympäristössä. Alpuumintien varteen on toteutettuna erillinen kevyen liikenteen väylä. Päiväkodin ulko-oleskelualueiden melutasojen tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoa. Rakennus tulee sijoitettavaksi kadun varteen (asemakaavamuutoksella rakennusala esitetty määräävänä) ja toimii meluesteenä vähentäen piha- ja leikkialueille kantautuvaa sisäisen katuliikenteen liikennemelua.

Melusojausta koskevaa merkintää eikä kaavamääräystä esitetä kaavamuutoksessa. Alpuumintie johtaa kaavamuutosalueen ohi pientaloalueille, joille asemakaavoituksella on nykyisellään osoitettuna 73 omakotitonttia ja kaksi rivitalotonttia eli kaavamuutosalueen ohittaa yhteensä noin 83 ruokakunnan liikennemäärät, arviolta noin 332 ajon/vrk laskettuna liikennöinti 4 kertaa päivässä /ruokakunta). Kaavamuutoshanke lisää liikennöintiä enimmillään noin 142 ajon/vrk, mikäli kortteliin toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti päiväkotia, jossa työntekijämäärä on 11 henkilöä (3 ryhmällä ja noin 60 lapsimäärällä). Toisaalta osa lapsista saattaa olla lähelle sijoittuvista ruokakunnista, mikä vaikuttaa vähentävästi Alpuumintietä koskevaan liikennemääräarvioon.

Kaavamääräyksiin todetaan,

- 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 päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uutta rakennettaessa ei melutasojen yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.
- Korttelialueen tontilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään ja suunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
- Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella.
- Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
- Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosalueen kortteli ei ole rakentunut nykyisen voimassaolevan vuodelta 2012 olevan asemakaavan mukaisesti. Alueelle on voimassaolevassa kaavassa mahdollistettu 400 k-m² suuruinen rakennus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelemaan. Kaavamuutoksen toteutuessa muuttuu korttelialue (ET II) 5-73 lähipalvelujen korttelialueeksi (PL II), jossa palveluja voi toteuttaa sekä yksityinen että julkinen palvelujen tarjoaja. Kaavaan otetaan pieni alue lähivirkistysaluetta, jolle voidaan toteuttaa pysäköintiä koululaisten nouto- ja saattoliikenne. Kaavamuutos mahdollistaa noin 801 k-m²:n suuruisen palvelurakennuksen, mikä vaikuttaa jonkin verran aluetehokkuuden kasvuun.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteeseen kaavamuutoksella ei ole vaikutusta. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteessa asemakaava-alueen reuna-alueelle sijoittuvien kaavoitettujen omakotialueiden läheisyyteen. Kaavamuutoksella ei lisätä korttelialueita eikä tonttien määrää.

Palvelut

Päiväkoti sijoittuu keskeiselle paikalle ja on hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja palvelee erityisesti viereisiä 2012 ja 2017 asemakaavoitettuja ja jo osittain rakentuneiden pientalotonttien lapsiperheitä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue ei ole toteutunut vuoden 2012 kaavassa osoitettuun käyttöön eli yhdyskuntatekniselle huollolle, joka olisi mahdollisesti jossain määrin ollut myös työllistävä käyttötarkoitus. Kaavamuutoksella muutetaan alueen työpaikkojen ”luonnetta”.

Alue on jatkossakin työpaikka-alueita eli päiväkotitoimija on ilmoittanut työntekijämääräksi 11 henkilöä. Kaavamerkintä ei ota kantaa siihen, onko toiminta julkista vai yksityistä ja se voi toteutua muuttuvien tarpeiden mukaisesti kumpana tahansa.

Virkistys

Kaavamuutoksella osoitetaan noin 228 m² laajasta Laakkosenpuiston lähivirkistysaluetta päiväkotitonttiin, mutta toisaalta parannetaan lähialueen polku- ja latuverkoston käytön laatua osoittamalla käyttäjille paikoitusaluetta toteutettavaksi Laakkosenpuistoon.



Kuva: Ote osoitekartasta, jossa näkyy viheralueverkosto, johon kaavamuutosalue liittyy

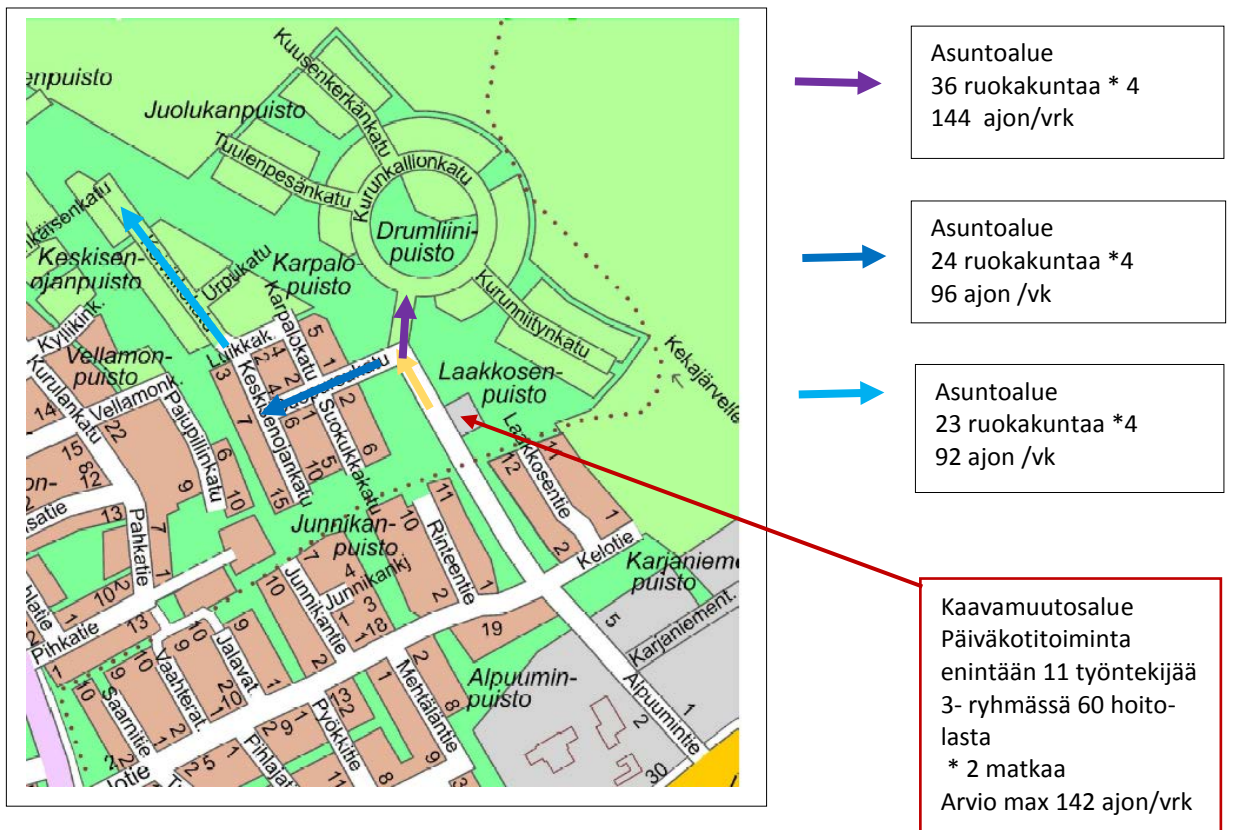
Liikenne ja melu

Melusuojausta koskevaa merkintää eikä kaavamääräystä esitetä kaavamuutoksella. Alpuumintie johtaa kaavamuutosalueen ohi pientaloalueille, joille asemakaavoituksella on nykyisellään osoitettuna 73 omakotitonttia ja kaksi rivitalotonttia eli kaavamuutosalueen ohittaa yhteensä noin 83 ruokakunnan liikennemäärät, arviolta noin 332 ajon/vrk. Kaavamuutoshanke lisää liikennöintiä enimmillään noin 142 ajon/vrk, mikäli kortteliin toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti päiväkotia, jossa työntekijämäärä on 11 henkilöä (3 ryhmää, joissa yhteensä 60 päiväkotilasta). Toisaalta osa lapsista tulee mahdollisesti lähialueen ruokakunnista, mikä vaikuttaa Alpuumintien liikennemääräarvioon vähentävästi.

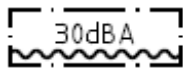
Päiväkotialuetta ja sille liikennöintiä suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee kiinnittää jatkossa huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen.

Todettakoon, että alueelle Alpuumintien varteen ei ole toteutettu kevyen liikenteen väylää sille puolelle, jolle päiväkotia sijoittuu. Alpuumintien toisella puolella on jalankulku- ja pyörätie, jolta pääsy päiväkotikortteliin on toteutettava turvallisesti suojatieyhteydellä ja riittävästi liikennemerkeillä.

Päiväkodin henkilökunnan paikoitusalueille saapuminen osoitetaan Alpuumintieltä Päiväkodin nouto- saattoliikenne sekä päiväkodin huoltoliikenne suunnitellaan siten, että päiväkodin piha- ja leikkialueiden turvallisuus taataan. Piha-alue sekä päiväkodin leikkialueet esitetään suojattavaksi Alpuumintien ohikulkuliikenteen melulta sijoittamalla uudisrakennus tontin Alpuumintien puoleiselle reunalle, jolloin rakennusmassa suojaa päiväkodin piha- ja leikkialueita.



Kaavamääräyksiin merkitään Alpuumintien liikennemelu huomioon otavaksi seuraavasti:



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

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

Rakennuksen seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 35 dBA.

Kaavamuutoksessa on esitetty rakennusala määrävänä ja se sijoittuu Alpuumintien varteen, joten rakennusmassa suojaa päiväkodin piha- ja leikkialueita Alpuumintien mahdolliselta kokoojakadun liikennemelulta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole suojelua edellyttäviä luontotekijöitä.

Korttelialueen 73 päiväkotitontin rajaaminen istutuksilla parantaa piha-alueiden viihtyvyyttä ja mikäli korttelialueelle toteutetaan päiväkotia ja leikkialueen aitaaminen parantaa lasten ulkoilun turvallisuutta. Päiväkodin ulko-oleskelualueiden melutasojen tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoa. Rakennusten sijoittelulla Alpuumintien varteen vaikutetaan piha-alueen melun vaikutuksen vähenemiseen.

Melu

Suunnittelualue sijoittuu kokoojakatuna toimivan Alpuumintien varteen, jonka liikennemääräksi on arvioitu muodostuvaksi arviolta noin 474 ajon/vrk. Nopeusrajoitus keskusta-alueella on 40 km/h. Ylivieskan liikenneturvallisuussuunnitelmaan vuodelta 2012 on kirjattuna siten, että nopeusrajoitusta keskusta – ja asemakaava-alueella voidaan harkita alennettavaksi 30 km / h:ssa. Ajoneuvoliikenteen nopeuden alentaminen ja rajoittaminen vaikuttaa liikennemelu kantautumiseen päiväkodin piha-alueelle samoin kuin määrävällä rakennusalueen rajalla on esitetty rakentaminen kadun varteen, jolloin myös rakennusmassa suojaa piha-alueita Alpuumintien sisäisen ohikulkuliikenteen vaikutukselta.

Päiväkotikorttelia ja sille liikennöintiä suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen kuten esim. Alpuumintien suojatieratkaisuun päiväkotitontin kohdalla.

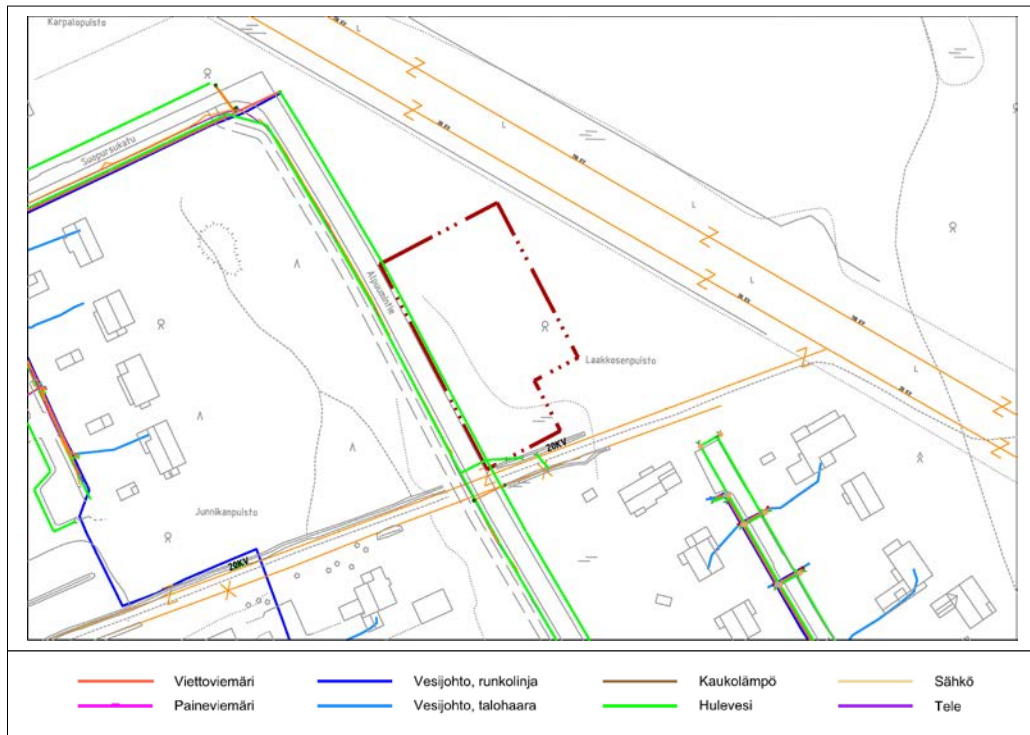
Voimajohtolinjan läheisyys

Alueen lähiympäristössä on 110 kW:n voimajohtoalueet, joiden suojavyöhykkeet ulottuvat noin 24 metriä molemmin puolin johtolinjaa. Kaavamuutosalueen kortteliraja on lähimmillään koillisnurkaltaan eli noin 16 metrin etäisyydellä suojavyöhykkeestä ja rakennusala on kaavamuutoksessa esitetty lähimmillään noin 50 metrin etäisyydelle. Voimalinjan suoja-alueella on vältettävä pitempiaikaista oleskelua.

Tekninen huolto

Alueen toiminnot hyödyntävät täydellisesti olevia verkostoja.

Asemakaavamuutosalueen lähellä katualueilla on olemassa vesijohdon ja viemärin runkolinjat sekä sadevesiviemärintijärjestelmä, maanalaiset puhelin- ja kaukolämpöjohdot.



Kuva: Tekninen huolto

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 muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä www.kyppi.fi. Tiedot hankealueen muinaisjäänöksistä on tarkistettu em. rekisteristä 25.1.2019. Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaismuistoja.

Alueella ei sijaitse myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Tieto on tarkistettu 25.1.2019 Museoviraston ylläpitämästä kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta <http://www.kyppi.fi>.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Luontoinventoinnissa todetusti: *”Alue sijoittuu puolukka-mustikkatyypin kangasmetsäalueelle ja osittain se on myös hakkuualueita. Alueen kasvilajisto on lajimäärältään suppea. Alueella ei esiinny luonnonsuojelulaisissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä luontotyyppisiä eikä metsälaisissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä.”*

Kaavamuutosalueen aluerajauksesta tai lähiseudulta ei ole tiedossa uhanalaisten tai muuten huomioitavien lajien esiintymispaikkoja. Tiedot on tarkistettu ympäristöhallinnon UHEX- rekisteristä 6.2.2019 (POPELY/ ympäristöasiantuntija Jouni Näpänkangas).

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.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei rakentamisen myötä sijoitu uutta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Kaavamuutosalue rajautuu Alpuumintiehen, joka johtaa 2012 ja 2017 kaavoitetuille asuntoalueille ja asuntoalueiden määrä säilyy ennallaan.

Nykyajan rakentamismääräyksien mukaan palvelurakennusten korttelialueelle rakennusta toteutettaessa tulee huomioitavaksi, etteivät sisäisen liikenteen kadun liikenteen aiheuttamat äänet kantaudu sisätiloihin. Kadun liikennemelun vaikutukset piha-alueella tulee huomioiduksi sillä, että rakennusala on kaavamuutoksella osoitettu määräävänä ja rakennus sijoittuu kadun varteen siten, että rakennusmassa suojaa piha- ja leikkialueita liikenteen ääniltä. Alpuumintiellä on vain ns. kaupungin sisäistä liikennettä (noin 83 ruokakuntaa).

Korttelin 73 käyttötarkoitus muuttuu ja päiväkodin työntekijät sekä hoitolasten vanhemmat lisäävät alueen liikennöintiä. Toisaalta kortteliin 73 rajoittuvalle lähivirkistysalueelle toteutettava erillinen pysäköintialue (p), joka voi palvella päiväkodin nouto- ja saattoliikennettä, parantaa alueen turvallisuutta.

Lähiympäristön virkistysalueen käytössä tulee huomioida rajoitukset, jotka liittyvät voimajohtoon ja sen suoja-alueeseen.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.6 Kaavatalous**5.6.1 Yleistä**

Suunnittelualue sijoittuu lähelle asuntoalueita ja siten, että kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa parantaen Hollihaan kaupunginosan Kurulan alueen maankäytön toiminnallisuutta. Kaupungin väestömäärän kasvu ja väestörakenne ovat kasvattaneet päivähoitopaikkojen tarvetta kaupungissa. Nykyiset päiväkotitilat ja väliaikaiset siirtotilat ovat olleet jatkuvasti täysimääräisinä käytössä.

5.6.2 Rakentamiskustannukset

Suunnittelualueelle kaavoituksen yhteydessä esitetyn hankesuunnitelman mukainen päiväkotinvestointi on yksityisen päiväkotitoimijan. Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille merkittäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Nykyinen katuverkosto tukee päiväkodin rakentamista asuntoalueiden läheisyyteen Alpuumintien varteen.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavamuutos tukee tavoitetta palvelujen sijoittamisesta eri puolille kaupunkia ja etenkin päiväkodin sijoittaminen lähietäisyydelle asuntoalueista palvelee lapsiperheitä ja mahdollisesti vaikuttaa myös jonkin verran alueen liikennemääriin. Toimija voi lähipalvelujen korttelialueen tontilla olla joko yksityinen tai julkinen. Toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen, koska alue sijoittuu valmiin kunnallistekniikan piiriin. Erillinen tonttijako laaditaan, kun asemakaavamuutos on hyväksytty ja päiväkotitontti muodostetaan asemakaavan mukaiseksi lohkomistoimituksella.

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA

/ kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p. 044 4294 232

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

/ kaavoitusinsinööri Eriiä Laru, p. 044 4294 423

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä osoitteessa:

www.ylivieska.fi/Kaavoitus

LIITTEET