

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

MAANKÄYTTÖ JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2006, jota voi täydentää kaavamutosehdotuksen nähtävillä oloon asti.

Aloite / Hakija ja vireille tulo

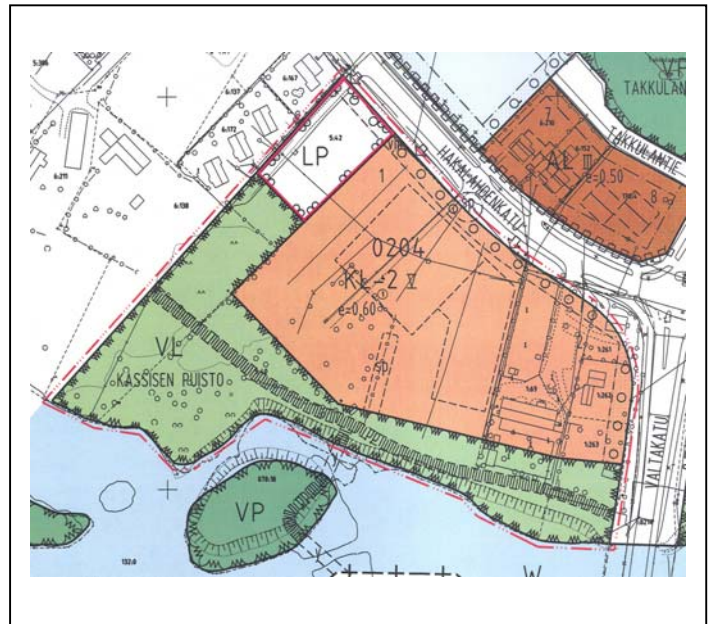
Asemakaavoituksen aloitteen tekijänä on Ylivieskan kaupunki. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 26.1.2004 § 28 ja on kaavoituskatsauksen mukainen kohde. Asemakaavan muutos tulee vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 20.11.2006.

Asemakaavaton alue

Hakalahden kaupunginosassa ns. Rahkorannan alue, p-ala n. 6,8 ha Maanomistus yksityisten.

Kaavamuuotosalue

Liikerakennusten korttelialue (KL-2), paikoitus- ja puistoalueet ns. Kassisen alue, p-ala noin 3,6 ha Maanomistus pääosin kaupungin.



Alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee keskustassa Hakalahdenkadun ja Kalajoen välisellä alueella rajautuen idässä Valtakatuun ja lännessä Ouluntiehen

Yleiskaava

Ylivieskan keskustan oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty 29.8.2000. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) ja sen reservialuetta (PK res.), asuinaluetta (A) sekä lähivirkistysaluetta (VL)

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Tavoitteena on osayleiskaavan pohjalta tiivistää kaupunkirakennetta alueella, joka on keskeisellä paikalla saavuttaessa Oulun suunnalta ydinkeskustaan ja ko. alueelle on rakentamispaineita.

Rahkorannan alue on osittain rakentunutta vanhaa omakotialuetta ja alueella on 1900-luvun alkupuolelta olevia entisiä mautilojen rakennuksia, joitakin hyvin säilyneitä 50-luvun rakennuksia sekä sähköyhtiön entinen toimistorakennus. Alue rajautuu pohjoisosaltaan maisemoituun Kalajokeen ja alueelta avautuu näkymä Ylivieskan kirkkoon. Kalajoen rantaan kaavoitetaan viheraluevyöhyke.

Nykyinen asemakaava:

Osa alueesta on asemakaavatonta ja rakentunutta vanhaa omakotialuetta ja osalla on voimassa 19.2.1991 hyväksytty asemakaava, jossa on kaavoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) , yleistä paikoitusalueetta (LP) sekä lähivirkistysaluetta (VL, Kassisen puisto) .

Asemakaavoituksella

Alueelle on laadittu maankäyttöyksikössä alustavasti kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen mielipiteiden kuulemista varten ja joiden pohjalta käydään keskustelua Rahkorannan alueen tulevasta maankäytöstä.

Valitaan osallisten mielipiteitten, viranomaisten neuvottelujen sekä luottamusmieskäsittelyn jälkeen ehdotusvaiheeseen vaihtoehto, joka valmistellaan kaavoituksen ehdotusvaiheeseen

Vaihtoehtoisia yksi ja kaksi on muodostettu:

Asuinpientalojen eli omakotitalojen korttelialuetta (AO II, e= 0,20) ,

Asuinpientalojen (omakotitalot, paritalot , pienrivitalot) korttelialuetta (AP II , e = 0,25),

Rivitalojen korttelialuetta (AR II, e= 0,25)

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK III , e= 0,50)

Lähivirkistysaluetta (VL Kassisen puisto)

Vesialuetta (W)

Vaihtoehtoisia yksi ja kaksi on kaavamuutosalueelle ns. Kassisen tontille esitetty lisäksi asuinliikerakennusten korttelialuetta (AL III e= 0,35), jolla asuminen sallittu .

Vaihtoehdossa kolme on kaavamuutosalueelle on esitetty :

Asuinpientalojen (AO II e= 0,20) ja asuinkerrostalojen (AK III e = 0,4) korttelialuetta

Kassisen tontille on esitetty säilytettäväksi nykyisen kaavan mukainen käyttö eli liikerakennusten korttelialue (KL -2 III e= 0,6). Tässä vaihtoehdossa on ns. Kassisen alue säilytetty pääosin entisellään ja jätetty mahdollisuus siihen, että Kalajoen pohjoispuolelle on tulevaisuudessa muodostettavissa monipuolisempaa ydinkeskustan toimintoja tukevaa maankäyttöä.

Eri vaihtoehtoisissa katualueita on esitetty muodostettaviksi seuraavasti:

VE 1: Rahkorannankatu, Jokirantosenkatu, Katajakkonkatu ja Heikkilänkatu

VE 2: Rahkorannankatu, Katajakkonkatu, Tammistonkatu, Heikkilänkatu ja Kassisenkatu

VE 3: Rahkorannankatu, Katajakkonkatu, Tammistonkatu ja Heikkilänkatu

Luonnoksiin on merkitty rakennusinventoinnin perusteella mahdollisesti suojeltaviksi suositeltavat rakennukset. Em. merkintä pitää sisällään ns. rakennusten korjaussuojelun eli korjaussuosituksen ja maininnan, ettei rakennusta voi purkaa ilman purkulupaa.

Kaavamuutos on merkittävä ja siitä päättää kaupunginvaltuusto (MRL 52 § /kaupungin johtosääntö).

Arviointisuunnitelma

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat

Ympäristövaikutukset

- 1) arvioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 2) arvioidaan vaikutukset luonnonympäristöön

Taloudelliset ja yhdyskuntatekniset vaikutukset

- 1) arvioidaan kaavan toteuttamisen aiheuttamat kunnallistekniset kustannukset
- 2) arvioidaan kaavan vaikutukset kuntatalouteen
- 3) selvitetään liikenteelliset vaikutukset: kevyen liikenteen yhteystarpeet alueen sisällä ja sen mahdolliset vaikutukset katuverkkoon

Sosiaaliset vaikutukset

- 1) sosiaalinen turvallisuus
- 2) liikenneturvallisuus

Alueelta on laadittu rakennusinventointi ja luontoselvitys.

Sopimukset

Asemakaava-alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa ja maanomistajien kanssa tehdään maankäytösopimukset niiltä osin kuin heille muodostuu alueelle rakennusoikeutta yli 500 k-m². Sopimukset laaditaan ennen ehdotuksen nähtäville asettamista. Kaavamuutosalue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Tonttijako

Asemakaava- ja asemakaavan muutosalueella kaavamääräyksellä edellytetään laadittavaksi erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Osalliset :

Hakijana: Ylivieskan kaupunki

Maanomistajana: kts. erillinen luettelo

Naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat: kts. erillinen luettelo

Muut:

Asukkaat,

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset

Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema

Vieskan terveydenhuoltokuntayhtymä/ympäristöterveydenhuolto

Muut viranomaiset

Pohjois-Pohjanmaan liitto

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaan museo

Poliisi

Yhdyskuntatekniikka

Vesiosuuskunta, Oy Herrfors Ab, Pohjanmaan PPO Oy, Sonera

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (joka lähetetään osallisille, jotka voivat antaa palautetta lähetekirjeessä mainitulla tavalla). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen sovittavin neuvotteluin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestetään tarvittaessa neuvottelu Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen kanssa samoin kuin asemakaavan muutosluonnoksesta.

Ilmoittaminen

Kaavamuutostyön vireilletulo sekä kaavamuutosluonnoksen ja kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolo sekä mielipiteen (lausunnon) esittämisajankohta. (MRL 62 §, 63 §, MRA 30 §)

- 1) ilmoitetaan kaupungin tiedotuslehdissä Kalajokilaaksossa, Vieskalaisessa, ja kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivuilla,
- 2) kaavamuutoksen esittelytilaisuuteen, mikäli pidetään, lähetetään kutsu tavallisella kirjeellä 7 vrk ennen luonnoksen ja OAS :n nähtävälle laittaa hakijalle, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo ja voimaan tulo sekä kirjallisen mielipiteen (muistutuksen/lausunnon) määräaika

- 1) kuulutetaan kaupungin tiedotuslehdissä Kalajokilaaksossa, Vieskalaisessa ja kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivuilla .
- 2) tiedotetaan tavallisella kirjeellä vähintään 7 vrk ennen ehdotuksen nähtävälle laittaa hakijalle, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Nähtävilläolo

Tämän asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto eli luonnos ja alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä vähintään 14 vrk

Tämän asemakaavan muutosehdotus ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 30 päivän ajan ja kaavamuutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 52 §, MRA 27 § , MRA 32 §).

Muutoksenhaku

Kaavapäätöksistä valitetaan kunnallisvalituksin hallinto-oikeuteen (HO). Valitusaika kaavapäätöksistä on 30 vrk.

Tiedoksianto

Kaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä annetaan yleistiedoksianto ja laaditaan voimaantulokuulutus

Yhteystiedot

Valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä :
Arkkitehti Pekka Taskinen , puh 08-4294 232,
Kaavoitusavustaja Riitta Konu, puh 08- 4294 233
Maanmittausteknikko Eriia Laru, puh 08- 4294 423

Ylivieskan kaupunki / tekninen palvelukeskus Kyöstintie 4
sähköposti: etunimi.sukunimi @ylivieska.fi

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on selvittää kaavoituksen tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen vuorovaikutus menettely sekä kaavan vaikutusten arviointi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa maankäyttöyksikkö / kaavoitus Kyöstintie 4, 2 krs. tai kunnan internet sivuilta www.ylivieska.fi

Kaavoituksen aloitus ja tavoitteellinen käsittelyaikataulu

Vireille KH päätöksellä 26.1.2004 § 28

Tammikuu-Lokakuu 2006

Neuvottelut 22.2.2006 kaupungintalolla: Kaavoitus/ alueen maanomistajat, joille on muodostumassa enemmän kuin 500 k-m² rakennusoikeutta .

Neuvottelu 1.3.2006 Kaupunki / Veikko Kivioja ja Pohjois-Suomen Syöpäyhdistys.

Kehittämiskeskustelussa Ympäristökeskus/ kaupunki 4.5.2006 tämä kaavamuutos oli mukana esiteltävänä kaavoitusasiana.

Viranomaisneuvottelu 14.6.2006

Kasvillisuusinventointi kesä- heinäkuussa

Rakennusinventoinnin laatiminen syyskuussa

Valmisteluaineiston (3 vaihtoehtoluonnosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen maankäyttöyksikössä .

Työneuvottelu Kaupunki/ Pohjois-Pohjanmaan museo ja Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus 31.10.2006, muistio

Marraskuu 2006

Kaavoittaja esittää teknisten palveluiden lautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle , että valmisteluaineisto eli asemakaavan muutosluonnos ja sen alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi. (Kirjeet osallisille, lehti-ilmoitukset sekä mielipiteet ja lausunnot).

Valmisteluaineisto nähtäville teknisten palveluiden lautakunnan (**LTK 9.11.2006**) ja kaupunginhallituksen (**KH 20.11.2006**) päätöksellä.

Kaavamuutosluonnos valmistellaan kaavamuutosehdotukseksi huomioiden mahdolliset mielipiteet, asemakaavan muutoksen selostuksen laadinta ja siihen liittyvät selvitykset maankäyttöyksikössä. Kolmesta vaihtoehdosta valitaan se, jota lähdetään viemään kaavaprosessiin. Tarvittaessa viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksen kanssa.

Joulukuu 2006 – helmikuu 2007

Valmisteluvaiheen vaihtoehdoista valittu valmistellaan ehdotukseksi ja se asetetaan nähtäville .

Helmikuu 2007

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan maankäyttöyksikössä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse ja kaupungin tiedotuslehdissä.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan vastineet ehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja pidetään loppuneuvottelu ympäristökeskuksen kanssa.

Maaliskuu 2007 – Toukokuu 2007

Maankäyttösopimuksia koskevat neuvottelut nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta aloitetaan . Maankäyttösopimukset laaditaan ja allekirjoitetaan.

Kaupunginhallitus ja edelleen -valtuusto hyväksyvät maankäyttösopimukset ja kaavaehdotuksen. Valitusaika kaavapäätöksestä on 30 vrk.

Kaava on laillinen kesäkuussa 2007.

Kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta tiedotetaan julkisesti kuuluttamalla = voimaantulokuulutus (sen jälkeen kun kaavapäätös on palautettu hallinto-oikeudesta)