



Olmalan II-vaiheen asemakaava ja
asemakaavan muutos
Valmisteluvaiheen palaute 2015 ja
vastineet 2024

Sisällys

LAUSUNNOT	2
OULUN POLIISILAITOS / YLIVIESKAN POLIISIASEMA	2
PERUSPALVELUKUNTAYHTYMÄ KALLIO / VARHAISKASVATUSPALVELUT	2
MUSEOVIRASTO	3
JOKILAAKSOJEN PELASTUSLAITOS	4
POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS	5
PERUSPALVELUKUNTAYHTYMÄ KALLIO / TERVEYSVALVONTA	7
HERRFORS NÄT-VERKKO OY AB	8
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO	8
MIELIPITEET	9
MIELIPIDE 1	9
MIELIPIDE 2	11
MIELIPIDE 3	12
MIELIPIDE 4	13
MIELIPIDE 5	14
MIELIPIDE 6	14
MIELIPIDE 7	15
YHTEYSTIEDOT	16

Lausunnot

Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema

Simo Alanko, ylikomisario

25.8.2015

Poliisin puolesta kannanottonani totean esitettyyn aineistoon perehdyttyäni, että Oulun poliisilaitoksella (Ylivieskan yksikkö) ei ole asiassa mitään erityistä lisättävää. Luonnoksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja esimerkiksi liikenneturvallisuuden heikkenemisen suhteen, jonka johdosta poliisilla olisi erityistä lausuttavaa asiassa. Kaavan muutoksen johdosta alueen tiestön liikennemäärät nousevat, ja sen johdosta risteyksien liikennejärjestelyihin on panostettava liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Samoin kevyen liikenteen väyliin on panostettava, koska Ylivieskan keskusta on saavutettavissa alueelta hyvin myös pyörällä ja kävellen.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Lausunnon antamisen jälkeen alueen väyläverkostoa on parannettu muun muassa Savelantien kevyen liikenteen väylän rakentamisella sekä Niemelänkyläntien risteysalueen järjestelyillä. Uudelta asuntoalueelta on erinomaiset yhteydet kaupungin jo olevaan kevyen liikenteen verkostoon.

Kaavoituksessa on huomioitu liikennemäärien kasvu muun muassa siten, että uudessa kaavaluonnoksessa Niemelänkyläntie osoitetaan käännettäväksi kohtisuoraan Savelantiehen nykyisen linjauksen länsipuolelle. Katuyhteys tulee aikanaan jatkumaan Taanilan osayleiskaavan mukaisesti suoraan Kalajoentiehen, vähentäen liikennettä ja painetta Savelantien ja Ouluntien (kt 86) valoristeyksestä.

Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Varhaiskasvatuspalvelut

Pirjo Matikainen, hyvinvointipalvelujohtaja

Marja Ranta-Nilkku, palvelujohtaja

9.9.2015

Ehdotamme, että asiakirjan tekstissä sivulla 23 olevaa tekstiä "päiväkodit ovat lähimmillään ydinkeskustassa" muutetaan seuraavasti:

Ylivieskan kaupungissa kunnalliset tai yksityiset perhepäivähoito- ja päiväkotipalvelut ovat saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Olmalan alueella sijaitsee yksityinen päiväkotimä Marjatupa.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Uudessa luonnosvaiheen kaavaselostuksessa päivähoiton ja päiväkotien saavutettavuus suunnittelualueelta on ilmaistu näin (kohta: 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Palvelut):

"Lähimmät päiväkodit ovat yksityinen päiväkotimä Marjatupa kaavoitettavan alueen yhteydessä sekä julkiset päiväkodit Huvikumpu Tilhitiellä ja Hakalahden päiväkotimä joen toisella puolella Takkulantilla."

Museovirasto

Petri Halinen, yli-intendentti

Olli Soininen, intendentti

24.9.2015

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta ennakkolausuntoa Asemakaava ja asemakaavan (Oimala, vaihe II) muutosluonnoksesta, jonka on laatinut Ylivieskan kaupunki, tekninen palvelukeskus/kaavoitus päiväämättömänä vuonna 2015 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), jonka on laatinut Ylivieskan kaupunki, tekninen palvelukeskus/kaavoitus 8/2015. Museovirasto antaa lausunnon arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun osalta.

Oimalan alueen asemakaavoituksen II-vaiheessa kaavoitetaan asuntoaluetta, siihen liittyvine katu-, virkistys-, ja vesialueineen noin 10 hehtaarin suuruiselle pääosin yksityisten omistamalle (9 maanomistajaa) kaavattomalle pientaloalueelle. Asemakaava koskee Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan (Männistö) asemakaavatonta aluetta ja asemakaavalla muodostuu 8. kaupunginosan korttelit 30–36 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja vesialuetta. Asemakaavan muutos koskee 8. kaupunginosan lähivirkistysaluetta ja sillä muodostuu 8. kaupunginosan katu- ja lähivirkistysaluetta.

Hankkeen valmistelun yhteydessä on laadittu useita taustaselvityksiä (s. 6), ei kuitenkaan arkeologista inventointia. Sivulla 27 alaluvussa *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot* todetaan, että yleiskaavoituksen yhteydessä on suoritettu arkeologinen selvitys, jonka tulokset esitellään sivulla 28 alaluvussa *Muinaismuistot*. Kyseinen selvitys on laadittu vuonna 2011 Niemenkylän osayleiskaavatyön yhteydessä ja ulottuu inventointikertomuksen mukaan myös nyt laadittavalle asemakaava-alueelle. Vaikka inventointia ei olekaan tehty nimenomaan nyt laadittavaa kaavoitusta varten, olisi se hyvä mainita sivun 6 listassa asianmukaisin selityksin.

Selostuksen sivulla 28 selostetaan em. inventoinnissa löytynyttä Kontio (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000019085) -kohdetta. Koska kyseinen muinaisjäänös sijaitsee nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella (myös mainitaan selostustekstissä), ei Museovirasto näe mitään syytä sen esittelyyn tässä kaavaselostuksessa.

Museovirasto huomauttaa, että ajantasaisin tieto hankealueen muinaisjäänöksistä kaavoitushankkeen suunnittelun lähtövaiheessa löytyy Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänösrekisteristä (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Koska tiedot rekisterissä päivittyvät ja muuttuvat koko ajan, tulee kyseiseen tietoon liittää päivämäärä, jolloin tieto on rekisteristä haettu.

Museovirasto toteaa, että vuonna 2011 suoritettu arkeologinen inventointi täyttää arkeologisen kenttätyön laatuvaatimukset ja on kattavasti suoritettu. Näin ollen kaavaselostuksessa voidaan todeta po. inventointiin viitaten, ettei hankealueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Sekä luvussa 3 *Suunnittelun lähtökohdat*, että luvussa 5.4.2 *Kaavan vaikutukset* on rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot (po. kiinteät muinaisjäänökset) esitetty osana luonnonympäristön arvoja. Museovirasto pitää tätä lapsuksena ja huomauttaa, että vaikka rakennettu kulttuuriympäristö sekä muinaisjäänökset ovat toki ihmisen toiminnan tuloksena syntyneitä elinympäristöjä ne on yleensä tapana esitellä luontoarvoista erillään, koska niitä arvioidaan eri kriteereiden pohjalta kuin luonnonympäristöjä.

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) Museovirastolla ei ole huomauttamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Pohjois-Pohjanmaan museo Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Niemelänkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittu arkeologinen inventointi (Itäpalo, 2011) on lisätty uuden kaavaluonnoksen selostuksen lähdemateriaaliksi ja siihen on viitattu kaavaselostuksessa. Inventoinnissa löytynyttä kohdetta Kontio (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000019085) ei esitellä uudessa kaavaselostuksessa, sillä kohde sijaitsee nyt kaavoituksessa olevan alueen ulkopuolella.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin ajantasainen tilanne on asianmukaisesti todettu uudessa kaavaselostuksessa. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot on esitelty selostuksessa lausunnon mukaisena eli osana rakennettua ympäristöä.

Jokilaaksojen pelastuslaitos

Jarmo Myllymäki, riskienhallintapäällikkö

28.9.2015

Ylivieskan kaupungin kaavoitus on esittänyt lausuntopyyntönsä Jokilaaksojen pelastuslaitokselle liittyen Olmalan vaiheen II muutosluonnokseen. Pelastusviranomaisen on tutustunut luonnokseen ja lausuu seuraavaa.

Alue rajoittuu osin Kalajokeen ja onkin tärkeää huomioida mahdollinen tulvan vaikutus rakentamiseen.

Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 m säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Riittävän tehokas vesiasema olisi syytä löytyä kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä.

Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettäminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoidon. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Alueen tiet risteävät kevyenliikenteenväylän kanssa. Risteysjärjestelyissä on tärkeää huomioida riittävä näkyvyys, ettei vaaratilanteita pääse syntymään.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Tulvariski on huomioitu esimerkiksi asettamalla kaavoitettavalle alueelle alin rakentamiskorkeus +55.00 (N2000). Lisäksi pientalokortteleiden ja ohjeellisten rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu Suomen ympäristökeskuksen määrittelmä tulvavaaravyöhyke 1/100a.

Kaavamuuotosaluetta koskevissa kunnallistekniikan ja rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa lausunnossa esitetyt näkökohdat tulevat huomioitaviksi sammutusveden osalta.

Alue on hyvin saavutettavissa keskustasta päin tultaessa Savelantien ja Niemelänkyläntien kautta. Edellä mainituissa 1/100a -tulvatilanteissa pelastustoiminnan saavutettavuus ja esteettömyys varmistetaan esimerkiksi osoittamalla alueelle pp/h-1 -merkinnällä ohjeellinen kevyen liikenteen väylä, jonka tarkoitus on toimia poikkeusoloissa myös pelastus- ja huoltotienä.

Lausunnon antamisen jälkeen liikennejärjestelyjä alueella on parannettu muun muassa Savelantien kevyen liikenteen väylän rakentamisella sekä Niemelänkyläntien risteysalueen järjestelyillä.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Taina Törmikoski, alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Liisa Koski-Ahonen, ympäristölakimies

29.9.2015

Ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö –yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Ylivieskan kaupunki on ryhtynyt asemakaavoittamaan ns. Olmala II aluetta Männistön asemakaava-alueen ja Olmala I alueen väliin, alue rajoittuu myös Kalajokeen. Koko aluetta koskeva asemakaavoitus on laitettu vireille 2007, työn pohjaksi laadittiin kaavarunkotarkastelua vuosina 2011-2012. Olmalan I vaiheen asemakaava on hyväksytty 5.11.2013. Olmala I –alueella kaupunki on pääasiallinen maanomistaja, nyt laadittava Olmala II alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (2005) alue on Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A). Maakuntakaavan uudistamisen 1. vaihekaavassa (2013) alue on edelleen samalla merkinnällä, ja siinä on annettu runsaasti ohjeita kuntakaavoitukselle. Mm. tulvariskialueet on otettava huomioon ja sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin on varauduttava.

Ylivieskan keskustan yleiskaavassa (2011) alue on varattu pientalovaltaisille asuntoalueille ja lähivirkistysalueille, osa alueesta on tulvauhan alaista aluetta. Lisäksi todetaan, että tarkemmassa suunnittelussa tulee turvata rakentamisen kestävyys ja sopivuus maisemaan.

Molempien Olmalan alueiden asemakaavoituksessa on tutkittu viranomaisten ohjeiden mukaan mm. kaava-alueen stabiliteettia ja eroosiota sekä liikennemelua. Samoin on tehty luontoselvitys. Niiden pohjalta on asemakaavaluonnoksessa annettu asianmukaiset määräykset. Määräykset ovat osittain tarkempia kuin

Olmala I-vaiheessa. Kaavakartalta ma- ja po -merkinnät erottuvat huonosti (maanpinnan luonnollisen korkeuden muutoskielto sekä pohjanvahvistustoimenpiteiden vaatiminen). Onko joen rannan 10 metrin vyöhykkeen rakentamiskielto stabiliteetin vuoksi tarpeellinen, eikä asia ole pitänyt ratkaista kaavaluonnoksessa? Ovatko korttelin 30 tontit kaikilta osin rakentamiskelpoisia? Luiskaamisohjeet ovat asianmukaiset. Tonttikohtaisesti annetut rakentamiskorkeusmääräykset ovat hyvät ja helpottanevat rakennusvalvontaa. Pitäisikö johdon alle rakennettaessa (kortteli 30) antaa rakentamisen korkeutta koskevia ohjeita?

Kaavamerkinnoissä ja määräyksissä on muutamia kirjoitusvirheitä; numerot ja kirjaimet 35dB puuttuvat liikennemelun merkinnän selityksestä.

Vesistöyksikkö

Kaavakartassa esitetyt korkeudet ovat ihan oikein. Korkeudet pätevät myös oppaan ohjeistuksen mukaan eli Ympäristöopas 2014 tulviin varautuminen rakentamisessa.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Kaavaluonnoksessa Niemelänkyläntie on osoitettu oikeaoppisesti katuna. Kaava-alueen eteläosaan tielle on merkitty nuolimerkinnällä ajoneuvoliikenteen liittymä. Ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia osoittavaa nuolimerkintää käytetään asemakaavassa vain siinä tapauksessa, että liittymä sijoittuu maantien alueelle (LT). Tässä tapauksessa nuolta ei siis tarvita, mutta kadulla on syytä käyttää liittymäpaikkojen ulkopuolisilla jaksolla liittymäkieltoa osoittavaa merkintää.

Jatkotoimenpiteet

Ylivieskan kaupunki voi viedä asemakaavaluonnosta ja asemakaavan muutosluonnosta eteenpäin tehtyään edellä esitetyt korjaukset ja tarkennukset. Asiasta on hyvä pitää työneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Tulvariskit on huomioitu asettamalla kaavoitettavalle alueelle ELY-keskuksesta pyydetyn ennakkolausunnon mukainen alin rakentamiskorkeus +55.00 (N2000). Lisäksi pientalokortteleiden ja ohjeellisten rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu Suomen ympäristökeskuksen määrittelemä tulvavaaravyöhyke 1/100a. Kaavaluonnoksessa Heinontien päästä Ojaniemenrantaan osoitettavan kävely- ja pyöräilyväylän (pp/h-1) on tarkoitus toimia myös alueen pelastus-/huoltoväylänä 1/100a -tulvatilanteissa. Kaavaselostuksessa on POP-ELY:n uudesta OAS:sta antaman lausunnon mukaisesti tarkasteltu Kalajoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelmaa, joka on lisätty selostuksen lähdemateriaaliksi. Tulvatilanteisiin, jotka tulevat lisääntymään sään ääri-ilmiöiden yleistymisen myötä, varaudutaan myös osoittamalla Katajaojan varsi lähivirkistysalueeksi. Tällöin kaupungilla on nopea reagointimahdollisuus poikkeusolosuhteissa.

Keskustan osayleiskaavan mukaisesti kaavassa huomioidaan kestävyys- ja maisema-arvot. Kalajoen ja Katajaojan varsille sekä korttelialueiden väliin osoitetaan lähivirkistysalueita, joilla varmistetaan maisemaan istuva ja luonnonläheinen asuinympäristö.

Aiemman, vuonna 2015 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen selostuksen liitteitä (ml. stabiliteetti- ja eroosioselvitys sekä luontoselvitykset) on hyödynnetty uuden kaavaluonnoksen laatimisessa päivitettyjen selvitysten lisäksi. Lausunnossa mainittu ma-merkintä (maanpinnan luonnollisen korkeuden muutoskielto) on jätetty uudesta kaavaluonnoksesta pois, mutta po-merkintä (pohjanvahvistustoimenpiteiden vaatiminen) on aiemman kaavaluonnoksen tapaan osoitettu Kalajoen rantaan. Merkintöjen sijoittelua ja näkyvyyttä on parannettu. Kaavaluonnoksessa on huomioitu Kalajoen rannan luiskan stabiliteetin riittämättömyys, minkä vuoksi kevyen liikenteen väylä sekä tontit on osoitettu riittävän etäälle, yli 10 metrin etäisyydelle rantaluiskasta. Kaavaan kuitenkin esitetään lisäksi yleismääräyksenä joen rannan 10 metrin vyöhykkeen rakentamiskiello, jotta myös kaavaa toteutettaessa Kalajoen ranta-alueen luiskan stabiliteetti tulee huomioiduksi (esim. viherrakentaminen ja viheralueen kulkuyhteyksien rakentaminen).

Uudessa kaavaluonnoksessa Kalajoen rannan tuntumaan osoitetaan pientalokorttelialueet 28 ja 29. Korttelialueiden tontit sijoittuvat Kalajoen rantatörmälle ja ovat rakentamiskelpoisia, kun kaavaa toteutettaessa noudatetaan alueelle määriteltyä alinta rakentamiskorkeutta. Kerran sadassa vuodessa tapahtuvalla tulvalla Kalajoen rantatörmälle jää noin 100 m leveä vyöhyke, jonne tulva ei ulotu.

Aiemman kaavaluonnoksen korttelin 30 (uuden kaavaluonnoksen korttelit 28 ja 29) yli kulkenut 20 kV voimajohto on sittemmin purettu.

Uudessa kaavaluonnoksessa meluntorjuntaan liittyvät karttamerkinnät korvataan yleismääräyksellä:

“Asuntokortteleissa rakennuksen seinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 30 dBA.”

Uudessa kaavaluonnoksessa sekä Niemelänkyläntie että Savelantie esitetään kaavoitettavalla alueella katuina. Ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia osoittavia nuolimerkintöjä ei käytetä, vaan lausunnon mukaisesti liittymäkieltomerkintöjä.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työneuvottelu uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen syyskuussa 2023, jolloin keskusteltiin nyt nähtävillä olevan kaavaluonnoksen ratkaisusta.

Peruspalvelukuntayhtymä Kallio / Terveysvalvonta

Eija Sirviö-Niemi, terveystieteiden erikoisneuvottaja

30.9.2015

Ppky Kallio/terveysvalvonta ei anna lausuntoa/ennakkolausuntoa Olmalan kaava luonnoksesta, Olmala, vaihe II.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Herrfors Nät-Verkko Oy Ab

Jukka Mehtälä

30.9.2015

Kaavoitettavalla alueella on 20 kV ilmajohtoja, joita kaikkia ei ole piirretty luonnokseen. Liitepiirrokseseen on piirretty myös puuttuvat 20 kV johdot.

20 kV ilmajohdot kulkevat osittain kaavassa olevien tonttien ylitse ja siten ovat rakentamisen esteenä. Nämä ilmajohdot on tarkoitus tulevaisuudessa korvata maakaapeleilla. Kaapeloinnin tarkempi ajankohta ei tässä vaiheessa ole tiedossa. Mikäli kaapelointi joudutaan toteuttamaan nopeutetussa aikataulussa, on kustannuksien jaosta sovittava erikseen.

Liitepiirrokseseen on esitetty ehdotukset 20 kV maakaapelireiteistä.

Kaavoitettavan alueen kiinteistöjen sähköistys tullaan toteuttamaan maakaapelein. Nykyiset olemassa olevat pienjänniteilmajohdot poistetaan.

Puistomuuntamoja ei ole tarvetta sijoittaa kaavaluonnosalueelle.

Asemakaavaluonnokseen ei muuta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

20 kV ilmajohtoja on sittemmin purettu kaavoitettavalta alueelta (ml. aiemmassa kaavaluonnoksessa korttelin 30 ylittänyt ilmajohto). Johtoja on korvattu maakaapelein. Lausunto ei siis ole enää tältä osin ajantasainen.

Pohjois-Pohjanmaan museo

Juhani Turpeinen, rakennustutkija

30.9.2015

Ylivieskan kaupungin Olmalan alueen asemakaavoituksen II vaiheen asemakaava ja asemakaavanmuutoksen luonnos käsittää 8. kaupunginosan (Männistö) korttelit 30-36 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja vesialueet.

Olmalan alueen II vaiheen asemakaavaluonnoksen suunnittelualueella sijaitsevasta rakennuskannasta on laadittu rakennusinventointi. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella sijaitsee kolme vanhaa pihapiiriä, joista kahden rakennukset on arvioitu rakennettun vuosien 1838-1915 välillä: Vanhaolmala ja Koivula (Olmala), ja yhden pihapiirin rakennukset on rakennettu vuosien 1915-1944 välillä: Heino. Kohteiden rakennusinventoinneissa on kuvia kohteista, arvioitu rakentamisaika sekä tilanmuodostustietoja. Kohteiden arvottamista ei ole tehty. Edellä mainitut kohteet olivat esillä jo Olmalan alueen I vaiheen kaavoituksen inventointien yhteydessä, mutta ne eivät silloin sijoittuneet asemakaavan suunnittelualueelle. Pohjois-Pohjanmaan museon Olmalan I aluetta koskevassa lausunnossa esittämä toteamus "Olmalan asemakaavattoman alueen asemakaavaehdotuksen suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti

merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita" tarkoitti siis vain ja ainoastaan vaiheen I suunnittelualueita.

Kaavaselostuksen sivulla 21 kohdassa *Kaupunkikuva ja rakennuskanta* todetaan lyhyesti, että "Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltavia kohteita". Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä tämä ei pidä paikkaansa. Vanhaolmalan, Koivulan ja Heinon rakennuksilla on kuvien perusteella mahdollisesti löydettävissä paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavaluonnoksessa kohteille ei ole esitetty suojelumerkintöjä. Kohteiden arvottomuus ja suojelutta jättäminen tulee perustella kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia käsittelevässä osiossa kohdassa 5.4.1 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* (s. 58) ei ole käsitelty kaavan vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin. Se osio on lipsahtanut kohtaan 5.4.2. *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön* sivulle 69.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Tilanne edellä mainittujen tilojen rakennetun tilanteen osalta on muuttunut vuoden 2015 jälkeen siten, että Koivulan (Olmala) aiemmat rakennukset on purettu ja tilalle on rakennettu omakotitalo piharakennuksineen vuonna 2022. Heinon tilan rakennuksille on myönnetty purkulupa tammikuussa 2024.

Vanhaolmalan tilaa koskeva, alun perin vuonna 2015 tehty ja sittemmin päivitetty rakennushistoriaselvitys on liitetty uuden kaavaluonnoksen selostuksen liitteeksi. Selvityksen yhteenvedona todetaan, että vaikka tila rakennuksineen liittyy Olmalan alueen asuttamiseen ja paikallishistoriaan, ovat rakennukset jo hyvin puutteellisessa kunnossa ja vaatisivat käyttöön otettaessa mittavia korjaustoimenpiteitä. Alueelle laadittavassa asemakaavassa tonttijaottelu kuitenkin mahdollistaa asuinrakennuksen säilymisen ja piharakennusten siirtämisen tontille.

Rakennushistoriallisen tilanteen ei edellä mainittuun viitaten katsota asettavan kaavoitukselle erityistavoitteita tai suojelumerkinnän lisäämisen tarvetta kaavaan.

Mielipiteet

Mielipide 1

18.9.2015

Olmalan II-vaiheen asemakaavan laadinta ja asemakaavan muutos on edennyt luonnosvaiheeseen ja on nähtävillä syyskuun 2015 loppuun saakka. Ylivieskan kaupunki on antanut mahdollisuuden mielipiteiden esittämiseen kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana.

Asemakaavan luonnoskartta, asemakaavaselostus ja selostuksen liitteet osoittavat, että Olmalan II-vaiheen asemakaava on luonnollinen jatkumo I-vaiheen hyväksytyille asemakaavalle. Selostuksen liiteaineistoista käy ilmi, että suurin osa II-vaiheen selvityksistä on laadittu edeltävän vaiheen aikana yhtenä kokonaisuutena. Asemakaavoitettavan alueen rakennemalli on esitetty periaatteiltaan Arkkitehtitoimisto

Jorma Paloranta Oy:n esittämässä alustavassa kaavaluonnoksessa. Nähtävillä oleva kaavaluonnos on laadittu tätä soveltaen.

Olmalan I-vaiheen asemakaavassa on huomioitu lievä tulvavaara Ulpukanpuistona. Harvinaisen tulvavaaran alueelle on mahdollistettu rakentamista.

Tässä muistutuksessa esitetään seuraavia näkemyksiä ja muutosehdotuksia:

Asemakaavan selvitykset on laadittu hyvin. Ne antavat monipuolisen ja riittävän kuvan kaava-alueesta ja sen ominaisuuksista sekä asemakaavoituksessa huomioitavista näkökulmista.

Asemakaavaluonnos esittää asemakaavoitettavan alueen rakenteeksi kuitenkin hieman liian korostetun puistomaisen luonteen. Lisäksi esitetyssä ratkaisussa Petäjäpellonkadun linjaus vaikuttaa hankalalta suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Muutamia AO-tontteja ehdotetaan lisättäväksi Olmalanrannankadun eteläpuolelle sekä yksi AO-tontti Petäjäpellonkadun päähän. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa Olmalanrannankadun varteen siten, että niiden rakentamiskorkeus täyttää tulvavaaratarkastelun edellyttämän minimin samoin kuin Petäjäpellonkadun päässä. Ratkaisu vastaa Olmalan I-vaiheen hyväksytyn asemakaavan periaatteita.

Kaavaluonnoksessa esitetyn Kilpukankadun nimeksi esitetään Heinonkatu. Tilan Rno XX nimi on XX ja sen entinen omistaja on ollut nimeltään XX.

Kaavaluonnoksessa esitettyjä Kilpukankatu (Heinonkatu)-Petäjäpellonkatu linjauksia ehdotetaan muutettavaksi siten, että Petäjäpellonkadun linjaus liittyy suoraan Niemeläntiehen ja Heinonkatu on Petäjäpellonkatuun liittyvä tonttikatu. Tällä muutoksella tonttijako on selkeämpi ja kunnioittaa nykyisen pihapiirin säilymistä ja rauhaa. Nykyinen varasto- ja konesuojakäytössä oleva entinen navettarakennus sijoittuu muutosehdotuksessa kokonaan yhdelle tontille ja tulee purettavaksi viimeistään tämän tontin rakentuessa. Muutokset mahdollistavat myös yhden AP-tontin lisäämisen Petäjäpellonkadun katualueen siirtyessä reunemmaksi.

Alpikadun liittyminen Niemeläntiehen Savontien sijasta poikkeaa alustavasta kaavaluonnoksesta, mutta on turvallinen ja järkevä ratkaisu ottaen huomioon Niemeläntien toisella puolella olevan päiväkodin. Alpikadun varressa oleva AR-kortteli on rakenteeltaan hyvin muotoiltu.

Edellä esitetyt muutokset huomioimalla Olmalan II-vaiheen asemakaava on hyväksyttävä, mikäli Ylivieskan kaupungin ja maanomistajan välisen maankäyttösopimuksen sisältö voidaan todeta kohtuulliseksi.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Uudessa kaavaluonnoksessa Niemelänkyläntieltä (huom. uusi läntisempi linjaus) osoitetaan ainoastaan yksi tonttikatu, Heinonkatu, joka noudattelee loppuosaltaan aiemmassa kaavaluonnoksessa ollutta Petäjäpellonkatua. Tilanne rakennuskannan osalta on muuttunut vuoteen 2015 verrattuna siten, että Heinon tilan rakennukset ovat saaneet purkuluvan tammikuussa 2024. Uudessa kaavaluonnoksessa

Heinonkadun (ent. Petäjäpellonkadun) kohdalle sijoittuva navettarakennus tulee poistumaan. Heinonkadun pohjoispäässä, pääosin katualueella sijaitseva Vanhaolmalan tilan aittarakennus on mahdollista siirtää samalle tontille päärakennuksen kanssa.

Uudessa kaavaluonnoksessa osoitettava Ojaniemenranta (katu) noudattelee osin aiemmin nähtävillä olleen luonnoksen Olmalanrannankadun linjausta. Uudessa luonnoksessa Ojaniemenrannan pohjoispuolen AO-korttelialueelle on osoitettu 4 tonttia ja eteläpuolelle 3 AO-tonttia esitetyn mukaan. Heinonkadun (ent. Petäjäpellonkadun) pohjoispää on alavaa, eikä lisärakentamista voida tänne osoittaa. Sijoittelussa on huomioitu 1/100a-tulvavaaravyöhyke. Tämän lisäksi kaava-alueelle asetetaan ELY-keskuksen ennakkolausunnon mukainen alin rakentamiskorkeus +55.00 (N2000).

Uudessa kaavaluonnoksessa Heinon tilaa sivuvaavan katuyhteyden nimeksi on annettu Heinonkatu saatujen mielipiteiden mukaisesti. Aiemmassa luonnoksessa Niemelänkyläntien länsipuolelle osoitettu Alpikatu on poistettu ja uudessa kaavaratkaisussa Niemelänkyläntien länsipuolelle on osoitettu yksi AP-tontti.

Mielipide 2

22.9.2015

Taustaa:

Alueen sijainti vain noin kahden kilometrin etäisyydellä Ylivieskan asemalta on suuri mahdollisuus kaupungin aktiivisen elinvoiman kehittämisessä.

Heino-kiinteistön Kalajoen ja Katajaojan väliin jäävä Ojaniemen alue on pitkään säästetty vapaana myöhemmin mahdollisimman tehokasta ainutlaatuisista rantamaisemarakentamista varten.

Ylivieskan keskustaajamassa ei ilmeisesti ole enää vapaana vastaavaa kohdetta, Kalajoen varret taajamassa ja sen välittömässä lähiympäristössä ovat rakennetut tai omaavat muut käyttötarkoituksensa.

Myös Katajaoja, joka yhtyy Ojaniemen kärjessä Kalajokeen muodostaa sen tuntumaan rakennettaville kiinteistöille ainutlaatuisen maisemaympäristön.

Ojaniemen aluetta on tuotu esille mm. mainiona hotellin sijoituspaikka Ylivieskaan maisemallisten vahvuksiensa vuoksi.

Kaavaehdotukseen:

Esitän Ojaniemen alueen kolmea rivitaloja kaksikerroksiksi, jotta maisema tulee paremmin nostettua esille. Alueelle esitetyt rivitalot tulisi sijoittaa maanomistus huomioon ottaen Heino kiinteistölle ja siirtää tämän tarpeen mukaisesti Kalajoen yläjuoksun suunnassa.

Katajaojan rantamaisemaa hyödyntäen olisi suunniteltava omakotitaloja 3-5 kappaletta tarvittaessa maansiirroilla rakennuspaikkoja korottaen rivitalojen länsipuolelle.

Heino-kiinteistön perinteiselle satavuotiaalle päärakennukselle Niemelänkyläntieltä tuleva tie olisi perusteltua nimetä kiinteistön nimen ja vuosikymmenten aikaisen talonomistajan etunimen mukaan Heinontieksi (Kilpukankadun sijaan) ja tämä päättyisi tilan pihaan.

Käynti naapuritalolle (Petäjäpelto) jne. olisi mielekkäintä suunnitella edelleen Niemelänkyläntieltä olemassa olevaa tulotietä myöten.

Niemelänkyläntien etenevässä kulkusuunnassa vasemmalla jäävä kolmionmuotoinen Heino-kiinteistön alue on mielekkäästi suunniteltu rivitaloalueeksi. Ehdotan alueen keskeisen sijainnin vuoksi harkittavaksi niiden rakentamista kaksikerroksisiksi.

Kaikkiaan kaava-alueen suunnittelu on lähtökohtaisesti tehty onnistuneesti Ylivieskan kaupunkikeskuksen elinvoimaisuutta ja asumisviihtyvyyttä edistävään suuntaan. Alueella tehokas kaupunkirakentaminen, maisemallinen Kalajoen/Katajaojan ympäristö ja perinteinen paikallinen maalaismaisema kohtaavat onnistuneesti toisensa.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Uudessa kaavaluonnoksessa Ojaniemenrantaan osoitetaan erillispientalotontteja (AO), joilla suurin sallittu kerrosluku on I. Ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa kuitenkin käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta lisäksi ½. Tontit (7 kpl) sijoittuvat suurimmaksi osaksi tilalle Heino.

Uuteen kaavaluonnokseen osoitetaan Heinonkatu-niminen tonttikatu uudelleen linjatulta Niemelänkyläntieltä saatujen mielipiteiden mukaisesti. Katu jatkuu Heinon tilan ohi kohti pohjoista ja päättyy Vanhaolmalan tilan pihapiiriin tuntumaan. Niemelänkyläntieltä ei kaavaluonnoksessa osoiteta muita tonttikatuja.

Heti Niemelänkyläntien länsipuolelle esitetään uudessa luonnoksessa muodostettavaksi asuinpientalojen korttelialue 35 (AP), jolle on mahdollista rakentaa rivitaloja. Alueelle sallitaan kaavaluonnoksessa I-II -kerroksisten talojen rakentaminen.

Mielipide 3

28.9.2015

Emme katso tarpeelliseksi tiemme muuttamista toiselta suunnalta osoitteeseemme Niemelänkyläntie X. Kaavaluonnoksessa kulku kiinteistöömme ehdotetaan muutettavaksi rakennettavaksi ehdotetun Lutukankadun kautta. Tätä emme katso tarpeelliseksi missään suhteessa.

Kaavoittajan vastine:

Uusi kaavaluonnos mahdollistaa kulkuyhteyden säilymisen nykyisellä paikallaan jättämämme mielipiteen mukaisesti. Niemelänkyläntie osoitetaan käännettäväksi kohtisuoraan Savelantiehen nykyisen linjauksen länsipuolelle. Vanha Niemelänkyläntien osuus, josta kulkuyhteys kiinteistölle on, jää luonnoksessa päättyväksi tonttikaduksi (Hennankatu). Tällöin päättyvällä kadulla liikennemäärät pysyvät maltillisena ja tonttiliittymien osoittaminen on mahdollista. Mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 4

29.9.2015

Ehdotukseni koskee Vanhaolmalan ajantasaisen asemakaavan kohdalle suunniteltua kaavoitusta, kiinteistötunnukseksi XX tehdyn asemakaavaluonnoksen muutosta. Tarkemmin asemakaavaluonnoksen alueen 31 tontti 2:a ja siinä kiinni olevaa tontti 1 :ä.

Syynä muutosehdotukseen on että alueen 31 tonttipaikalla 1 sijaitsee vanha Olmalan suvun 1 ½ kerroksinen hirsirakennus, joka olisi tarkoitus jättää kyseiselle paikalleen ja remontoida tämä määräysten mukaisesti asuintarkoitukseen soveltuvaksi.

Ulkopuoli olisi tarkoitus jättää nykyisen tyyliksi, joskin myös ulkopuolen lautavuori menee remontissa kokonaan uusiksi.

Nykyisellä tontilla sijaitseva hirsinen ulkorakennus olisi myös tarkoitus mahdollisuuksien mukaan siirtää uuden tontin alueelle ja käyttötarkoitukseksi tulisi autotalli puuvajapäädylä. Tämän siirron vuoksi etupihan kaavaosaa pitäisi hieman laajentaa jotta hirtisen ulkorakennuksen saisi menemään suunnitellun kadun suuntaisesti.

Hirsi rakennukset luonnostaan luovat massiivisen vaikutelman ja nykyisellä ehdotuksella talon piha-alue jäisi todella pieneksi.

Lisäksi talon takapihan puolelle suunniteltua kaavaa pyytäisin siirtämään mahdollisuuksien mukaan hieman vasemmalle. Kohdalla johon tulevan asutuksen autotalli on piirretty, on ollut suvulla pitkän aikaa marjapensaita sekä nauris/porkkana ym. penkkejä/pensaita (joskin nämät nyt ovat kuolettuneet kun talo on ollut tyhjillään) ja olisi mukava että voisi taas suvulle tehdä vastaavanlaisen istutuksen ja saisi alueelle jotain vanhaa takaisin.

Tonttia esitän perikunnalle pilkottavaksi ja kyseisen talon kohdalla olevan asemakaavaehdotukseni kokoisen määräalan ostamista, ennen asemakaavan alueen alueluovutuksia.

Liitteenä olevista kuvista käy ilmi ehdotukseni karttapaikalla.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Uuden asemakaavaluonnoksen tonttijaottelu mahdollistaa tilan asuinrakennuksen säilymisen ja piharakennusten siirtämisen tontille. Tontin pinta-alaa on kasvatettu aiemmasta luonnoksesta koilisen ja lounaan suuntiin.

Sittemmin Vanhaolmalan kantatila on siirtynyt Ylivieskan kaupungin omistukseen. Kiinteistöä muodostettiin yksityisomistukseen määräala, jolla tilan päärakennus sijaitsee ja jolle muut rakennukset voidaan siirtää.

Mielipide 5

30.9.2015

Niemelänkyläntie X (X) tontista Katajaojan varressa esitetään lohkaistavaksi osa kaupungin puistoalueeseen. Suunniteltu alue on liian iso ja pienentää merkittävästi tontin kokonaispinta-alaa. Nykyisinä asukkaina tontin koko ja luonne vaikuttivat suuresti talon ostopäätökseen kesällä 2014.

Kaavaluonnoksessa puistoalueeseen on merkitty puolet talon Katajaojaan rajoittuvasta etupihasta ja mm. talon likakaivojen imeytyskentät, pihavalot, sekä kaikki isot puut. Alue on kiinteä osa talon piha-alueita ja luonteeltaan avointa, hoidettua nurmikenttää. Ojan reuna on hoidettu rantaniittynä ylläpitäen luonnon monimuotoisuutta kitkemällä ja rajoittamalla vieraslajien kasvua (pujo, vuohen putki, jättipalsami) ja pyrkimällä tasapainoiseen lajikirjoon. Tarkoituksena on ollut aidata ojan reuna (talossa asuu pieniä lapsia) ja luoda suojaisampi pihapiiri mm. istuttamalla pihaalueelle enemmän puita. Luonnosteltu puistoalueen raja vaikuttaa ratkaisevasti alueen viihtyisyyteen ja asukkaiden itsemääräämisoikeuteen oman asuinympäristön suunnittelussa.

Ilahduttavaa on, että alue aiotaan säilyttää luonnontilaisena. Emme luonnollisesti halua pihamme reunaan kevyenliikenteen väylää tai muuta, epävirallista kulkureittiä tai oikopolkua vähentämään yksityisyyttä.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Uudessa kaavaluonnoksessa tontin kokoa ja rakennusala on kasvatettu aiemmin nähtävillä olleeseen luonnokseen verrattuna.

On tärkeää, että Katajaojan ympäristöön osoitetaan riittävästi lähivirkistys-/puistoaluetta Katajaojan kunnossapidon turvaamiseksi. Lähivirkistysalueiden kautta kaupungilla on myös nopea reagointimahdollisuus tulvatilanteissa, jotka tulevat lisääntymään sään ääri-ilmiöiden myötä. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi rannalle osoitetaan kaavaa varten laadittuihin luontoselvityksiin perustuen myös luo-alueita, sillä rannoilta on tehty havaintoja muun muassa Pohjois-Suomessa rauhoitetusta keltakurjenmiekasta.

Asemakaavoitus ei suoraan vaikuta kiinteistöjen omistussuhteisiin. Tämä tuo kuitenkin kaupungille mahdollisuuden tulevaisuudessa saada puisto- ja katualueet hallintaansa tarvittaessa (MRL § 95 ja 96).

Mielipide 6

30.9.2015

Me talojen omistajat ja asujat koemme turhaksi Ailakinkadun rakentamisen korttelissa 35. Kadun rakentaminen olisi voimavarojen tuhlausta ja tarpeetonta pihojen, ettei jopa naapurisovun sotkemista. Nykyinen liittymä Niemelänkyläntieltä suoraan taloihin X ja X riittää kattamaan kahden talon kulkemisen tarpeet, emme koe sitä vaaralliseksi, emmekä tahdo sitä suljettavan.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Lutukankatu/Ailakinkatu on poistettu uudesta kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos mahdollistaa kulkuyhteyden säilymisen nykyisellä paikallaan mielipiteenne mukaisesti. Vanha Niemelänkyläntien osuus, josta kulkuyhteys kiinteistölle on, jää luonnoksessa päättyväksi tonttikaduksi (Hennankatu). Tällöin päättyvällä kadulla liikennemäärät pysyvät maltillisena ja tonttiliittymien osoittaminen on mahdollista. Mielipide merkitään tiedoksi.

Mielipide 7**30.9.2015**

Tämä on kirjallinen vastauksemme ja mielipiteemme asemakaavan muutosehdotuksen koskien tonttiamme X, X osoitteessa Niemelänkyläntie X, sekä aluetta sen läheisyydessä. Vastustamme kaavamuutosta jyrkästi. Olemme aloittaneet mittavan piharemontin kesällä 2014 ja se on edelleen käynnissä, mutta suurimmalta osin jo saatu valmiiksi. Nyt ehdotettu kaavamuutos vaikuttaisi jo valmiiksi saatuihin piharemontin osiin ja pihamme yksityisyyteen olennaisesti. Tonttiamme ympäröivät, vuosia kasvaneet kuusi- ja orapihlaja -aita on tuonut koko tontin omistujan yksityisyyttä ja melusuoja, jotka oleellisesti muuttuisivat, mikäli kaavamuutos toteutetaan sellaisenaan. Yksityisyys ja rauha olisi tipotiessään. Lisäksi pihaamme johtavan kadun ehdotettu nimi (Lutukankatu) on mielestämme ala-arvoinen. Mikäli kulku neljälle eri tontille muuttuisi tapahtuvaksi nykyisellään ainoastaan kahdelle tontille tapahtuvan liikenteen kanssa samasta liittymästä, lisääntyisi liikenne pihatiellämme entisestään. Se on jo nyt kasvanut huomattavasti aiemmasta, johtuen viereiselle tontille avatusta päiväkodista, jonne kulku tapahtuu saman liittymän kautta, kuin meidän pihaamme. Mielestämme piha-alueemme rauha rikkoutuu entisestään omalla tontillamme, mikäli liikenteen määrä vieläkin kasvaa. Mielestämme liittymät tulisi säilyttää sellaisena kuin ne nyt ovat. Mikäli asemakaavamuutos tapahtuu nyt ehdotetun luonnoksen mukaisesti, joudumme vakavasti harkitsemaan muuttoa alueelta pois ja tätä emme haluaisi tehdä. Mielestämme asemakaavamuutoksesta saatava hyöty olisi pyöreät nolla. Haittaa ja mielipahaa siitä senkin edestä koituisi. Vastustamme siis jyrkästi nyt ehdotettua muutosta. Lähialueen kaavoitussuunnitelma on mielestämme muutenkin liian ahdas. Avoin, rauhallinen ja idyllinen maalaismaisema, josta Niemelänkylä on tunnettu, ja joka oli yksi syy alueelle muuttoon, rikkoutuu liian tiheällä asutuksella. Vastustamme muutosta jyrkästi ja toivomme, että mielipiteemme otetaan huomioon.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi.

Lutukankatu/Ailakinkatu on poistettu uudesta kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos mahdollistaa kulkuyhteyden säilymisen nykyisellä paikallaan mielipiteenne mukaisesti. Vanha Niemelänkyläntien osuus, josta kulkuyhteys kiinteistölle on, jää luonnoksessa päättyväksi tonttikaduksi (Hennankatu). Tällöin päättyvällä kadulla liikennemäärät pysyvät maltillisena ja tonttiliittymien osoittaminen on mahdollista. Järjestely vähentää tältä osin liikenteestä aiheutuvaa häiriötä tonttinne lähiympäristössä.

Yhteystiedot

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola
kaavasuunnittelija Antto Lehto

p. 044 4294 370
p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi