



KOOSTE EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE

Lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.

Ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelussa 17.6.2019 – 7.8.2019 välisen ajan.



Havainnekuvat kaavamutosalueelle toteutettavista hankkeista. (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE

Sisällysluettelo

1 LAUSUNNOT	3
Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Tuotanto	3
Lausunto 1.2 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema	3
Lausunto 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo	4
Lausunto 1.4. Pohjois-Pohjanmaan Liitto	4
Lausunto 1.5 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Ympäristöterveydenhuolto	5
Lausunto 1.6 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	6
2. MUISTUTUKSET	10
2.1 Muistutus 1	10
2.2 Muistutus 2	11
2.3 Muistutus 3	16
2.4. Muistutus 4	22
3. YHTEENVETO HYVÄKSYMISVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA	23
3.1 Lausuntojen pohjalta tehdyt tarkennukset kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen	23
3.2 Muistutusten pohjalta tehdyt tarkennukset kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen	24

1 LAUSUNNOT

Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Tuotanto

Projektipäällikkö Mika Björkqvist

7.6.2019

”Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavan muutosehdotukseen.

Alueella on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa Urpo Koikkalainen

s-posti: urpo.koikkalainen@elisa.fi

Kaavoittajan vastine

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

Kaavoittaja toteaa, että kaava-alueen asemakaavaa toteutettaessa kunnallistekniikan ja rakennushankkeiden suunnittelussa sekä toteutuksessa lausunnossa esitetyt näkökohdat tulevat huomioidaviksi.

Lausunto 1.2 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema

Ylikonstaapeli Harri Hiitola

8.7.2019

Viite: 6.6.2019 päivätty Lausuntopyyntö asemakaavan muutoksesta, joka koskee 1. kaupunginosan (keskusta) korttelin osaa 5 ja korttelia 6 sekä katu-, puisto-, ja vesialuetta

”Poliisilla ei ole lausuttavaa asiassa.”

Kaavoittaja:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

Lausunto 1.3 Pohjois-Pohjanmaan museo

Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja rakennustutkija Juhani Turpeinen

25.2.2019

Viite Lausuntopyyntö 6.6.2019

Asia Ylivieska, 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus

”Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Ylivieskan 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön sisältyy valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia alueita ja kohteita. Suunnittelualue sijaitsee pieneltä osin

pohjoisosaltaan Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY 2009). Välittömässä läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävät kohteet Helaalan mylly ja Savisilta. **RKY-alue on osoitettu asemakaavakartalla.**

Ylivieskan Kauppakatu on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015). **Maakunnallisesti merkittävä Kauppakadun aluekohde sekä suunnittelualueella sijaitsevat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset on osoitettu asemakaava kartalla asianmukaisin suojelu merkinnöin ja suojelumääräyksin.**”

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoittaja:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

Lausunto 1.4. Pohjois-Pohjanmaan Liitto

Maakunta-arkkitehti Kirsti Reska-Lenko

24.6.2019

Viite: Ylivieskan kaupungin lausuntopyyntö 31.1.2019

Asia: Lausunto 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevasta asemakaavan muutoksesta

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

Kaavoittaja: Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

Lausunto 1.5 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollon johtaja Aili Heikkinen

25.6.2019

Lähetä 6.6.2019

1. kaupunginosan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevan asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä pito.

Taustatiedot

Ylivieskan kaupungin maankäyttöpalvelujen valmisteleva 1. kaupunginosan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevan asemakaavan muutos on edennyt ehdotuksen nähtävillä-pito-vaiheeseen.

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuolto on antanut asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta lausunnon 18.2.2019 ja em. lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu nyt nähtävillä olevassa asemakaavanmuutosehdotuksessa. Lisäksi asemakaavan muutosalueesta on laadittu uusi meluselvitys 21.5.2019 ja tämän johdosta asemakaavamuutosedotukseen on lisätty määräyksiä uusien rakennuksien ääneneristävyydestä, parvekelasituksesta sekä piha-alueiden melusuojauksista.

Lausunnon perusteena oleva aineisto

Lähetä 6.6.2019, Ylivieskan kaupunki, maankäyttöpalvelut

Asemakaavamuutoksen selostus liitteineen / ehdotusvaihe 5-8/2019

Asemakaavamuutoksen kartta 5.6.2019

Lausunto

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa 1. kaupunginosan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoittaja:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoksen hyväksymisvaiheeseen.

Lausunto 1.6 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski ja alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine
28.2.2019

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Alustavaa kaavaehdotusta on käyty lävitse kahdessa neuvottelussa (12.3.2019 ja 10.4.2019) ennen virallisen kaavaehdotuksen nähtävillenessä. Asemakaavaehdotus vastaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyissä neuvotteluissa sovittua ratkaisua. Hankkeessa on tehty EL V-keskuksen luonnosvaiheessa edellyttämät meluselvitykset ja huomioitu niiden tulokset. Asemakaavaluonnokseen nähden mm. korttelialueiden käyttötarkoituksiin on tullut muutoksia ja korttelin 5 tontilta 6 on poistunut maanomistajan toiveesta laajennusosa.

1. *ELY-keskus on kiinnittänyt ehdotuksessa huomiota muutamaan kohtaan. Nykytilanteessa korttelin 6 tontin 5 keskeltä kulkee viemäri, joka selostuksen mukaan joudutaan siirtämään uudisrakennuksen tieltä. Uuden viemäriin sijainti ei ole vielä selvillä. Kaavaehdotuksessa viemäri on osoitettu kulkemaan (mahdollisesti informatiivisista syistä?) nykyisellä sijainnillaan ohjeellisena uudisrakennuksen alla. ELY-keskus katsoo, ettei edes ohjeellista linjausta voi osoittaa ohjeellisen rakennusalan alle. Ohjeellisen viemäriin linjausta tulee muuttaa, jotta asemakaavan tavoite viemäriin siirrosta tulee paremmin ilmi asemakaavakartalla myös siinä tilanteessa, ettei nykyisen korttelisuunnitelman mukainen rakentaminen ohjeelliselle rakennusalueelle tule toteutumaan.*

2. *Kulttuuriympäristön osalta kaavaan on lisätty puuttuvat arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön alueiden rajaukset Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaisesti. Kauppakadun ja Rautatiekadun risteyksessä sk-2 aluerajaus tulee tarkistaa, samoin korttelin 5 tontilla 6 olevan III-kerroksisen rakennuksen kohdalta. Muutoin aluerajaukset ovat oikein, mutta korttelissa 5 sk-2 -teksti ja korttelissa 6 rky-teksti ovat aluerajauksien sisäpuolella eikä ulkopuolella (korttelissa 6 sk-2 -teksti on oikein).*

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kortteleiden 5 ja 6 asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittaja:

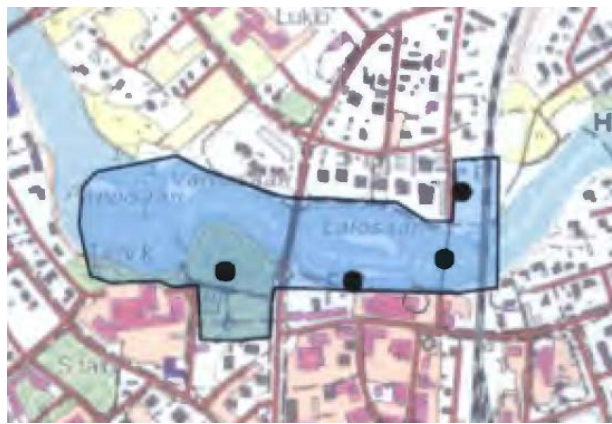
1. *Kuten lausunnossa on todettunakin: "Uuden viemäriin sijainti ei ole vielä selvillä. Kaavaehdotuksessa viemäri on osoitettu kulkemaan (mahdollisesti informatiivisista syistä?) nykyisellä sijainnillaan ohjeellisena uudisrakennuksen alla."*

Alueella nykyisellään olevan infran ja uuden ojalinjauksen yhteensovittaminen on osoittautunut teknisesti haastavaksi. Kyseisen viemäriin sijainti on katsottu mahdolliseksi alustavissa suunnitelmissa ja siirtolinjauksista esillä oli 2 vaihtoehtoa, jotka olivat esitettyinä myös ehdotusvaiheen kaaselostuksessa. Viemäriin sijoittumisesta ja myös mahdollisesta siirtämisestä korttelialueella 6 on tehty tarkentavaa selvitystä ehdotuksen nähtävillä ollessa. Ollilanojan johtoaluevarauksen linjaus on tarkistettu ja se esitetään hyväksymisvaiheeseen määrävänä. Linjaus siirretään kaavaa toteutettaessa siten, että Ollilanoja ei jää toteutettavien rakennusten alle.

2.

Lausunnon mukaisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueiden tekstit on tarkistettu seuraavasti:

Alla on otteet rakennetun kulttuuriympäristöjen (rky ja sk-2) aluerajauksista koskien osittain suunnittelualueutta.



Kuva: Ote rky-alueerajaus



Kuva: Ote sk-2 aluerajaus

Tarkistus:

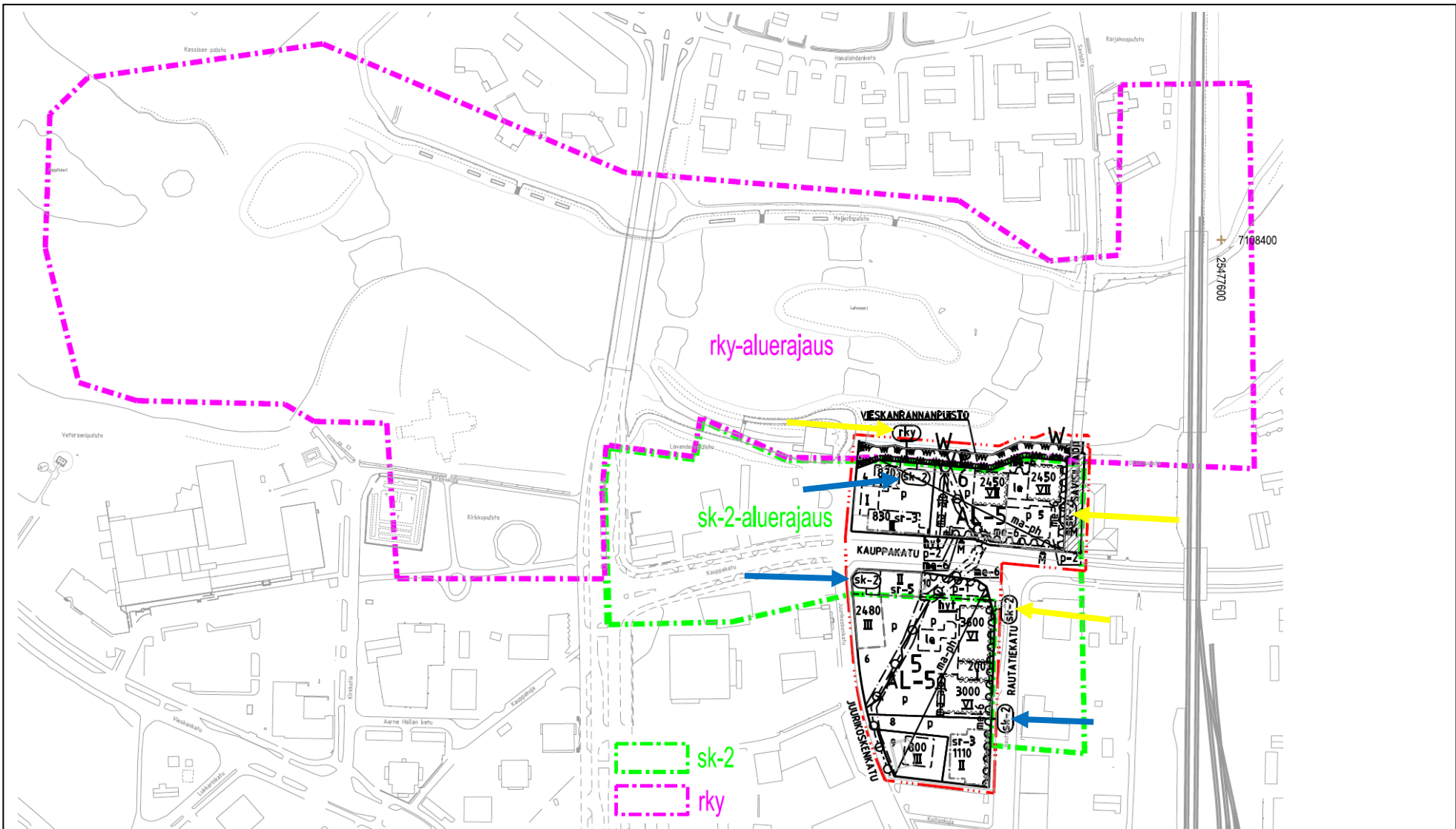
korttelissa 5 sk-2 -teksti ja korttelissa 6 rky-teksti ovat aluerajauksien sisäpuolella eikä ulkopuolella

- 1) rky- tekstin sijainti korttelin 6 tontin 4 kohdalla siirretty hyväksymisvaiheen kartalla rky-alue-rajauksen sisäpuolelle,
- 2) sk-2 tekstit korttelissa 5 on sijoitettuna hyväksymisvaiheen kartalla sk-2 -alue-rajauksen sisäpuolelle.


Muutetut tekstien sijainnit (kohdat 1-2) on osoitettu alla olevassa kuvassa keltaisella nuolella


Kauppakadun ja Rautatiekadun risteyksessä sk-2 aluerajaus tulee tarkistaa, samoin korttelin 5 tontilla 6 olevan III-kerroksisen rakennuksen kohdalta.

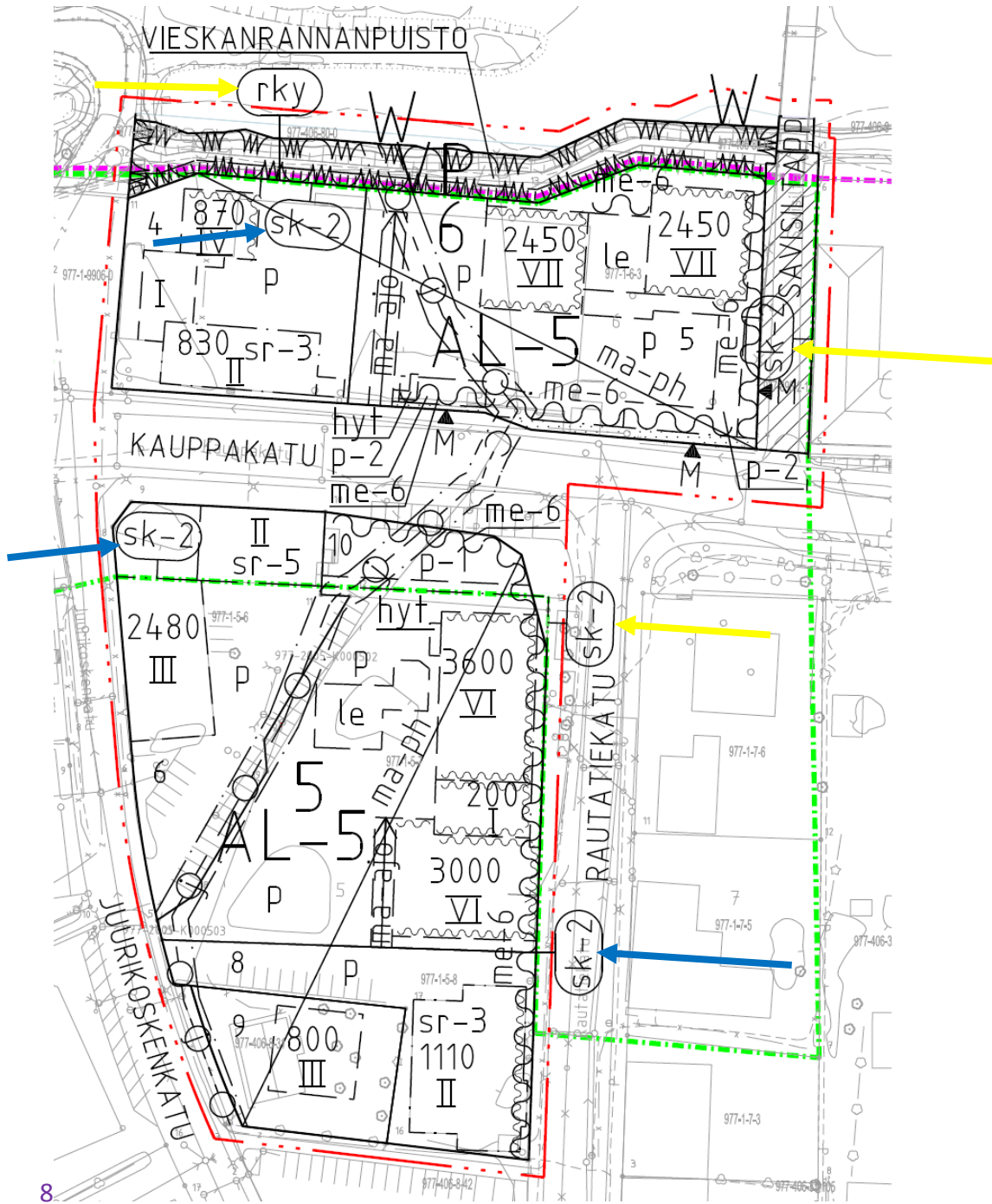
- 3) muutoin kyseiset tekstit ovat hyväksymisvaiheen kartalla edelleen ehdotusvaiheen mukaisina rky- ja sk-2 alue- rajauksen sisäpuolella. Ennallaan olevat tekstien sijainnit on esitetty alla olevassa kuvassa sinisellä nuolella



Kuva: Yhdistelmä, jossa on esitetty suunnittelualueita koskeva rky- ja sk-2 aluerajaukset ja hyväksymisvaiheen asemakaavamuutoksen karttaote jossa kuvassa on

sk-2 -tekstimerkinnyt tarkistettu sisäpuolelle ja kuvassa kohdat merkitty keltaisella nuolella 

Ennallaan olevat sk-2 -tekstien sijainnit on merkitty alla olevassa kuvassa sinisellä nuolella 



Kuva: Asemakaavamuutosote hyväksymisvaiheeseen :
Tarkistettu sk-2 -tekstin sijainti →
Ennallaan oleva sk-2 -tekstimerkintä →

2. MUISTUTUKSET

2.1 Muistutus 1

5.8.2019

MUISTUTUS

Halutaan tarkennettavaksi asemakaava muutosehdotuksen autopaikkamääräystä siten, että ei voisi syntyä virheellistä tulkintaa esteettömistä autopaikoista siten, että ne pitäisi rakentaa muiden autopaikkojen lisäksi. Vaan, että ne sisältyvät autopaikkavaatimukseen.

AL-5-korttelialueella on autopaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 autopaikka asuntoa kohti

-1 autopaikka työpaikkaa kohti

-3 autopaikkaa vieraspaikoitusta varten

-3 esteetöntä autopaikkaa

-1 autopaikka (liike-, toimisto- ja hotellitilojen 75 k-m² kohti

-lisäksi käytettävissä 8 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Rautatiekadun varressa

-lisäksi käytettävissä 7 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Savisillan varressa

Esitetään teknisenä korjauksena autopaikkamääräyksen kyseistä kohtaa muotoon: korttelialueen autopaikoista tulee 3 olla esteetöntä.

Kaavoittaja:

Muistutus huomioidaan:

Hyväksymisvaiheeseen esitetään teknisenä korjauksena:

Autopaikkamääräys

AL-5-korttelialueella on autopaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 autopaikka asuntoa kohti

-1 autopaikka työpaikkaa kohti

-3 autopaikkaa vieraspaikoitusta varten

-1 autopaikka (liike-, toimisto- ja hotellitilojen 75 k-m² kohti

Korttelialueen autopaikoista tulee 3 olla esteetöntä.

Määräykseen lisätään erillisenä:

Kauppakadun, Rautatiekadun ja Savisillan katualueen varteen osoitetaan autopaikkoja keskustassa asioivien pysäköintiä varten.

2.2 Muistutus 2

7.8.2019

Muistutus asiassa asemakaavaehdotus Ylivieska, 1. kaupunginosa, kortteli 6.

Huomautamme kohteliaimmin seuraavista asiakohdista asemakaavaehdotusta koskien:

1. Meluntorjunta

1.1 Raideliikenne Ylivieskan keskustassa

Asemakaavaehdotuksen liitteenä olevassa meluselvityksessä on kategorisesti lähdetty liikkeelle tulevaisuuden raideliikenteen kehittymisestä ottamatta lainkaan huomioon kehittäjän, Väyläviraston, veloitteita asiassa. Nykyisin on hyvin yleistä, että liikenneverkon omistajavastaa kehityksen mukana tulevista muutoksista lähiympäristöön. Näin esimerkiksi käynnissä olevan Oulun moottoritien perusparannuksen yhteydessä kaikki siltaosat melusuojataan.

Samoin Kokkolassa, Kannuksessa ja Kälviällä toteutetuissa kaava muutoksissa on osoitettu melunsuojaustarve rautatiealueille käyttäen seuraavaa kaavamerkintää:



RAUTATIEALUE, JOLLA ON MELUNSUOJAUSTARVE.

- Merkintä osoittaa, että rautatiealueen asutus on tarpeen suojella rautatieliikenteen aiheuttamalta melulta sellaisin meluntorjuntatoimin, ettei melutaso asuinrakennusten piha- ja oleskelualueilla ylitä päivisin (kello 7-22) 55dB(A) tai öisin (kello 22-7) 50dB(A).
- Rautatiealueen melualueella olemassa oleva asutus on suojattava rautatiealueen haltijan toteuttamin meluntorjuntatoimin, mikäli muuta ei erikseen sovita.
- Rautatien melualueelle sijoittuva uusi asutus on suojattava kunnan toteuttamin meluntorjuntatoimin siten, ettei melutaso saa päivisin ylittää (kello 7-22) 55dB(A) tai öisin (kello 22-7) 45dB(A).

Näin menetellen melunsuojaus voidaan toteuttaa usein huomattavasti pienimmin rakentein ja kustannuksin, kuin suojaamalla koko melun vaikutusalueen rakennukset. Samalla myös julkiset ulkoalueet muodostuvat viihtyisimmiksi.

Mitoitusnopeutena käytetty 90 km/h asema-alueen läpi vaikuttaa jo pelkät turvallisuusnäkökulmat huomioon ottaen ylimitoitetulta. Taajama-alueen läpi em. nopeudella kulkeva malmijuna ei pysähdy usean kilometrin matkalla ja kyseinen nopeus on omiaan aiheuttamaan suuronnettomuuden riskin asutuksen keskellä. Todennäköistä onkin, että rautatiealueen omistaja suhtautuisi tulevaisuuden mitoitusnopeuksiin realistisemmin, mikäli sillä olisi osavastuu melunsuojauksesta.

1.2 Parvekelasitus

Asunnoille osoitetaan kaavassa piha-alue, jossa voi ulkoilla säädettyjen meluarvojen alapuolisessa tilassa. Parvekkeelle meno on vapaaehtoisen valinnan tulos ja sitä ei pidä käsittää ainoana ulkoilmavaihtoehtona.

Määräämällä melusuojaus lasituksin parvekkeelle joudutaan tilanteeseen, jossa parvekelasitus tulee olla kiinteästi suljettu. Tämä taas johtaa siihen, että parveke muodostuu tilaksi, jossa pätevät rakennuksen palosuojausvaatimukset. Edelleen se johtaa siihen, että parveke lasketaan rakennusoikeudelliseksi tilaksi.

Tästä syystä mm. Oulun rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehti Esa Kauppi (puh. 044 703 2702) todennut, ettei parvekkeita tule käsittää piha-alueina eikä niille siten kannata esittää melusuojausvaatimusta.

1.3 Melurakenne rannan puolella

Mikäli Ylivieskan kaupunki päätyy asemakaavamuutoksessa pitäytymään rakennus- ja korttelikohtaisessa melusuojauksessa, tulee me-6, merkinnän sisältö olla riittävän väljä mahdollistaakseen kaupunkikuvaan ja erityisesti rantamaisemaan soveltuvat melusuojausratkaisut ilman muuri maista velvoitetta rannan ja mahdollistaen rakenteet joen varren viheralueelle ilman 2 metrin etäisyysvaadetta. Samalla myös toivotaan, että meluidan korkeusasemavaatimuksesta luovutaan.

1.4 Liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa.

Toivottavaa on, ettei liikennemelun (35 dbA päivällä ja 30 dbA yöllä) torjunta estä asuinhuoneiden tuuletusikkunoiden sijoittamista itä- ja pohjoissivuille.

2. Ajoyhteys kortteliin 6

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kiinteistönomistaja (kortteli 6) toivoo, että kaavaan merkitään tonttijako, jolloin aiemmista hallinnanjakosopimuksista voidaan luopua. Kuitenkin oleellista on merkitä Kauppakadun puolelta tulevan liittymän käyttöoikeus molemmille muodostettaville tonteille (4 ja 5) sekä ma- että p- pysäköinnin osalta.

3. Hulevedet

Koska kortteli 6 sijaitsee ohitse virtaavan vesistön välittömässä läheisyydessä, olisi toivottavaa, että hulevesien käsittelystä voitaisiin huolehtia vaihtoehtoisesti myös pihan kallistuksin siten, että hulevesien valuntasuunta on joki.

4. Entistettävä rakennusosa

Tontilla 4 sijaitsee sr-3 -merkinnällä varustettu liikerakennus. Koska sen entistettävä osa sijaitsee alle 4 m tontista 5, on hyvä todeta, ettei tontilla 5 ole oikeutta estää mahdollista entistämistä rakennuslupavaiheessa työtila ja perustukset huomioon ottaen (tämän voi kirjata erikseen tonttien omistajien väliseen sopimukseen, jolloin se keventää kaavaa).

5. Autopaikat

Vaatus 3 esteettömästä autopaikasta sisältynee kokonaisautopaikkavaatimukseen eikä siten aiheuta autopaikkojen lisätarvetta.

Kaavoittajan vastine muistutuksen kohtiin:

1. Meluntorjunta

1.1 Raideliikenne Ylivieskan keskustassa

1.2 Parvekelasitus

1.3. Melurakenne rannan puolella

Hyväksymisvaiheeseen ei tehdä muutoksia koskien meluntorjuntaa. Ehdotusvaiheen määräykset perustuvat viranomaisten valmisteluvaiheen lausuntoihin ja niissä laadittavaksi esitettyyn alueeseen rajautuvien katu- ja rautatiealueen liikenteen meluselvitykseen.

Rautatien melu- ja värinävaikutukset tulee selvittää tarkemman kaavoituksen yhteydessä, vaikka pääraiteen yleissuunnitelmassa on kirjattuna mm. että ” alueella ei ole todettu olevan värinähaittaa”. Melun on arvioitu Oulu-Seinäjoki ratahankkeen YVA-selvityksessä kantautuvan 55 dB:n suuruisena noin 50- 1500 metrin päähän rautatiestä.

POPELY on valmisteluvaiheen lausunnossaan lisäksi todennut ”*asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja – määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.*”

POPELY on ehdotusvaiheen lausunnossa todennut: *Hankkeessa on tehty ELY-keskuksen luonnosvaiheessa edellyttämät meluselvitykset ja huomioitu niiden tulokset.*

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuolto: ”Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluaineistosta lausunto 18.2.2019 ja em. lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu nyt nähtävillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa. Lisäksi asemakaavan muutosalueesta on laadittu uusi meluselvitys 21.5.2019 ja tämän johdosta asemakaavamuutosedotukseen on lisätty määräyksiä uusien rakennuksien ääneneristävyydestä, parvekelasituksista sekä piha-alueiden melusuojauksista.

Em. viranomaiset ovat hyväksyneet kaavaehdotusvaiheen meluntorjuntaan vaikuttavat kaavamääräykset ja ovat niitä valmisteluvaiheessa edellyttäneetkin.

Kaavoittajan vastine muistutuksen kohtiin:

2. Ajoyhteys kortteliin 6
4. Entistettävä rakennusosa

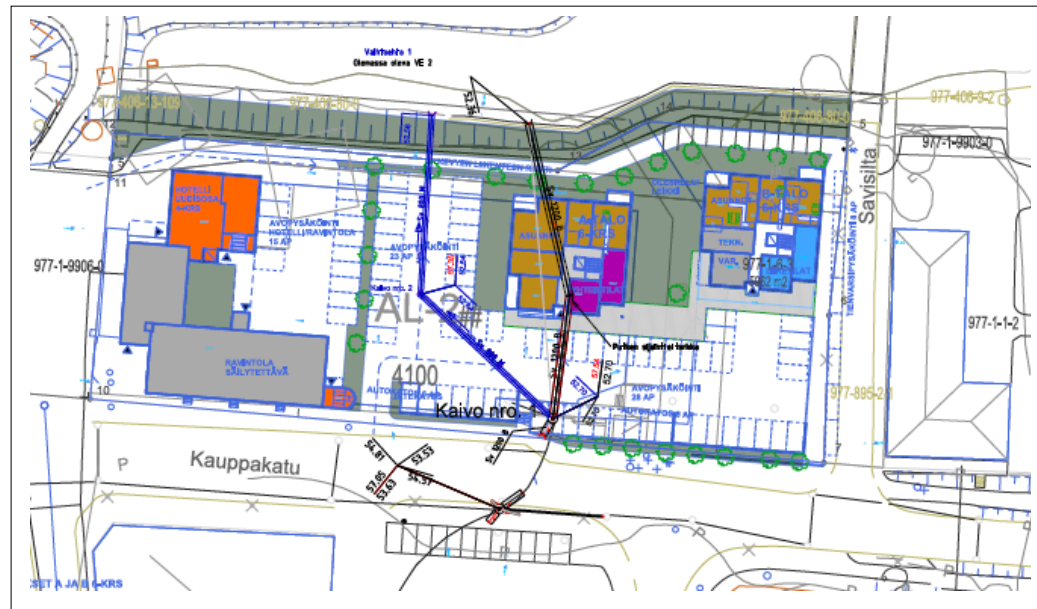
Muistutuksen kohdissa 2 ja 4 esitettyjen kohtien pohjalta ei tehdä muutoksia kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen.

Kyseiset asiat on hoidettavissa asemakaavaa toteutettaessa sekä kaavoituksella muodostuvien tonttien 4 ja 5 omistajien välisillä sopimuksilla. Kortteliin 6 on kaavaehdotuksessa esitetty ohjeellinen tonttijako (tontit 4 ja 5) hankesuunnitelmasta, joka on korttelin 5 maanomistajaa edustavan arkkitehtitoimiston kautta toimitettu kaupungille kaavoituksen ehdotusvaiheeseen. Kortteliin ajo on kaavoittajalle toimitetussa asemapiirroksessa esitetty kokonaan korttelin 5 puolelle.

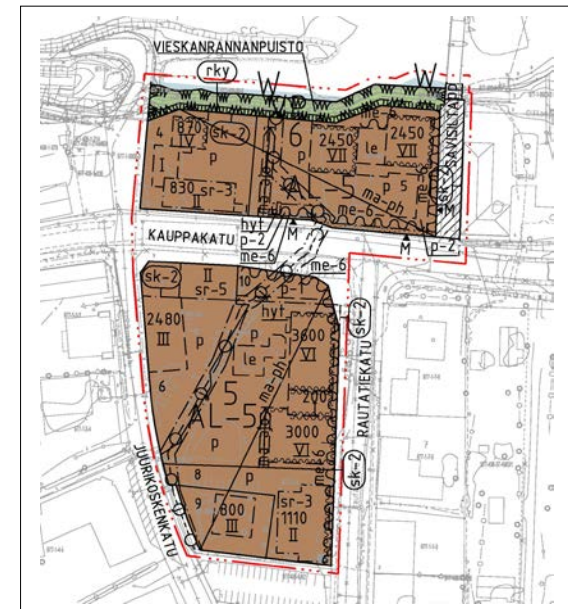
Asemakaavaa toteutettaessa voivat tonttien omistajat sopia vielä tarkennukset tonttien välisen rajan sekä tonttiliittymän paikasta sekä mahdollisesta kulkuyhteysrasitteesta, kun tonttijakoa ja sen pohjalta tehtäviä kiinteistötoimituksia ryhdytään valmistelemaan.

3. Hulevedet:

Ollilanojan johtoaluevarauksen linjaus on tarkistettu ja se esitetään hyväksymisvaiheeseen määrävänä. Linjaus on toteutettava siten, että kaavaa toteutettaessa Ollilanoja ei jää toteutettavien rakennusten alle.



Kuva: Ote hyväksymisvaiheen muutos (neuvottelu 14.10.2019 maanomistaja/ Kaupunki) Ollilanojan uusi linjaus sinisellä ja nykyinen linjaus mustalla kaavaehdotukseen johtoaluevaraus määrävänä



Kuva: Hyväksymisvaiheen kaavamuuos

Kortteliin 6 sijoittuvan Ollilanojan hulevesiputken siirrosta on 14.10.2019 sovittu kirjattavaksi seuraavaa:

1) Ollilanojan uusi linjaus (VE 1) on esitetty kartalla sinisellä, liite 3

Kaupunki toimittaa työmaalle ja kustantaa kaivon nro 1. Kiinteistön omistaja kustannuksellaan asentaa kaivon nro 1 ja rakentaa kustannuksellaan uuden hulevesiviemäriin Ø800 SN 8 kaivosta nro 1 Kalajokeen saakka. Kaivon nro 1 lähtökorko (juoksupinta) tulee olla 52.70 ja Kalajoessa oleva purkukorko tulee olla 52.58, korkeusjärjestelmä N 2000.

Kiinteistön omistaja vastaa käytöstä poisjääneen Ø1200 betoniviemäriin poistamisesta/täyttämisestä kiinteistöllään.

2) Ollilanojan nykyinen linjaus (VE 2) on esitetty kartalla mustalla, liite 3

Nykyisellään Ollilanojan hulevesiviemäri (Ø1200 betoniviemäri) sijoittuu hankesuunnitelman mukaan ohjeellisen rakennusalan alle ja kaavaa toteutettaessa Ollilanojan hulevesiviemäri ei saa sijaita asuinrakennusten alla.

Kaikki suunnitelmia koskevat muutokset on hyväksyttävä kaupungilla. Kaavaehdotuksessa esitetyn AL-5 -korttelin 6 tontin nro 5 lohkomistoimituksessa Ollilanojan hulevesiputkea varten perustetaan johtorasite kaupunkia varten korvauksetta

Kaavoittajan vastine muistutuksen kohtaan

5. Autopaikoitus

Muistutuksen kohta 5 huomioidaan:

Hyväksymisvaiheeseen esitetään teknisenä korjauksena:

Autopaikkamääräys

AL-5-korttelialueella on autopaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:

-1 autopaikka asuntoa kohti

-1 autopaikka työpaikkaa kohti

-3 autopaikkaa vieraspaikoitusta varten

-1 autopaikka liike-, toimisto- ja hotellitilojen 75 k-m² kohti

Korttelialueen autopaikoista tulee 3 olla esteetöntä.

~~*-lisäksi käytettävissä 8 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Rautatiekadun varressa*~~

~~*-lisäksi käytettävissä 7 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Savisillan varressa*~~

Määräyksiin lisätään erillisenä:

Kauppakadun, Rautatiekadun ja Savisillan katualueen varten osoitetaan autopaikkoja keskustassa asioivien pysäköintiä varten.

2.3 Muistutus 3

3.8.2019

MUISTUTUS ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN

Kohde Ylivieskan kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta
Nähtävillä olo aika 17.6.- 7.8.2019

Keskustan asemakaava-alueella on nähtävänä kaavan muutosehdotus jossa voimassaolevalle 2-kerroksiselle alueelle kaavaa ollaan muuttamassa niin, että kerroskorkeus on osin nousemassa jopa seitsemään (7). Muutosehdotus sisältää varsin massiivisen rakennusoikeuden verrattuna nykyiseen Kauppakadun varressa olevaan kaavaan. Jopa niin massiivisen rakennusoikeuden ettei tonttien piha-alueilla riitä tilaa autopaikoitukselle, vaan on turvauduttava maanalaiseen paikoitukseen.

Ottaen huomioon alueen savipitoisen maaperän ja vuoden 2004 rankkasateet, jolloin kaupungin viemäri- ja hulevesiverkosto tulvi lähes kaikkien alueella olevien rakennusten kellareihin aiheuttaen merkittävät vesivahingot joita kaupunki ei suostunut korvaamaan. Uusia rakennuksia rakennettaessa on syytä huomioida pitkä elinkaari ja minimoida edellä mainitut riskit. Kaavoituksessa tulisi ottaa myös ko. riskit huomioon.

Muutosehdotuksen kaavasuunnittelu on toteutettu kaupungin omana viranhaltijatyönä jossa osallisena ovat olleet kaupungin viranhaltijat. Kaavoitettavan alueen merkittävän osan kiinteistön omistajan (rakentajan) edustajana on toiminut kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja, kenellä on ns. esimiesasema kaupungin viranhaltijoihin nähden. Jääviyssuhteen välttämiseksi kaavasuunnittelu olisi viisasta toteuttaa ulkopuolisen tahon toimesta, kuten useimmiten alueen kaupungeissa toimitaan. Nähtävillä olevista asiakirjoista ei ilmene rakennusoikeuden kasvusta muodostuvaa hyvitystä kaupungille eikä ilmene onko korvaus määritelty ja neuvoteltu samassa esimies-alainen suhteessa.

1

Edustamani kiinteistön 977-1-3-3 määräosa rajoittuu kaavoitettavaan alueeseen osoitteessa Kauppakatu 9. Kiinteistön määräosalle myönnettiin vanhan pankkirakennuksen purkulupa 12.6.2017 jossa purkamisen ehdoksi asetettiin, että purkaminen voidaan aloittaa kun uudelle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa. Rakennuslupa myönnettiin keväällä 2019 nykyisvoimassa olevan kaavan määräyksiin ja tärkeänä kaupungin kriteerinä oli, että Kauppakadun varressa on säilytettävä "Kauppalamainen" ilme. Vanhan pankkirakennuksen purkaminen on nyt loppusuoralla mutta uuden rakennuksen rakentamista ei ole vielä aloitettu.

2

Alueen kiinteistön määräosan omistajan edustajana olen erittäin huolissani kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteutumisesta.

Esitän, että nähtävillä oleva kaava jätetään toistaiseksi pöydälle ja kaupunki käynnistää kaavoituksen joka koskettaa kaikkia kiinteistöjä jotka sijaitsevat Kauppakadun varressa. Tällöin voidaan tarkemmin arvioida kauppalamaisen ilmeen säilyttäminen tarve koko Kauppakadun varrella. Samalla toteutuu yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus niin kerroskorkeuksia kuin rakennusoikeutta määritettäessä kiinteistöille.

3

Kaavoittajan vastine

Ylivieskan kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevan asemakaavamuutos.

1

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ja kaupungin johtosäätöihin perustuen Ylivieskassa kaavoitus ja kaavoitukseen liittyvät kaavoitus- ja maankäyttösopimukset valmistellaan teknisen palvelukeskuksen Maankäyttöpalvelut / kaavoitus henkilöstöllä teknisten palveluiden lautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston käsittelyihin sekä päätöksentekoon. Asemakaavoitus on tehty jo pitkään pääosin kaupungin omana työnä ja yleiskaavoituksessa on käytetty ulkopuolista kaavan laatijaa. Kaavoitusta varten tehtävät selvitykset laaditetaan asiantuntijoilla.

Muistutuksen kohteena olevaa asemakaavamuutosta on käsitelty seuraavasti:

Teknisten palveluiden lautakunta 29.1.2019 § 3 teki päätöksen kaavoituksen vireille tulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta. Teknisten palveluiden lautakunta 5.6.2019 § 61 teki päätöksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja (kiinteistön omistajana ja rakentajana korttelissa 5) ei ole osallistunut kaavaprosessissa valmisteluun eikä päätöksentekoon koskien asemakaavamuutosta Ylivieskan kaupungin 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta. Kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja ei ole osallistunut myöskään päätöksentekoon koskien kaavoitus- ja maankäyttösopimusta.

Päätöksenteossa on noudatettu seuraavia vaatimuksia.

Valtuutettu on kuntalain 97.1 §:n mukaan esteellinen käsittelemään valtuustossa asiaa, joka koskee henkilökohtaisesti häntä tai hänen hallintolain 28 §:n 2–3 momentissa tarkoitettua läheistään.

Läheinen on määritetty 1 momentissa seuraavalla tavalla:

- 1) viranhaltijan puoliso tai lapsi, lapsenlapsi, sisarus, vanhempi, isovanhempi ja hänelle muuten erityisen läheinen henkilö samoin kuin tällaisen henkilön puoliso,
- 2) viranhaltijan vanhempien sisarus sekä hänen puolisonsa, sisarusten lapsi ja entinen puoliso, sekä
- 3) viranhaltijan puolison lapsi, lapsenlapsi, sisarus, vanhempi ja isovanhempi samoin kuin tällaisen henkilön puoliso sekä puolison sisarusten lapsi.

Läheisenä pidetään myös vastaavaa puolisuokulaista. Puolisoilla tarkoitetaan aviopuolisoita sekä avioliitonomaisissa olosuhteissa ja rekisteröidyssä parisuhteessa eläviä henkilöitä.

Luottamushenkilön esteellisyys muussa toimielimessä kuin valtuustossa perustuu hallintolain 27-30 §:iin.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 121 hyväksyi kaavoitus- ja maankäyttösopimusluonnokset ja oikeutti allekirjoittamaan sopimukset. Sopimusluonnokset ovat em. pykälän liitteenä. Sopimuksista ilmenee kaavoitusmaksut sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuskorvaukset. Sopimuksissa perustellaan sopijaosapuolten vastuut ja velvollisuudet asemakaavamuutoksen valmistelussa. Sopimuksilla ei voi syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä. Sopimukset allekirjoitetaan ennen hyväksymiskäsittelyä. Kaavoituksen täydennetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös todettuna: ”Kaavoitus- ja maankäyttösopimusluonnokset on käsitelty 20.5.2019 § 121 kaupunginhallituksessa, joka oikeutti allekirjoittamaan lopulliset sopimukset”.

2

Edustamani kiinteistön 977-1-3-3 määräosa rajoittuu kaavoitettavaan alueeseen osoitteessa Kauppakatu 9. Alueen kiinteistön määräosan omistajan edustajana olen erittäin huolissani kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteutumisesta

Kiinteistön 977-1-3-3 omistaja ei ole esittänyt kaavan valmisteluaineistosta mielipidettä, maanomistajalle on toimitettu rajanaapurina tietoa kaavahankkeesta. Kiinteistölle 977-1-3-3 **osoitteessa Kauppakatu 9 on saanut toteuttaa ja saa toteuttaa 3-kerroksista rakentamista poikkeamisilla ilman kaavamuutosta ja kustannuksia (käytetty lupaharkintaa) ja poikkeamisilla korttelin 3 tontin 3 rakennusoikeus ylittää 27.9.1976 hyväksytyssä asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän.** Poikkeamishakemuksessaan 4.4.2017 kiinteistön 977- 1-3-3 omistaja (kaavamuiutuksen laatija) on kirjannut hakemukseen seuraavasti: ”*Nykyisen kiinteistön kunnostaminen kannattamatonta. 3- kerroksisen rakennuksen rakentaminen alueelle järkevää ottaen huomioon että kohde on keskustassa ja naapuritalo on myös 3-kerroksinen. Tällä mahdollistetaan esim. autopaikkojen sijoittuminen kiinteistölle.*”

Ennen poikkeamispäätöstä kiinteistön omistaja (nykyisellään osaomistaja) oli hakenut ja saanut (Rakennus- ja ympäristölautakunta 8.6.2017 § 43) purkuluvan koskien asuin- ja liikerakennusta osoitteessa Kauppakatu 9. Entinen Suomen Yhdyspankin konttori, rakennettu vuonna 1957, oli arvotettu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015- inventoinnissa paikallisesti merkittävaksi kohteeksi. Rakennus oli myös osa maakunnallisesti arvokkaaksi inventoitua Ylivieskan Kauppakadun aluekokonaisuutta. Purkulupaa koskevassa lausunnossaan Pohjois-Pohjanmaan Museo toteamana ”*kohteen purkaminen ja korvaaminen kolmikerroksisella asuin- ja liikerakennuksella on hyväksyttävää*”. **Todetaan, että kiinteistölle 977-1-3-3-sijoittuu edelleen 2004 rakennettu 3- kerroksinen asuin ja liiketalo, joka rajautuu Juurikoskenkaduun ja kadun toisella puolen on nyt ehdotusvaiheessa olevassa asemakaavamuutoksessa vastaavasti osoitettu vain kolme- ja kaksikerroksista rakentamista** (Osuuspankin uudisosalle korttelissa 5 sallitaan Juurikoskenkadun ja Kauppakadun kulmaukseen kolme kerrosta.) Osuuspankin 50- luvun siipi esitetään kaavamuutoksessa edelleen kaksikerroksisena huomioiden kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuus).

Nyt vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kortteleissa 5 ja 6 kaavoituksella merkitään suojeltaviksi maakunnallisesti arvokkaaksi inventoidun Kauppakadun aluekokonaisuudessa arvotetut kohteet. Korttelissa 5 sijaitsee kaksikerroksinen Ylivieskan Osuuspankin 1950 luvun- siipi sekä entinen Postipankki ja posti. Kortteliin 6 sijoittuu Ylivieskan Osuuskaupan 1930-luvun osa. Kuten edellä on todettu osoitteessa Kauppakatu 9 sijainnut ja vastaavasti maakunnallisesti arvokkaaksi inventoitu kohde on saanut purkuluvan ja mahdollisuuden toteuttaa uuden rakennuksen kaavasta poiketen 3- kerroksisena.

Kaavamuutosalueen (korttelit 5 ja 6) korttelirakenne, tonttien kokoluokka mahdollistavat täydennysrakentamista:

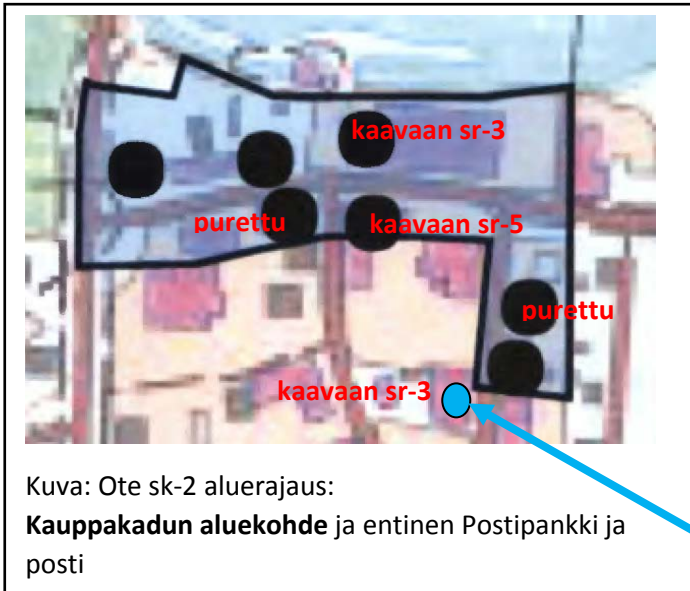
- Kaavaprosessin aikana on tarkasteltu paikoitusjärjestelyjä sekä rakentamisen tehokkuutta suhteessa ympäröivään rakennuskantaan mm 3 D -mallinnusten avulla.
- Korttelissa 5 on jo vuoden 1976 asemakaavassa ollut jo osoitettuna tehokkaampaa rakentamista kuin korttelissa 3.
- Korttelissa 6 on toiminut päivittäistavarakauppa, jolle on ollut osoitettuna paikoitusalue. Kyseisessä kiinteistössä toiminut market on lopettanut toimintansa ja kyseinen rakennus on tulossa elinkaarensa päähän. Alue on hyödynnettävissä joen rannassa keskustamaiseen asumiseen.
- Kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on saatu mm. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan Museon lausunnot, joissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksessa esitettyihin tehokkuuksiin.
- korttelissa 5 tontti 10 on täysin rakentumaton ja ko. alueelta purettu rakennus ei ollut inventoituna maakunnallisesti arvokkaaseen Ylivieskan Kauppakadun aluekokonaisuuteen kuten osoitteessa Kauppakatu 9 sijainnut entinen Nordean kiinteistö. Tontin 10 uudisrakentaminen rajautuu pääosin Rautatiekatuun.
- korttelin 5 sijaitsevien tonttien 8 ja 10 ovat omistajat sopineet, että suojellun Postipankin ja postin tontista nro 8 siirtyy voimassaolevan asemakaavan rakennusoikeudesta 710 k-m² tonttiin nro 10.
- korttelin 5 tonttiin 10 on osoitettu lisäaluetta vuoden 1976 asemakaavan mukaisesta Kauppakadun katualueesta noin 551 m² muodostuvine rakennusoikeuksineen. Kaupunki myy lisäalueen kiinteistön 10 omistajalle liittyen keskustan katumiljööön parantamiseen ja toimivuuteen.

3

Esitän, että nähtävillä oleva kaava jätetään toistaiseksi pöydälle ja kaupunki käynnistää kaavoituksen joka koskettaa kaikkia kiinteistöjä jotka sijaitsevat Kauppakadun varressa. Tällöin voidaan tarkemmin arvioida kauppalamaisen ilmeen säilyttäminen tarve koko Kauppakadun varrella. Samalla toteutuu yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus niin kerros- ja rakennusoikeutta määrittäessä kiinteistöille.

Kaavoittaja toteaa, ettei muistutuksessa esitetysti kaavaa jätetä toistaiseksi pöydälle, vaan kaavoitus viedään hyväksymiskäsittelyyn.

- Maakuntakaavoituksen yhteydessä on laadittu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 inventointi (24.11.2016), jossa on esitetty, että kaavamuutosalueelle sijoittuu aluekohteena Kauppakatu, (maakuntakaavoitus liite 4). Kauppakadun aluekokonaisuus arvotettuine rakennuksineen on esitetty asemakaavamuutokartalla aluerajauksena ja sk-2 –tekstimerkinnällä (kts kuva sivulla 22).
- Aluerajaukseen sk-2 on inventoinnissa sisällytetty seitsemän kohdetta, joista kaksi kohdetta on purettu vuonna 2019. Kaksi kohteista on esitetty nyt nähtävillä olleessa kortteleita 5 ja 6 käsittelevässä asemakaavamuutosehdotuksessa arvotukseen perustuen maakunnallisesti arvokkaina suojeltavina rakennuksina ja yksi paikallisesti arvokkaana suojeltavana rakennuksena. Lisäksi maakunnallisesi arvokas Postipankki ja Posti on esitetty maakunnallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-5) tässä ehdotusvaiheessa olevassa asemakaavamuutoksessa.



kunta: Ylivieska
kylä/: Ylivieska
tyyppi: taajamaympäristö (Kauppakadun aluekohde)
arvottaminen: **maakunnallisesti arvokas**

Kauppakadun aluekohde sisältää seuraavat kohteet:

- Entinen e- Huoltamo paikallisesti arvokas, purettu 2019, ei kaavamuutoksessa
- Entinen Kalajokilaakson leipomo paikallisesti arvokas e
- Entinen Kansallis-Osakepankki paikallisesti arvokas
- Entinen Suomen Yhdyspankin Ylivieskan konttori, paikallisesti arvokas, purettu 2019 korttelissa 3
- Entinen Ylivieskan Säästöpankin talo paikallisesti arvokas
- Ylivieskan Osuuskaupan 1950-luvun osa maakunnallisesti arvokas (sr-3 /kaavamuutos korttelissa 6)
- Ylivieskan Osuuspankin 1950-luvun osa paikallisesti arvokas (sr-5 /kaavamuutos korttelissa 5)

Lisäksi muut

- Entinen Postipankki ja Posti maakunnallisesti arvokas sr-5/ kaavamuutos korttelissa 5

- Kaavamuutokset ja suojeluratkaisut harkitaan jatkossakin kiinteistökohtaisesti. Maakuntakaavoitus ja yleiskaavoitus ohjaavat asemakaavoitusta. Kauppakadun aluekokonaisuus arvotettuihin kohteineen huomioidaan jatkossa muidenkin Kauppakadun varteen sijoittuvien kortteleiden kaavamuutoksissa, joihin ryhdyttäessä on huomioitava:
 - onko tontilla Kauppakadun aluekokonaisuuteen sisältyvä arvotettu ja siksi suojeltava rakennus,
 - mikäli arvotetulle kohteelle haetaan purkulupaa, on esitettävä luonnossuunnitelma uudisrakennuksesta. Purkuluvasta pyydetään lausunto Pohjois-Pohjanmaan Museolta ja ELY- keskukselta,
 - voimassa olevassa asemakaavassa esitetty rakennusoikeus,
 - onko rakennusoikeudesta mahdollisesti osa toteutumaton,
 - miten paljon tonteille voidaan kaavoituksella osoittaa lisärakennusoikeutta siten, että rakennushankkeen kokoluokan edellyttämä autopaikoitus voidaan toteuttaa joko maanalaisena tai maanpäällisenä ratkaisuna,
 - kaavamuutoksen hakijan esittämä hankesuunnitelma uudisrakentamiselle
 - MRL 12 a luku: Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus, jossa sovitaan kaavoitusmaksu, yhdyskuntarakentamisen kustannusosuus mahdollisesta kaavoituksen tuomasta hyödyistä
 - mahdolliset kaavoituksen edellyttämät lisäaluetarpeet tai kaavoituksella osoitettavat aluevaihdot sekä niistä sopiminen.

- Kaupunki on myöntänyt poikkeusluvalla vuonna 2004 korttelin 3 tontille 3 (Kauppakatu 9) uudisrakennuksen kooltaan 746 k-m² (As Oy Ylivieskan Aisakello. Hanke on sallittu toteutettavaksi 3- kerroksisena (kaksi asuinkerrosta ja maanpäällinen pohjakerros) ilman kaavamuutosta.
- Kaupunki on käsitellyt vuosina 2017 - 2019 korttelin 3 eli muistutuksen tekijän eli kiinteistön 977-1-3-3 osaomistajan hakeman purkuluvan (12.4.2017) sekä purkuluvan vaatimuksena olleen hankesuunnitelman toteuttaa kortteliin 3 tontille uudisrakennuksen, joten As. Oy Ylivieskan Sypinkulmalle, kooltaan 831 k-m², on myönnetty lupa poikkeamisella perustuen purkuluvan ehtoihin. Viranomaiset ovat ilmoittaneet purkulupaa koskevassa lausunnossaan, että tontille on hyväksyttävissä 3 – kerroksinen uudisrakennus, vaikka kaavassa on rakentaminen esitetty kahteen kerrokseen. Rakennukseen purkamiseen on ryhdytty kesällä 2019, kun kortteleiden 5 ja 6 kaavamuutos on jo edennyt ehdotusvaiheeseen.
- Osoitteessa Kauppakatu 9 sijaitsevan kiinteistön maanomistajalle on toimitettu rajanaapurina tietoa kaavahankkeesta kortteleiden 5 ja 6 asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa. Maanomistaja ei ole esittänyt kaavan valmisteluaineistosta mielipidettä. Maanomistaja on saanut toteuttaa ja saa toteuttaa tontille 3-kerroksista rakentamista poikkeamisilla ilman kaavamuutosta ja kustannuksia (käytetty lupaharkintaa 2004, purkulupa ja poikkeaminen 2019). Korttelin3 tontin 3 osaomistaja on siis saanut purkaa paikalliseksi määritetyn suojelurakennuksen maakunnalliseksi arvotetulta aluekohteelta (sk-2). Suojeluratkaisut harkitaan jatkossakin kiinteistökohtaisesti ja lausunnot pyydetään Pohjois-Pohjanmaan Museolta sekä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

2.4. Muistutus 4

12.8. sähköpostilla.

*Huomioitavaa asemakaavamuutokseen Kiinteistö Oy Savisillan osalta:
talon liikehuoneistoille täytyy tehdä asiakasparkkipaikkoja talon eteen kadun varteen.*

Kaavoittajan vastine:

Savisillan varteen ei ole nykyisellään ollut osoitettuna autopaikoitusta. Kiinteistön Savisilta 1 asiakaspysäköintiin on ilman sopimusta vuosikausien ajan käytetty viereisen korttelin 6 (ns. Entinen S-Marketin tontti) autopaikoitusalueita.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu Savisillan katusuunnitelma, jossa Savisillan katualueen varteen on esitetty asiakaspysäköintiä varten seitsemän (7) autopaikkaa, jotka ovat toteutuessaan käytettävissä keskustassa asioivien pysäköintiin ja siis myöskin palvelevat Savisilta 1 liikekiinteistöjen asiakkaita.

Määräyksiin kirjataan erillisenä seuraavasti:

Kauppakadun, Rautatiekadun ja Savisillan katualueen varteen osoitetaan autopaikkoja keskustassa asioivien pysäköintiä varten.

3. YHTENVETO HYVÄKSYMISVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

Hyväksymisvaiheeseen tehdyt tarkennukset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista (MRL 32 §).

3.1 Lausuntojen pohjalta tehdyt tarkennukset kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen

3.1.1 Tarkistetaan kaavakartalle alerajausmerkintöjen tekstien sijainnit alerajauksen sisälle.

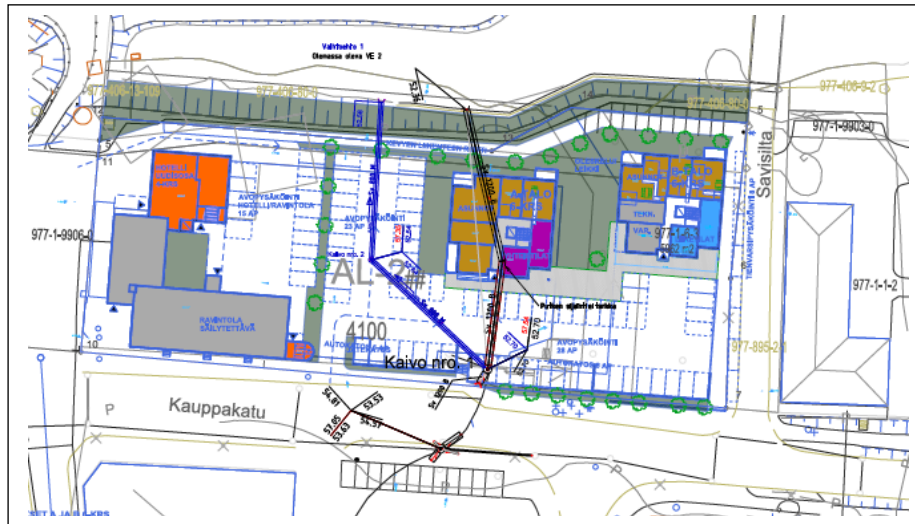


RKY-2009 mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen osa.

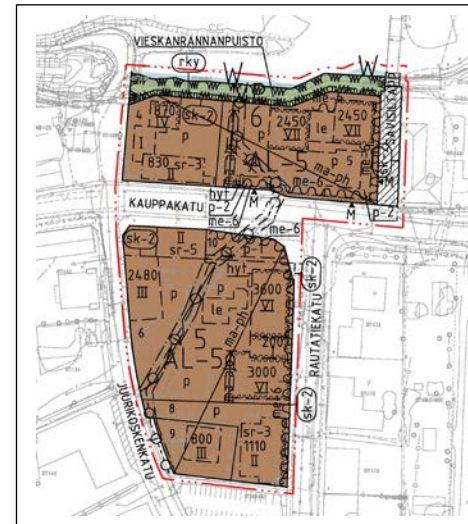


Maakunnallisesti merkittävän Kauppakadun aluekohteen osa.

3.1.2 Ollilanojan johtoaluevarauksen linjaus on tarkistettu ja se esitetään hyväksymisvaiheeseen määrävänä. Linjaus siirretään kaavaa toteutettaessa siten, että Ollilanoja ei jää toteutettavien rakennusten alle.



Kuva: Ollilanojan linjaus muutos on päivitetty kortteliin 6 (neuvottelu 14.10.2019 maanomistaja/ Kaupunki)



Kuva: Ote hyväksymisvaiheen kaavaehdotuksesta

3.2 Muistutusten pohjalta tehdyt tarkennukset kaavoituksen hyväksymisvaiheeseen

Hyväksymisvaiheeseen esitetään AL-5 korttelialueen autopaikoitusta koskien tekninen korjaus siten, että *3 esteetöntä autopaikkaa sisältyy kokonaisautopaikkavaatimukseen.*

Määräyksiin kirjataan erillisenä: Kauppakadun, Rautatiekadun ja Savisillan katualueen varteen osoitetaan autopaikkoja keskustassa asioivien pysäköintiä varten.