



Koivikonkadun asemakaavan muutos Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee Hollihaan 5. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu kaavamutosalueesta, jolle on vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu kaksi rakentumatonta rivitalotonttia (AR).

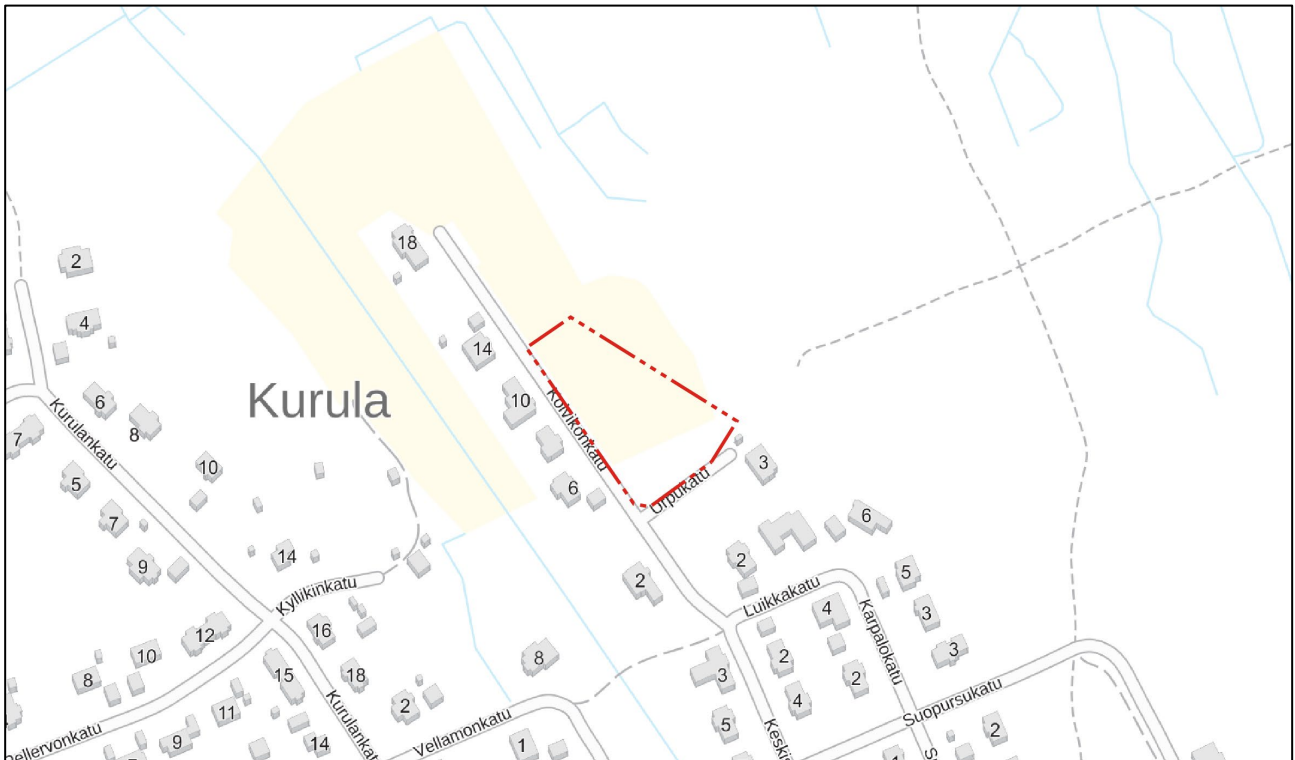
Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Hollihaka (5.)
Kaavan nimi:	Koivikonkadun asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	0,5423 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 22.2.2022 § 3
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.3. - 16.3.2022
	Kaavaluonnos 2.3. - 16.3.2022
	Kaavaehdotus xxxxxx
Hyväksymispäivämäärät:	Teknisten palveluiden lautakunta xxxxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Hollihaan 5. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa ja lännessä Karpalopuistoon, etelässä Koivikonkatuun ja idässä Urpukatuun.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueen saavutettavuus on hyvä ja se sijaitsee rauhallisella paikalla keskustan pohjoisosassa palveluiden vaikutusalueella.

Rannan koulu sijaitsee noin 2,5 kilometrin ja uusi Kaisaniemen yläkoulu 2 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Kaupungin keskusta sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppala-alue noin 5,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 1. Koivikonkadun suunnittelualueen rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Koivikonkadun asemakaavan muutos", jolla esitetään kahdesta rivitalotontista muodostettavaksi kaupungin tonttitarjontaan vuosille 2022 - 2023 viisi omakoti-/pientalotonttia. Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Ylivieskan kaupungilta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, joten maankäyttö- ja kaavoitussopimuksia ei tule laadittavaksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA ...	5
LÄHDEMATERIAALISTA.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA.....	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. 16	
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	21
4.3.2 Vireilletulo	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	VIRHE.
KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.	
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta. Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 Mitoitus.....	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet.....	24
5.3.2 Muut alueet.....	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella.....	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	26
5.4.3 Muut vaikutukset	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	27
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	27
5.7 NIMISTÖ.....	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
YHTEYSTIEDOT	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
3. Keskustan osayleiskaava 2030
4. Keskustan ajantasa-asetus 17.2.2022
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asetuskaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 17.2.2022
10. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 17.2.2022
11. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi 17.2.2022
12. Asemakaava (Kval 29.5.2017 § 49)
Kaavaselostus
Luontoselvitykset Lampin osa-alue sekä Kurula II ja Kurula III, Katja Polojärvi & Tapio Koistinaho 2012)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koivikonkadun asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 22.2.2022 § 3.

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 2.3.2022 - 16.3.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2022 - xx.xx.2022 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu kaavamuutosalueesta, jolle on vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu kaksi rakentumatonta rivitalotonttia (AR). Suunnittelun tavoitteena on muodostaa kahdesta rivitalotontista viisi omakoti- /pientalotonttia kaupungin tonttitarjontaan vuosille 2022 - 2023.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa ja lännessä Karpalopuistoon, etelässä Koivikonkatuun ja idässä Urpukatuun. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.

Suunnittelualueelle on rakennettu Ylivieskan Vesiosuuskunnan ylläpitämä vesijohtoverkosto sekä kaupungin ylläpitämä jätevesiviemärointi. Alueen liikenne on ajatuksena toteuttaa rakennettujen Koivikonkadun ja Urpukadun kautta. Uusia katuja ei osoiteta rakennettavaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyenliikenteenväylien, sekä jäte- ja hulevesiviemärointien osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta. Olemassa olevaan rakenteeseen tulee lisätä liityntäpisteet rivitalotonttien sijaan viidelle pientalotontille.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Tämän jälkeen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Kaupungille muodostuvat omakotitontit luovutetaan yksityisille rakentajille, jotka vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen.

Tavoitteena on, että alue on osittain käyttöön otettavissa rakentamiseen 2022-2023.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu pääosin hakkuualueesta, joka rajoittuu pohjoisessa ja lännessä Karpalopuistoon, etelässä Koivikonkatuun ja idässä Urpukatuun. Koivikonkadun eteläpuolella ja Urpukadun itäpuolella sijaitsevat pientalotontit ovat pääosin rakenteilla tai rakentuneet vuosien 2021-2022 aikana Suunnittelualueen pohjoispuolella Karpalopuistossa sijaitsevat rakentuneet sähkönsiirron voimajohdot.

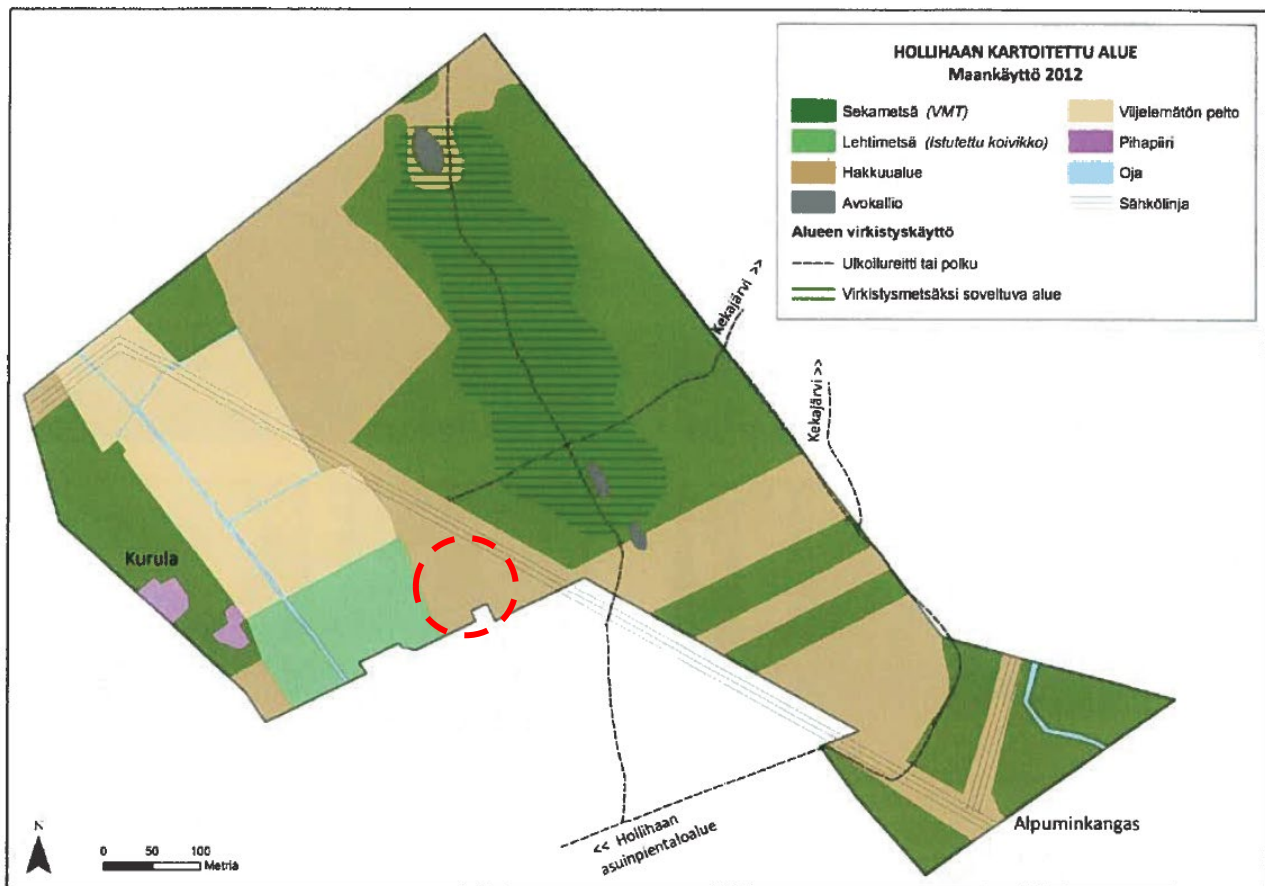


Kuva 2. Ortoilmakuva, (c) MML 2019.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueen maisema muodostuu pääosin hakkuualueesta, jonka pohjoispuolella maisemaa halkoo sähkönsiirtoon kuuluvat voimajohtolinjat. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella maisema muodostuu vuosien 2021-2022 välisenä aikana rakentuneista asuinrakennuksista ja pihapiireistä.



Kuva 3. Kartoitetun alueen maankäyttö kesällä 2012 (Polojärvi & Koistinaho 2012).

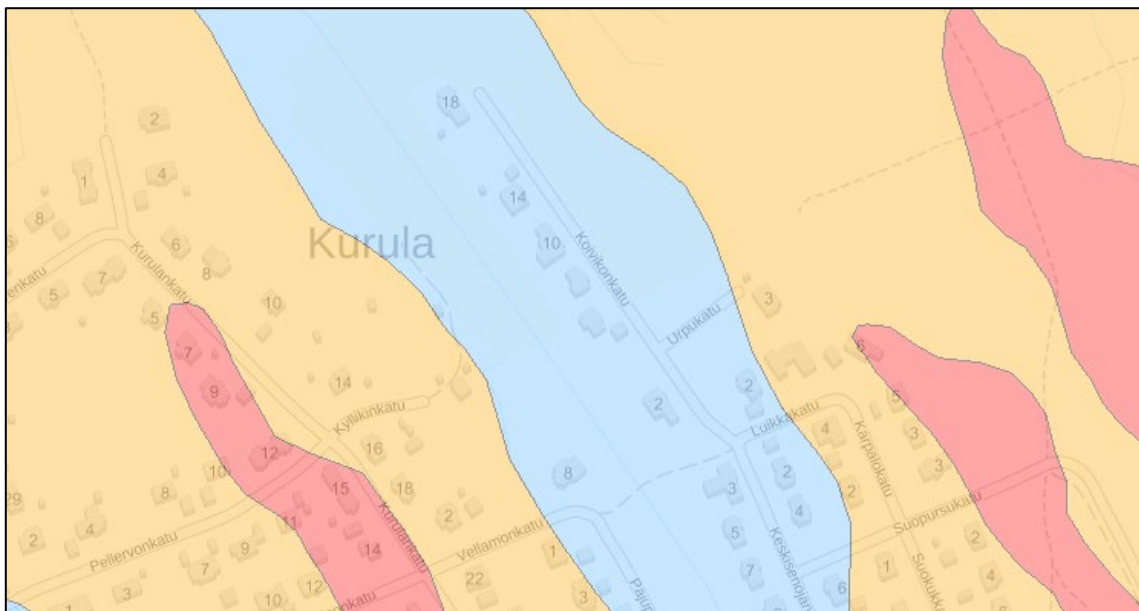
Luonnonolot

Alueen maanpinnan korkeus nousee tasaisesti suunnittelualueen länsiosasta itäosaan tultaessa. Korkeusvaihtelua alueella on noin metri (+57.90 - 59.00 N2000).



Kuva 4. Asemakaavan pohjakartta 17.2.2022

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan alueen pintamaalajit muodostuvat pääasiassa hiesusta ja pohjamaalajit savesta. Alla olevalla kartalla tätä kuvaa sininen väri.



Kuva 5. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 17.2.2022

Vuoden 2017 asemakaavan tueksi laaditun luontoselvityksen mukaan nykyinen suunnittelualue muodostui pääasiassa hakkuualueista, jolla esiintyy paikoin paljasta kalliota. Luontoselvityksen aikaan vuonna 2012 hakkuut ovat olleet tuoreita, eikä niillä kasvanut siemenpuiden ohella juurikaan muuta puustoa tai taimikkoa. Nuoret koivun, männyn ja kuusen muodostomat taimikot olivat valtaamassa osaa hakkuualueista. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan sähkölinjan alla kasvoi paikoin katajaa. (Polojärvi & Koistinaho 2012)

Hakkuualueilla pohja- ja kenttäkerroksen kasvillisuus oli paikoin niukempaa maanmuokkauksesta johtuen, mutta kasvilajisto ei vielä poikennut merkittävästi metsiköiden vastaavasta lajistosta. Hakkuualueet olivat suurelta osin puolukkavaltaista VMT-kangasta, jossa kosteimmilla reuna-alueilla kasvoi suopursuvarvikkoa ja kuivemmillä paikoilla jäkälöitynyttä kanervikkoa. Osa hakkuualueista oli heinittynyt. Muita hakkuualueilla havaittuja lajeja olivat mm. pikkulaukku, kevätpiippo, maitohorsma ja sarjakeltanot. (Polojärvi & Koistinaho 2012)



Kuva 6. Hakkuualueet (a) ja sähkölinjat (b) hallitsivat maisema kartoitetulla alueella (Polojärvi & Koistinaho 2012).

Alueen luontoselvityksen yhteydessä laadittiin myös linnustaselvitys kolmella eri maastokäynnillä siten, että noudatettiin linnuston kartoituslaskennassa annettuja ohjeita (Luonnontieteellinen keskusmuseo 2012). Hakattujen ja harvennetujen metsien osalta lajisto oli niukkaa niin laji- kuin parimääriltäänkin. Myös kolopesijät puuttuivat lähes täysin, koska pesäpuita ei juuri ollut tarjolla. Lajistossa olivat vallalla peippo, pajulintu ja myös metsäkirvinen, joka viihtyy hakkuuaukioiden ja sähkökäytävien reunoilla. Vähälukuisina havaittiin mm. leppälintu ja ilmeisesti ruokailevina lintuina kulorastas ja laulurastas. Kesän ensimmäisellä maastokäynnillä havaittiin kivikkoisessa, liki puuttomassa männikön osassa myös kivitasku, mutta muilla käynneillä sitä ei enää näkynyt. Alueilla oli pieniä kosteita painanteita, joiden koko näytti jäävän linnuston kannalta liian pieneksi. Lajistoon painanteet eivät tuoneet lisäarvoa. (Polojärvi & Koistinaho 2012)

Suomen Laitietokeskukseen ei ole kirjattu lajihavaintoja suunnittelualueelta. (Laji.fi 17.2.2022)

Luonnon monimuotoisuus

"Alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle tärkeitä luontotyypppejä eikä metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta ei myöskään löytynyt rauhoitettuja, tiukka suojelua edellyttäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Myöskään alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja ei havaittu. (Polojärvi & Koistinaho 2012)"

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajautuu Koivikonkatuun, jonka varressa sijaitsee asuinpienaloja. Näiden eteläpuolella Keskisenpuistossa virtaa aluetta kuivattava laskuoja. Suunnittelualue itsessään on kuivaa hakkuu aluetta.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue muodostuu pääasiassa hakkuualueesta, jolla kasvaa nuorta koivun, männyn ja kuusen muodostamaa taimikkoa.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueen sisältävä rivitalokortteli 82 ei ole rakentunut, eikä suunnittelualueella asuta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa vuonna 2017 kaavoitettua asuntoaluetta ja se rajautuu asuntokatuina rakennettuihin Koivikonkatuun ja Urpukatuun.

Asuminen

Kaavamuutosalueen sisältävä rivitalokortteli 82 ei ole rakentunut. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee rakenteilla olevia ja vuosina 2021-2022 valmistuneita asuinpienaloja.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu keskustan ja Savarin liikealueen tarjoamiin kaupallisiin palveluihin. Niemelänkylän haja-asutusalueella sijaitsee Rannan koulu noin 2,5 kilometrin ja uusi Kaisaniemen kaupunginosassa Kaisaniemen yläkoulu 2 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat ovat Joukahaisen päiväkoti Pakolankadulla, yksityinen päiväkoti Murunen Alpuumintiellä, sekä yksityinen ryhmäperhepäivähoito Ikiliikkujat Keskisenojankadulla. Kaupungin keskusta sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 5,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



	Rautatieasema
	Taksi
	Linja-autoasema
	Majoitus- ja ravitsemispalvelut
	Vapaa-aika ja liikunta
	Seurakuntapalvelut
	Varhaiskasvatus
	Oppilaitokset
	Ikääntyneet
	Vammaispalvelut

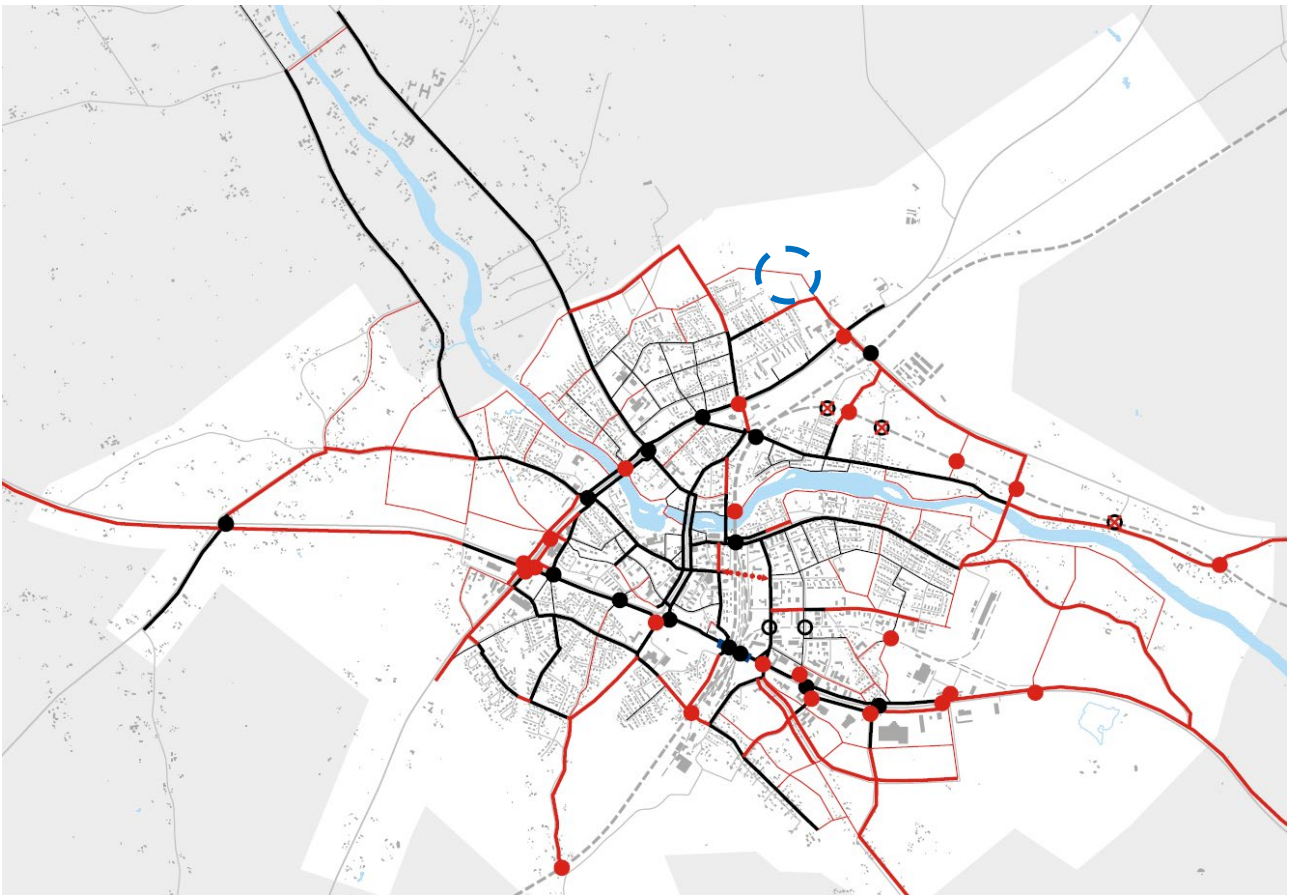
Kuva 7. Palvelukartta 17.2.2022

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Karpalopuistoon. Läheisellä Alpuumintiellä sijaitsee pysäköintialue Kaisaniemen valaistulle kuntoradalle ja ladulle. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Muita lähistöllä sijaitsevia virkistys- ja liikuntapaikkoja ovat Kaisaniemen ja Rannan koulun piha-alueet kaukaloineen, sekä sisäliikuntatilat. Kesäaikaan on mahdollisuus pelata beachvolleyta Kaisaniemen koulun kentillä. Keskustan liikuntapuisto tarjoaa mahdollisuudet monipuoliseen liikuntaan keskustan eteläpuolella.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Koivikonkadun varteen, josta on on hyvät liikenne- sekä kevyenliikenteenyhteydet. Koivikonkatu on päättävä katu, jolta ei ole läpikulkuliikennettä. Pääasiallinen ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Ouluntien, Kelotien ja Alpuumintien kautta. Suunnittelualue sijoittuu lähelle osayleiskaavan mukaista pääpyörätieverkostoa ja tämän kehittämiskohteita. (FCG Oy, 2021).



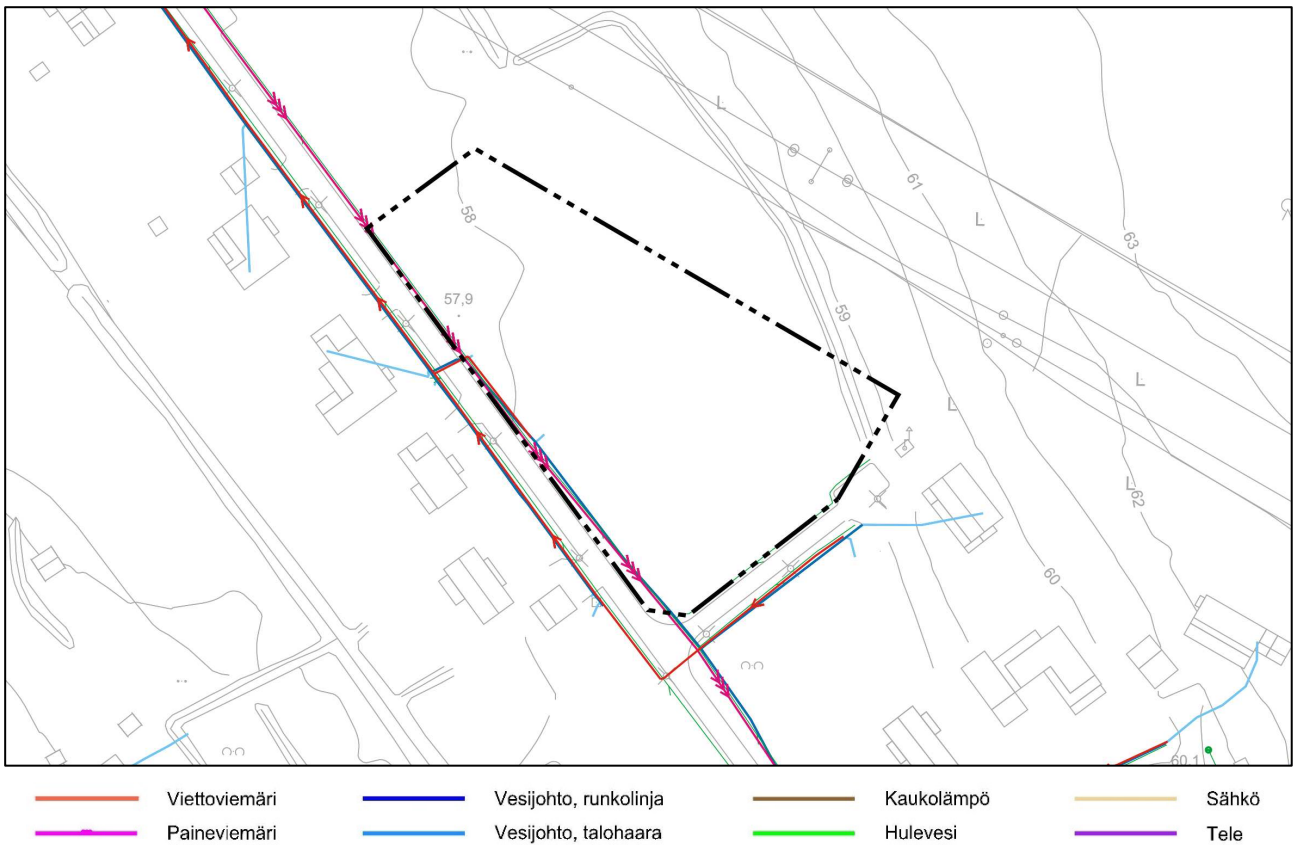
Kuva 8. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun). (FCG Oy, 2011)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 17.2.2022)

Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvalla asemakaava-alueella on rakennettu kunnallistekniikka. Liityntäpisteitä ja -kaivoja tulee todennäköisesti lisätä tonttimäärän kasvaessa kahdesta rivitalotontista viiteen pientalotonttiin.



Kuva 9. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 17.2.2022.

Erityistoiminnot

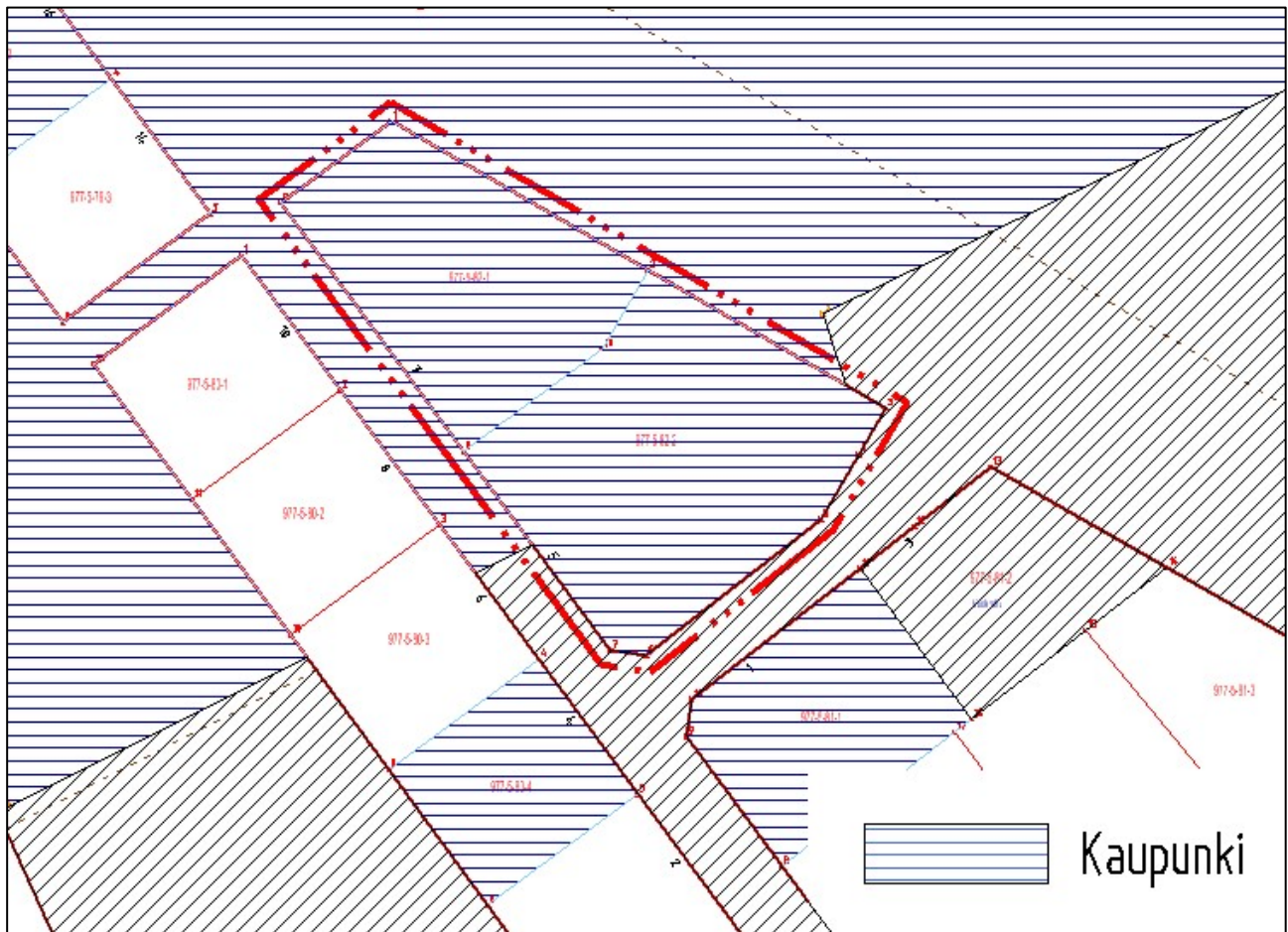
Suunnittelualueen pohjoispuolella Karpalopuistossa sijaitsee sähkönsiirtoon liittyvä 20kv ja 110kv voimajohtolinjat. Vaadittava suojaetäisyys näihin täyttyy korttelirajojen pysyessä nykyisen asemakaavan mukaisena.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKEen määrittelemillä tulvavaara alueilla. Alueelle ei ole tehty varsinaisia meluun ja tärinään liittyviä selvityksiä alueen etäisestä sijainnista melua ja tärinää aiheuttaviin lähteisiin nähden.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, joten maankäyttö- ja kaavoitussopimuksia ei tule laadittavaksi.



Kuva 10. Suunnittelualueen maanomistus 17.2.2022.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat 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 ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

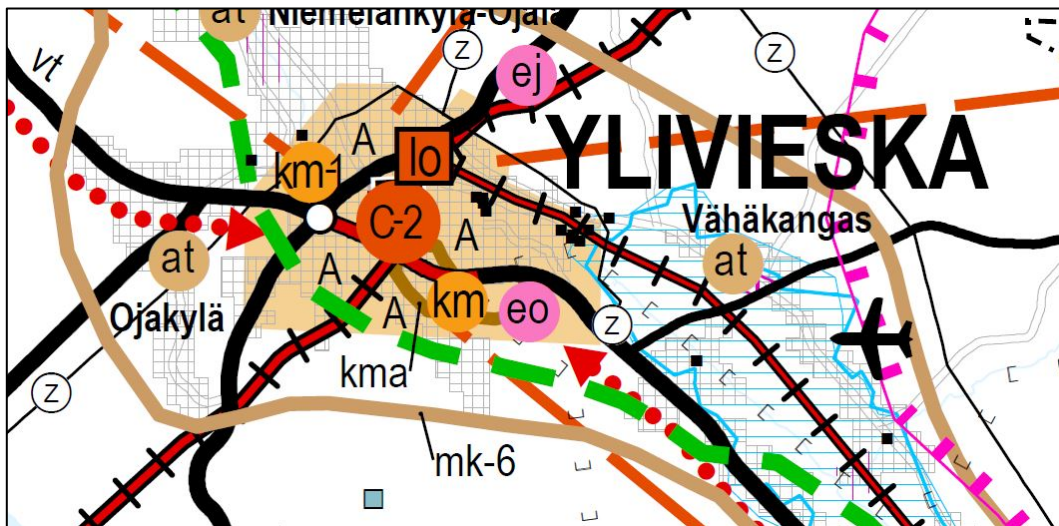
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman, on Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava kokonaan päivittynyt. Syksyllä 2021 aloitetun Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatimisen on määrä valmistua vuoden 2023 aikana.

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelualueelle osoitettu punainen katkoviiva (kk-3) osoittaa maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkon, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu pääsähköjohto 110 kv (z).



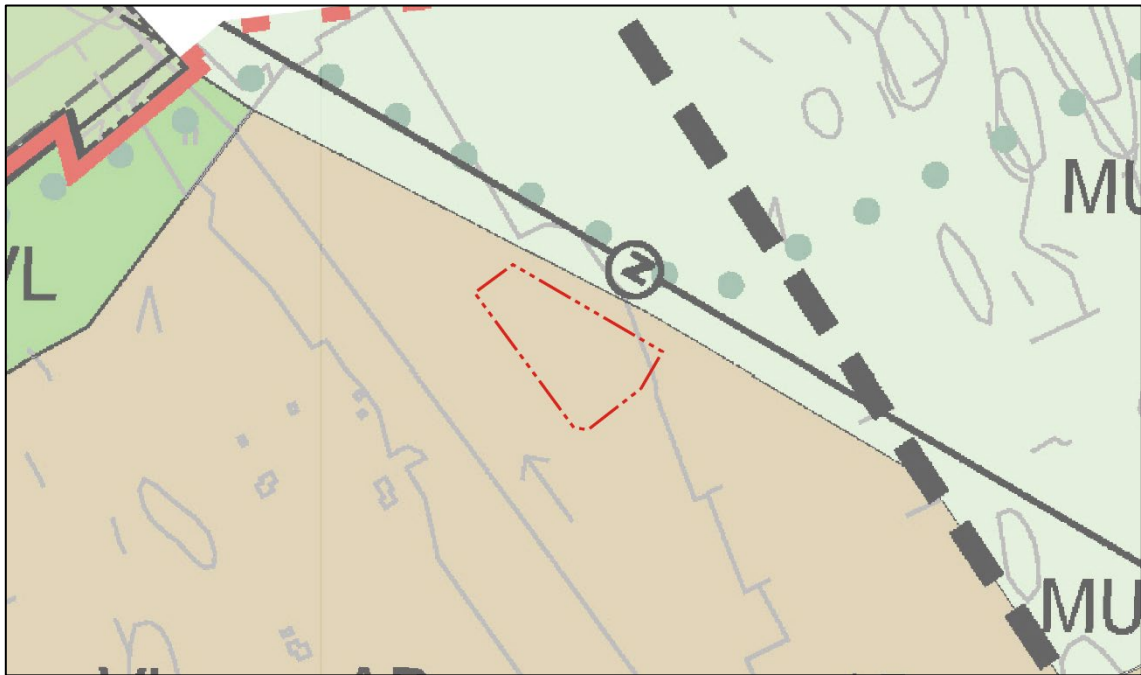
Kuva 11. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022

Yleiskaava

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030 (Kvall 7.6.2011 § 40), jossa alue on osoitettu:

- pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)

Suunnittelualueen pohjoispuoli on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sijaitsee osayleiskaavan mukainen rakentunut sähkönsiirtojohto (z).



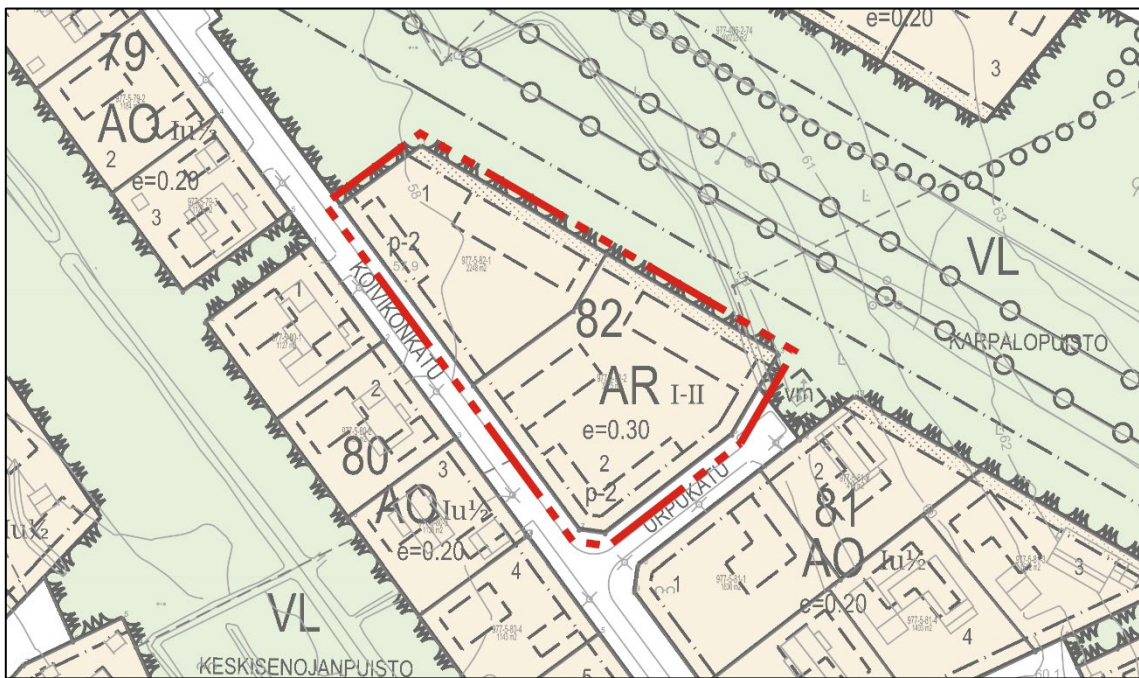
Kuva 2. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaava-aluetta, joka on hyväksytty vuonna 2017 (Kval 29.5.2017 § 49). Asemakaavassa alue on osoitettu;

- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennuksien korttelialueeksi (AR)

Kulkuyhteys tonteille tapahtuu suunnittelualueen etelä puolelle rakennetulta Koivikkokadulta ja itäpuolelle rakennetulta Urpukadulta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Karpalopuisto, jossa sijaitsee rakentuneet sähkönsiirron voimajohdot.



Kuva 3. Ote keskustan ajantasa-asetuksesta.

Rakennusjärjestys

Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu ja uuden rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on asemakaava-aluetta, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Ylivieskan kaupunki. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu numeerinen pohjakartta, jota ajantasaistetaan kaupungin toimesta maastomittauksin. Pohjakartan korkeuskäyrät on uudistettu vuonna 2020 kaupungin vuoden 2014 ja Maanmittauslaitoksen vuoden 2019 laserkeilausaineistoja hyödyntäen. Pohjakartta on MRL:n 54 a §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue muodostuu kaavamuutosalueesta, jolle vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu kaksi rakentumatonta rivitalotonttia (AR) (Kval 29.5.2017 § 49).

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Koivikonkadun alue on asemakaavoitettu vuonna 2017, jonka yhteydessä alueelle on laadittu kaavaselostuksen lisäksi erillinen luontoselvitys. Vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi, sekä tarkasteluja alueen liikenneyhteyksistä. Näitä asiakirjoja on hyödynnetty tässä kaavaselostuksessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan (MRL § 20). Ylivieskan kaupungin väestömäärän kasvu, asuntotuotannon tarve ja kaupungin kehitys edellyttää asemakaavan laatimista kiinteästi olevaan pientaloalueeseen rajautuvalle suunnittelualueelle. Suunnittelualueelta on tavoitteena saada kaupungille tonttitarjontaan omakoti- ja pientalotontteja, joiden kysyntä Ylivieskassa on ollut usean vuoden ajan runsasta rivitalotonttien sijaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 22.2.2022 § 3.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Ylivieskan kaavoituksen viranomaisohjauksesta vastaa Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäyttöyksikkö.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

4.3.2 Vireilletulo

Koivikonkadun asemakaavan muutos on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 22.2.2022 § 3.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 2.3.2022 - 16.3.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2022 - xx.xx.2022 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Asemakaavahankkeen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin aloitteesta ryhdytään Hollihaan 5. kaupunginosan alueelle sijoittuvan rivitalokorttelin 82 asemakaavan muuttamiseen asuinpientalojen korttelialueeksi. Vuonna 2017 kaavoitetut kaupungin omistuksessa olevat tontit eivät ole rakentuneet.

Suunnittelun tavoitteena on muodostaa kahdesta rivitalotontista viisi omakoti- /pientalotonttia kaupungin tontitarjontaan vuosille 2022 - 2023.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteiden pohjalta luodaan viihtyisä asuntoalue. Suunnittelualue on maakuntakaavan ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti varattu taajamatoimintoihin (A) ja pientaloasumiseen (AP), muutoksia ei näiden pohjalta tehdä. Alueen kehittämistä jatketaan pientaloalueena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella sijaitsevat rivitalotontit eivät ole rakentuneet suunnitellusti. Tavoitteena on saada Koivikonkadun alue rakentumaan pientalotontteina, joille on kysyntää. Näin alueen rakentuminen saadaan päätökseen ja rakentunut infra hyötykäyttöön.

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo & Schulz, 2008). Myöskään Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista, jotka tulisi suunnittelussa huomioida. (Museovirasto, 17.2.2022)

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualue muodostuu pääasiassa hakkuualueesta, jolla kasvaa nuorta koivun, männyn ja kuusen muodostamaa taimikkoa. Hakattujen ja harvennetujen metsien osalta lajisto oli niukkaa niin laji- kuin parimääriltäänkin. "Alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle tärkeitä luontotyyppisiä eikä metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta ei myöskään löytynyt rauhoitettuja, tiukka suojelua edellyttäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Myöskään alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja ei havaittu. (Polojärvi & Koistinaho 2012)". Luonnonolot alueella eivät aseta suunnittelulle erityisiä tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

xxxxxx

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia laadukas asuntoalue. Kaavamuutoksella korttelin osa esitetään pientalojen korttelialueena (AP). Merkintä mahdollistaa rakentamaan kaavamuutoksella muodostettaville tonteille monipuolisemmin kuin nykyinen kaavamääräys eli omakotitalon, paritalon tai pienen rivitalon.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista. Liittymät uusille tonteille tulevat rakentuneilta Koivikonkadulta ja Urpukadulta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Karpalopuistoon.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 0,5423 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- asuntokortteleita (AP) noin 0,5423 ha (100%)

Asuntoalueiden yhteenlaskettu tehokkuusluku suhteessa koko kaava-alueeseen on 0,25. Rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessa noin 1356 krs-m². Uusia rakennuspaikkoja muodostuu yhteensä 5 kappaletta.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentumisen myötä hakkuualueet ja vesakoituneet metsäalueet muuttuvat laadukkaaksi rakennetuksi ympäristöksi. Koivikonkadun viimeisten tonttien rakentumisen jälkeen alueesta muodostuu yhtenäinen, huoliteltu ja siisti kokonaisuus.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan laadukasta pientalovaltaista asumista, joka tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen viheryhteydet huomioiden.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille ja tonteille esitetyt rakennusalat ja -muodot ovat ohjeellisia. Sijoittelussa on pyritty huomioimaan ilmansuunnat, sekä tulevat ajoneuvoliittymien paikat järkevien kokonaisuuksien löytämiseksi. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita. Katualueeseen rajoittuvaa rakentamista ohjataan sitovalla osa-alueen rajalla.

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei muodostu muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Arvioitu asukasmäärä suunnittelualueen toteutuessa on enimmillään 34 - 40 asukasta seuraavasti (Seutus suunnittelun julkaisu: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa. 1986):

a) Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asuinpientalotonteille yhteensä noin 1356 krs-m² eli alueen asukasmääräksi muodostuu laskennallisesti noin 34 asukasta (kokonaiskerrosneliömäärä jaettuna 40 krs-m²/asukas).

b) Asuinpientalot (AP) mitoitus 4 henkilöä / asunto ja noin 2 asunto / tontti eli
5 AP- tonttia * 8 henkilöä = 40 asukasta

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön myönteisellä tavalla. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on lähelle keskustaa sijoittuva pientalo- ja omakotialue, joka tukeutuu nykyiseen aluerakenteeseen. Alueen rakentaminen tukee kaupungin maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista. Kaava-alueen asukkaat tulevat pääasiassa hyödyntämään olevia palveluita ydinkeskustassa ja Savarin liikealueella. Alueen koululaiset käyvät Rannan koulua ja myöhemmin Kaisaniemen yläkoulua, jotka sijaitsevat hyvien kevyenliikenteenyhteyksien päässä. Varhaiskasvatuspalveluissa tulee todennäköisesti hyödynnettäväksi Joukahaisen päiväkoti Pakolankadulla, yksityinen päiväkoti Murunen Alpuumintiellä, sekä yksityinen ryhmäperhepäivähoito Ikiliikkujat Keskisenojankadulla.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei osoiteta työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa mahdollistavia toimintoja.

Virkistys

Alueen lähistöllä sijaitsee Kaisaniemen valaistukuntorata ja -latu. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin Kekan ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Muita lähistöllä sijaitsevia virkistys- ja liikuntapaikkoja ovat Kaisaniemen ja Rannan koulun piha-alueet kaukaloineen, sekä sisäliikuntatilat. Näiden palveluiden käyttöasteen uskotaan lisääntyvän alueen rakentumisen jälkeen.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Koivikonkadun varteen, josta on on hyvät liikenne- sekä kevyenliikenteenyhteydet. Koivikonkatu on päättävä katu, jolta ei ole läpikulkuliikennettä. Katuyhteydet muodostavat rauhallisen asuin ympäristön esimerkiksi lapsiperheille. Pääasiallinen ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Ouluntien, Kelotien ja Alpuumintien kautta. Näiden yhteyksien käyttöaste nousee aiemmasta alueen rakentumisen myötä.

Kaavamuutoksella on osoitettu alueelle vähemmän rakennusoikeutta, kuin nykyisessä rivitalorakentamista sallivassa asemakaavassa. Näin ollen väestön ja tällöin myös ajoneuvoliikenteen kehitys jää voimassa olevan asemakaavan vaikutuksia maltillisemmaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 17.2.2022). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin ja yhteyksiin. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä. Liityntäpisteitä ja -kaivoja tulee todennäköisesti lisätä tonttimäärän kasvaessa kahdesta rivitalotontista viiteen pientalotonttiin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen maisema muodostuu vesakoituneista hakkuualueista, jotka rajoittuvat Koivikonkatuun. Kadun eteläpuolella sijaitsee vuosien 2021-2022 aikana valmistuneita uusia asuinpientaloja, joille kontrastia luo kadun vastakkaisella puolella sijaitseva vesakoitunut hakkuualue.

Suunnittelualueen rakentuessa laadukkaasti rakennettu asuinalue laajenee Koivikkokadun pohjoispuolelle ja tasapainottaa ja rauhoittaa maisemaa. Näin maisema muodostuu yhtenäiseksi siistiksi ja huolitelluksi kokonaisuudeksi.

Luonnonolot

Suunnittelualue muodostuu pääasiassa hakkuualueesta, jonka pohja- ja kenttäkerroksen kasvillisuus oli paikoin niukempaa maanmuokkauksesta johtuen, mutta kasvilajisto ei vielä poikennut merkittävästi metsiköiden vastaavasta lajistosta. Nuoret koivun, männyn ja kuusen muodostomat taimikot olivat valtaamassa osaa hakkuualueista. Hakattujen ja harvennetujen metsien osalta lajisto oli niukkaa niin laji- kuin parimääriltäänkin. Hakkuualueiden muuttuminen laadukkaasti rakennetuiksi pihapiireiksi eivät näin heikennä alueen muutoinkin niukkoja luonnonoloja.

Luonnon monimuotoisuus

"Alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle tärkeitä luontotyypppejä eikä metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta ei myöskään löytynyt rauhoitettuja, tiukka suojelua edellyttäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Myöskään alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja ei havaittu. (Polojärvi & Koistinaho 2012)"

Suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita, jotka tulisi suunnittelussa huomioida. Asemakaavan tuomia vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle voidaan näin pitää vähäisinä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava lisää kaupungin vetovoimaisten tonttien tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä lapsiperheen asuinpaikkana. Kaava-alueelle osoitettu asuntokanta sopii lähivuosien kaupungin asukasluvun kehitykseen ja asukasväljyyden kasvun aiheuttamaan rakentamistahtiin. Se tukee kaupungin kehitystavoitteita, ja kaupungin tonttitarjonta monipuolistuu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKEen määrittelemillä tulvavaara alueilla. Alueelle ei ole tehty varsinaisia meluun ja tärinään liittyviä selvityksiä alueen etäisestä sijainnista melua ja tärinää aiheuttaviin toimintoihin nähden. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevassa Karpalopuistossa sijaitsee sähkönsiirtoon liittyvät suurjännitelinjat. Suunnittelualueelle ei osoiteta toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa uusia ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella ei tule nimettäväksi uusia kohteita.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen jäte- ja hulevesiviemäreiden rakentamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki ja vesijohtoverkoston rakentamisesta Ylivieskan Vesiosuuskunta.

Alueen rakentamisen seurannasta ja valvonnasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueen toteuttamisen ohjaamiseksi ei ole laadittu erillisiä rakennustapaohjeita.

Ylivieskassa 22.3.2022

Yhteystiedot

kaupunginarkkitehti	Risto Suikkari	p. 044 4294 232
kaavasuunnittelija	Riitta Konu-Vierimaa	p. 044 4294 233
paikkatietoinsinööri	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi