

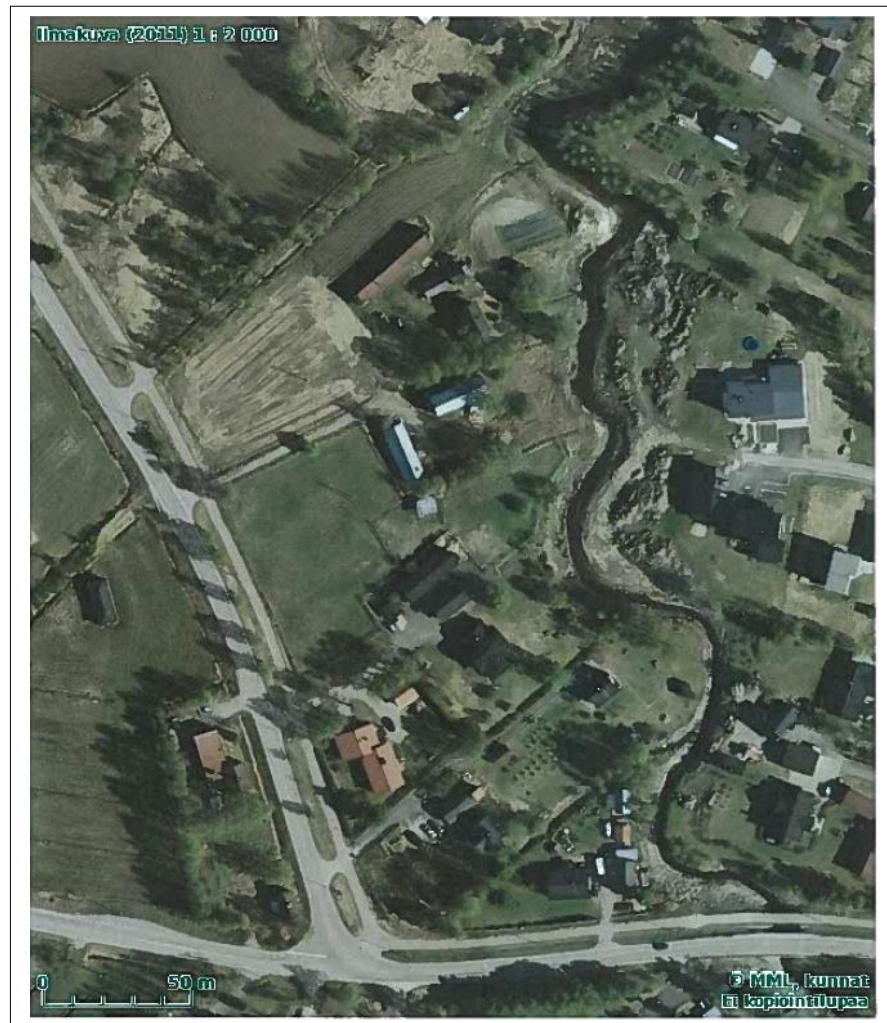


YLIVIESKA

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Olmalan alueen (vaihe II) asemakaava ja asemakaavan muutos

Valmisteluvaihe 5-9/2015



Vireille
Hyväksyminen

Teknisten palveluiden lautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

20.3.2012 § 48
xx.xx.20xx §
xx.xx.20xx §

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Ylivieskan kaupungin 8 kaupunginosan (Männistö) asemakaavatonta aluetta

Asemakaavalla muodostuu:

Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan (Männistö) korttelit 30–36 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja vesialuetta

Asemakaavan muutos koskee:

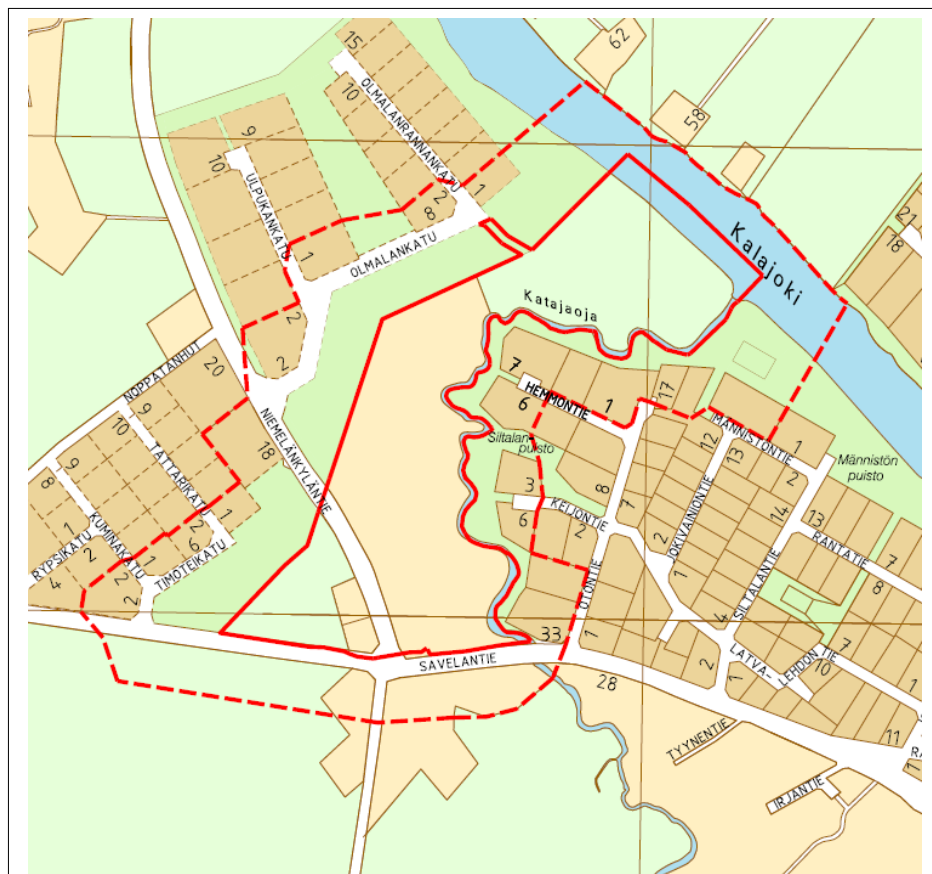
Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan lähivirkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ylivieskan kaupungin 8. kaupunginosan katu- ja lähivirkistysaluetta

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Alue, pinta-alaltaan noin 10 ha sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta ja rajautuu kaakossa Männistön kaupunginosan kaava-alueen asuinpienaloalueeseen ja luoteessa kaavoitettuun Olmalan I vaiheen asuinpienaloalueeseen. Aluetta rajaa myös Savelantie, Niemelänkyläntie, Kalajoki ja Katajaoja.



Kuva: Kartalla on esitetty asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen

aluerajaus

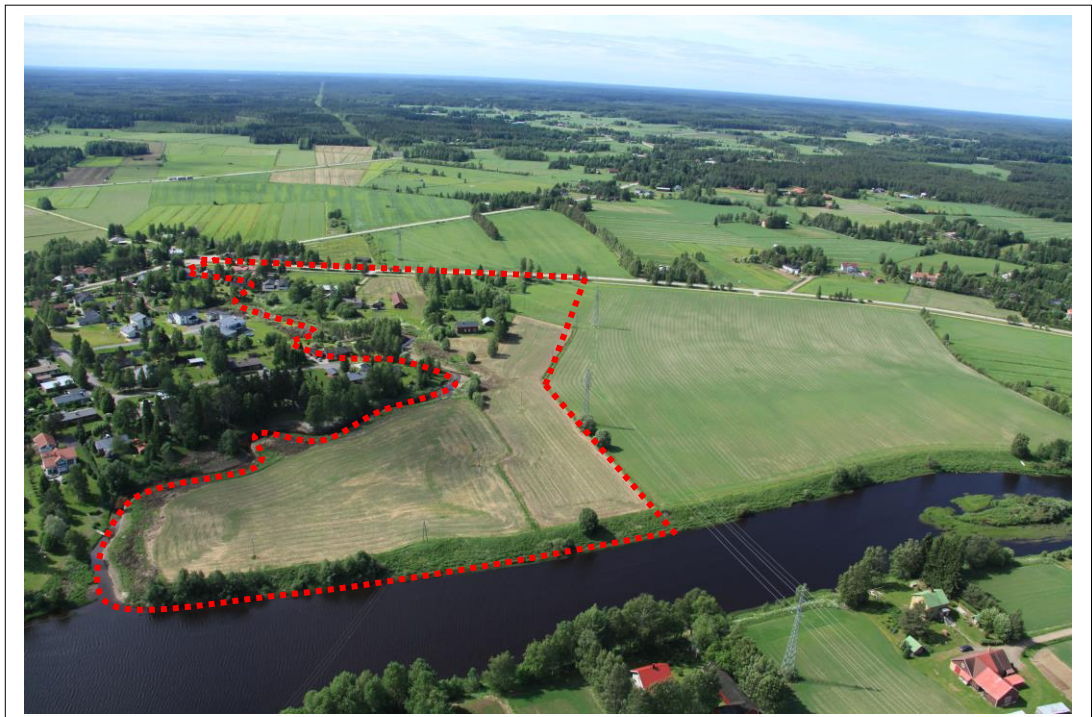
vaikutusalueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Olmalan alueen asemakaavoituksen II -vaiheessa kaavoitetaan asuntoaluetta, siihen liittyvine katu-, virkistys- ja vesialueineen noin 10 hehtaarin suuruiselle pääosin yksityisten omistamalle (9 maanomistajaa) kaavattomalle pientaloalueelle. Männistön kaupunginosan länsipuolelle sijoittuvan asemakaavattoman alueen yksityisistä maanomistajista osa on jättänyt 26.10.2010 kaava-aloitteen omistamiensa alueiden kaavoittamisesta. Alue on osittain rakentunut pientaloalueeksi ilman asemakaavoitusta. Alue rajautuu myös Kalajokeen ja kaavoituksen tavoitteena on huomioida jokiuoman stabiliteetti ja siihen laskevat ojat sekä määritellyt tulvakorkeudet. Kaavoitusta varten on laadittu kaavoituksen I -vaiheessa luontoselvitys, meluselvitys sekä jokiuoman stabiliteetti (vakavuus) selvitys, lisäksi suunnittelualueelle sijoittuvat rakennukset on inventoitu.

Kaavamuutosalue käsittää osan (noin 0,0597 ha) Olmalanrannan lähivirkistysalueesta, jonka kautta muodostetaan katuyhteys Olmalanrannankadulta uudelle, Kalajoen ranta-alueelle muodostettavalle, asuntokorttelille.

Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja MRL 41 § 1 momentin mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavoituksella suunnitellaan asuntoalue, missä ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Joen rannan asemakaavaan on mahdollista sisällyttää joen virkistyskäyttöä ja joki tulee olemaan alueen vetovoimaa lisäävä elementti, kun alue toteutetaan laadukkaasti ja ympäristöä kunnioitten. Alue rajautuu Kalajokeen ja tavoitteena on osoittaa alue pientaloasumiseen huomioiden samalla jokiuoman stabiliteetti ja määritellyt tulvakorkeudet.



Kuva: Ilmavalokuva alueelta

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ote ajantasa-asetuksesta
4. Luontoselvitys
5. Stabilitateettiselvitys
6. Meluselvitys
7. Rakennusinventointi

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maakuntakaava
2. Keskustan osayleiskaava 2030
3. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
4. Rakennusjärjestys, Ylivieskan kaupunki
5. Ympäristöministeriön ohjekirja (asetusta koskeva)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA LAAJUUS	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	2
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	8
2.3 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	8
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	37
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	38
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	38
4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET.....	40
4.1 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	40
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	41
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	41
4.4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	43
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	43
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	43
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	43
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	44
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	52
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	54
5.1 KAAVAN RAKENNE	54
5.1.1 Mitoitus.....	54
5.1.2 Palvelut	55
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	55
5.3. ALUEVARAUKSET	57
5.3.1 Korttelialueet	57
5.3.2. Muut alueet	58
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	58
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	58
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	68
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	70
5.7. NIMISTÖ.....	72
6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	72
YHTEYSTIEDOT	73

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituskatsauksessa, joka on käsitelty kaupunginhallituksessa 24.9.2007 § 48, on koko Olmalan alueen kaavoittaminen otettu kaupungin kaavoitusohjelmaan ja laitettu vireille.

Männistön kaupunginosan länsipuolelle sijoittuvan asemakaavattoman alueen yksityiset maanomistajat ovat jättäneet 26.10.2010 kaava-aloitteen omistamiensa alueiden kaavoittamisesta. Aloitteen mukainen alue sisältyy myös 2007 vireille tulleeseen kaavoituksen rajaukseen.

Kaavoitusprosessiin valmistautuminen käsittäen Olmalan alueen I ja II vaiheet tapahtui vuoden 2011 aikana. Kaavoitusta varten maankäyttöyksikkö laati teknisen palvelukeskuksen kaavatiimin ohjauksessa kaavarunkotarkastelun, määritteli aluerajauksen sekä laati useita luonnosvaihtoehtoja.

Olmalan kaavoitusta koskeva alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavatiimissä 22.8.2012.

Yhteistyöpalaveri 12.9.2012

- Peruspalvelukuntayhtymä /Kallio / varhaiskasvatuspalvelut
- Kaupungin sivistystoimi / koulutoimen ja liikuntatoimen huomioiminen kaavoituksessa
- Elinkeinopalvelut YTEK Oy

Teknisten palveluiden lautakunta 26.9.2012 § 104 oikeutti teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikön asettamaan kaavoituksen alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja varasi osallisille tilaisuuden esittää mielipiteitä aineistosta MRL 62 §:n perusteella MRA: n 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla Internetissä, lehtikuulutuksin Kalajokilaakso -lehdessä (5.10.2012) ja kirjein osallisille (1.10.2012).

Olmalan alueen kaavoituksen I ja II -vaiheiden alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.10.2012 - 22.10.2012.

Olmalan I ja II vaiheiden alueita koskien laadittiin seuraavat selvitykset:

- Meluselvitys 14.12.2012
- Olmalan stabiliteetti – ja eroosioselvitys 19.10.2012
- Rakennusinventointi 12.12.2012
- Luontoselvitys 19.12.2012

Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.1.2013 kaupunki / Pohjois-Pohjanmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus.

Kaavatiimi 21.1.2013

Kaavatiimin esitys kaavoituksen etenemisestä vaiheittain: Alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksessa mukana ollut yksityinen maanomistus rajattiin pois. Yksityisten omistama alue on pinta-alaltaan noin 10 hehtaaria (Olmalan II vaihe). Perusteluna oli *"Alue on riittävän suuri muodostamaan tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Alue tullaan myöhemmin kaavoittamaan yleiskaavoissa osoitettuun tarkoitukseen."*

Teknisten palveluiden lautakunnan 28.2.2013 § 22 päätöksellä Olmalan alueen kaavoitus vaiheistettiin siten, että I- vaiheessa kaavoitettiin kaupungin omistama 20 hehtaarin alue ja **kaavoitus etenee II- vaiheessa** koskemaan pääosin yksityisten maanomistajien 10 hehtaarin aluetta.

Kaavatiimissä 25.6.2015 käsiteltiin maankäyttöyksikössä laadittu Olmalan II- vaihetta koskeva kaavaluonnos ja käsittelyn pohjalta valmisteluvaiheen asiakirjat valmistellaan teknisten palveluiden lautakuntaan luonnoksen nähtäville asettamista varten.

Teknisten palveluiden lautakunta 17.8.2015 § 71 päättää Olmalan II -vaiheen valmisteluaineisto nähtäville asettamisesta.

Olmalan II -vaiheen valmisteluaineisto on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikössä 31.8.–30.9.2015 välisen ajan ja valmisteluaineisto esitellään osallisille 9.9.2015 kaupungintalon valtuustosalissa.

Kaavatiimissä käsitellään valmisteluaineistosta esitetyt mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Valmisteluaineiston pohjalta neuvotellaan ja laaditaan maanomistajien (ne maanomistajat, joille kaavoituksesta merkittävää hyötyä) ja kaupungin väliset maankäyttösopimukset, MRL 12 luku.

Työneuvottelu tarvittaessa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Ylivieskan kaupunki /kaavoitus.

Sopimukset: Asemakaavoitettava alue on pääosin yksityisten omistuksessa ja maankäyttösopimuksia tulee laadittavaksi, (MRL §:t 91 a, b).

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä eli rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maanomistajat voivat suorittaa osan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista luovuttamalla vastineeksi kaavoituksella osoitetut puistoalueet omistamastaan tilasta.

Teknisten palveluiden lautakunta xx.xx.20xx § xx. Asemakaava – ja asemakaavamuutos-ehdotus julkisesti nähtävillä xx.xx.20xx-xx.xx.20xx.

Kaupunginhallitus xx.xx.20xx § xx. Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen sekä sitä koskevien lausuntojen, muistutusten sekä palautteeseen laadittujen vastineiden hyväksymisestä.

Kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx § xx. Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen ja sitä koskevien lausuntojen, muistutusten sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Maakuntakaavassa asemakaavaton Olmala II -vaiheen alue on taajamatoimintojen (A) aluetta ja Niemelänkylän ja Keskustan osayleiskaavoissa asemakaavoitettava alue on osoitettu asuinpientaloalueina niihin liittyvine virkistysalueineen (AP, VL).

Kaavoituksella esitetään muodostettavaksi Männistön (8.) kaupunginosaan sijoittuvalle ns. Olmalan II -vaiheen alueelle omakotitontteja 4 kpl, asuinpientalotontteja 13 kpl ja rivitalotontteja 4 kpl.

Omakoti- ja pientalotonteilla (AO ja AP) kerrosluku on yksi ja murtoluku kerrosluvun jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, (merkintä u ½). Rivitalotonteilla kerrosluku on I-II.

Rakennusaluetta muodostuu kaava-alueelle pinta-alaltaan yhteensä noin 4,37 ha ja rakennusoikeus on yhteensä noin 11411 k-m². Tonttien pinta-alat vaihtelevat: rivitalotontit (AR) 2642 m² - 4207 m² välillä, pientalotontit (AP ja AP-2) 1151 m² - 3733m² välillä ja omakotitontit (AO) välillä 931 m² - 1308 m²

Alueelle on osoitettu kaavalla puisto- ja lähivirkistysalueita (VL) yhteensä noin 4,07 ha eli noin 41,1 % suunnittelualueesta ja ne sijoittuvat Kalajoen rantaan, Katajaojan varteen sekä Savelantiehen ja Niemelänkyläntiehen rajoittuen. Olmalanpuiston lähivirkistysalueelle on osoitettuna johtoa varten (alueen kuivatus) varattu alueen osa.

Kaava-alueella on kokoojaväylänä rakennettava Niemelänkyläntie sekä pääosin pihakatuina toteutettavat asuntokadut: Petäjäpellonkatu, Kilpukankatu, Ailakinkatu, Lutukankatu ja Alpikatu. Katualueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 0,95 ha ja pituudeltaan yhteensä noin 700 m.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Kaavoituksen toteutuksesta vastaa kaupunki kunnallistekniikan osalta. Nyt kaavoitettavalla noin 10 hehtaarin suuruisella yksityisen omistamalla Olmala II -vaiheen alueella on toteutettu yhdeksän omakotitalon rakennuspaikkaa. Alueelle on sijoitettavissa täydennysrakentamista. Yksityisten alueelle muodostuu uusia omakotitalotontteja 4 kpl, pientalotontteja 13 kpl. Kun kaavoitus on hyväksytty ja lainvoimainen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset.

3 Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

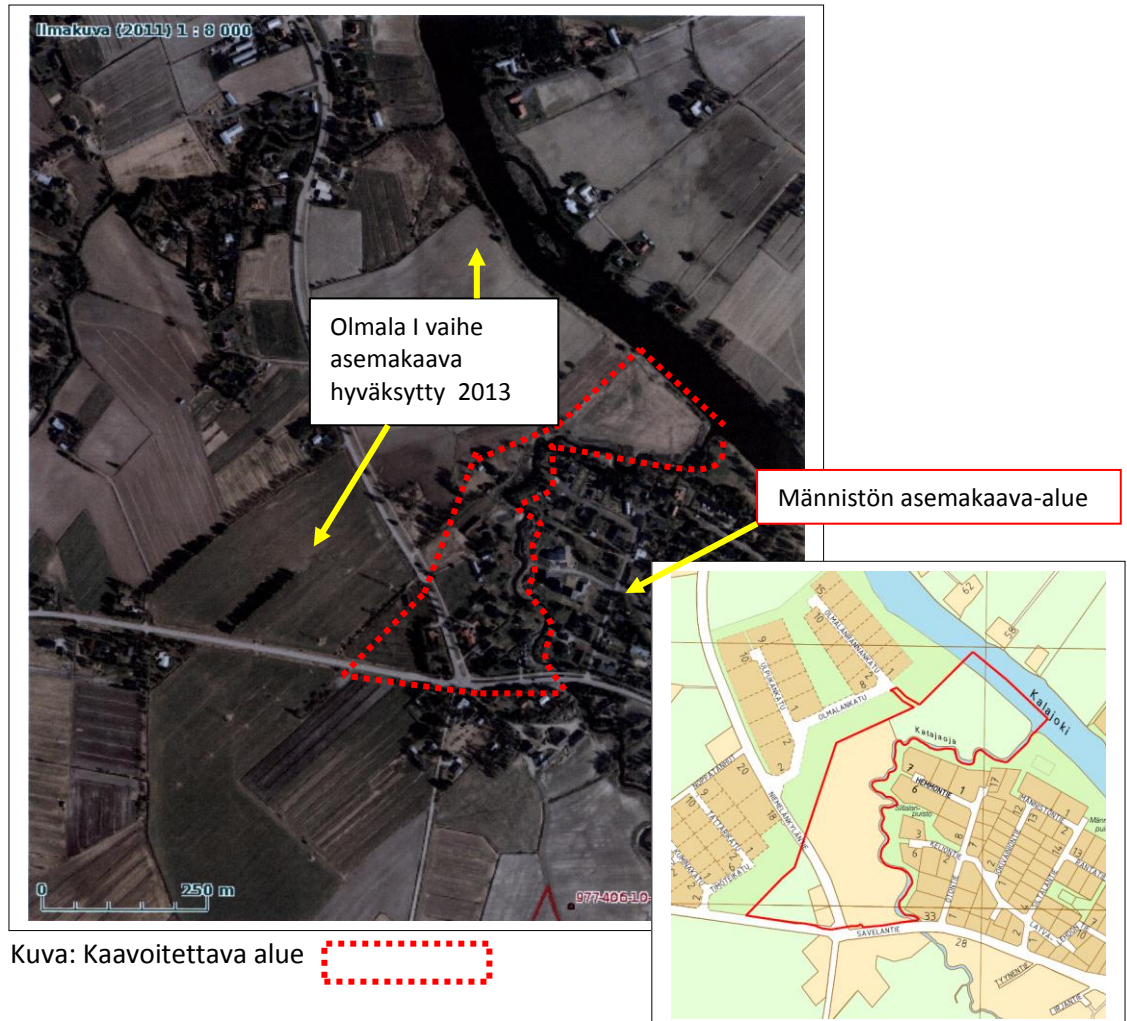
Asemakaavoitettava alue on osittain kaavatonta omakotialuetta (9 rakennuspaikkaa), Niemelänkyläntiehen ja Savelantiehen rajoittuvaa osittain viljeltyä peltoaluetta, osittain Kalajoen sekä Katajaojan varren rantaniittyä ja Kalajoen vesialuetta.



Alue rajoittuu idässä Männistön kaupunginosan rakentuneeseen omakotialueeseen.

Toiminnallinen ja sosiaalinen ympäristö

Alue rajautuu idässä Männistön kaupunginosan asemakaavoitettuun ja rakentuneeseen omakotialueeseen, joka liittyy kiinteästi kaupunkirakenteeseen. Lännessä on 5.11.2013 hyväksytty Olmalan asemakaava-alue. Keskustan palvelut on saavutettavissa hyvin, keskustaan on matkaa noin kaksi kilometriä.



3.1.2 Luonnonympäristö

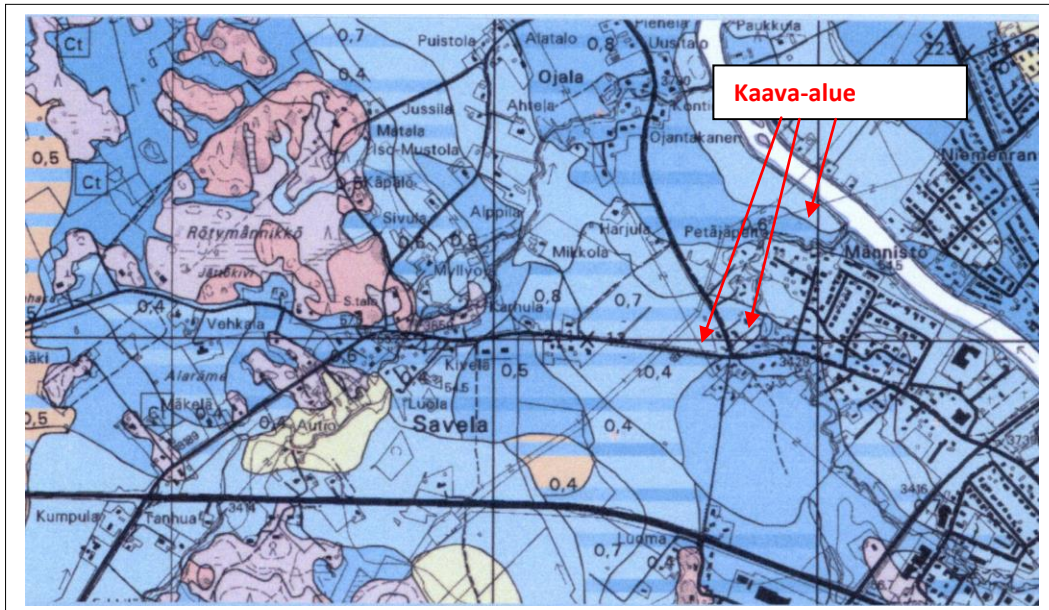
Maisema

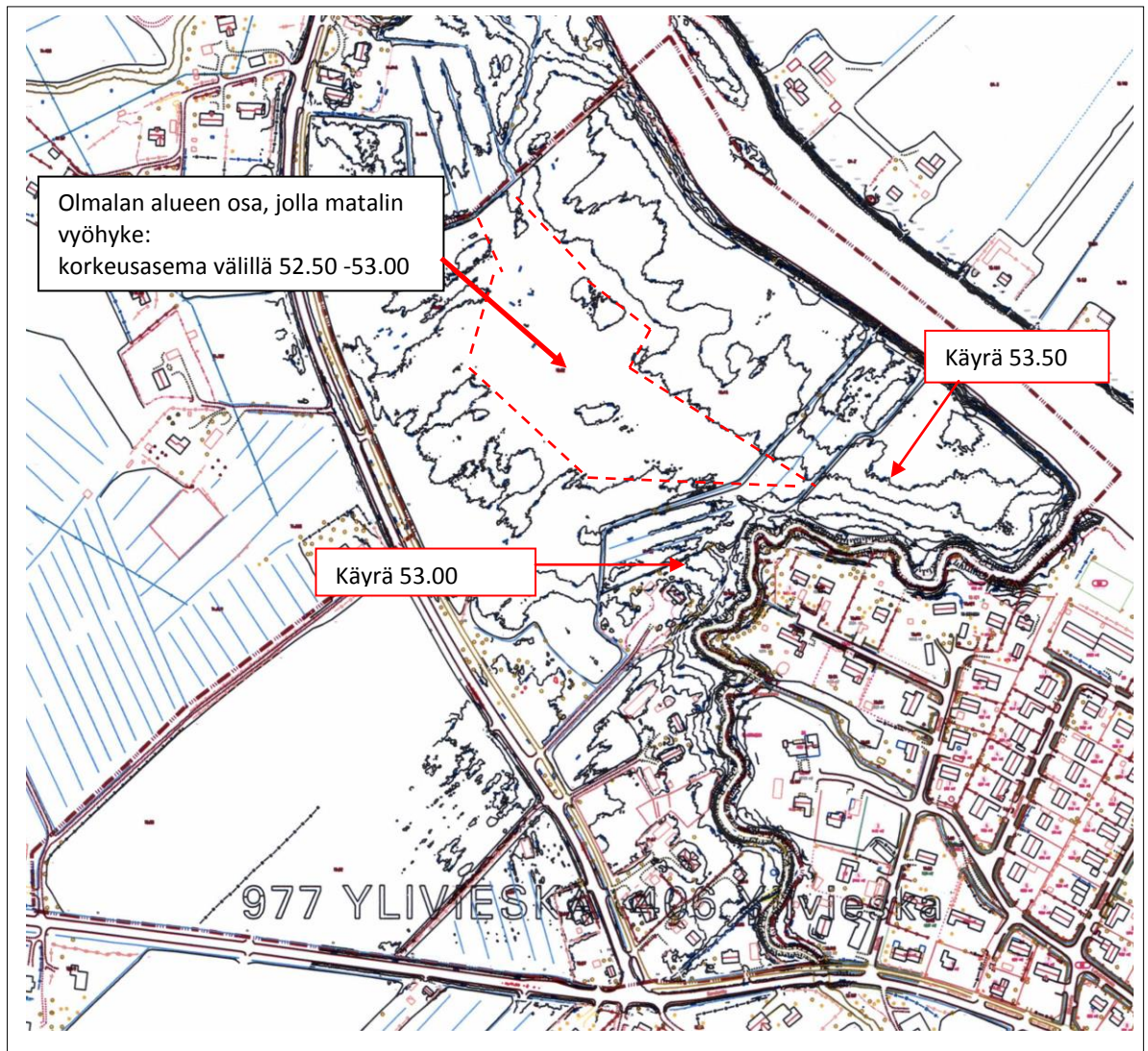
Ylivieska kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maisemamaakuntaan (Rautamäki - Paunila 1982). Ylivieskan maisemarakenteen muodostavat vaihtelevan laaja luode-kaakko suuntainen Kalajoen laakso ja sitä rajaavat voimakkaasti huuhtoutuneet moreeniseläkkeet. Kaavoitettava Olmalan alue sijoittuu Kalajoen laaksoon ja peltoalueet muodostavat avoimen maisematilan.



Luonnonolot maaperä ja korkeustaso

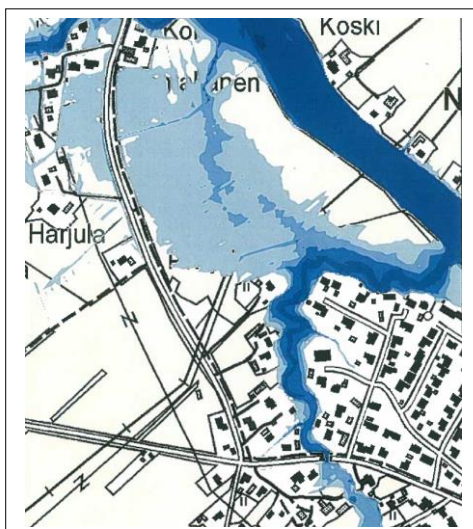
Alue on kokonaan ihmisen muovaamana kulttuuriympäristönä hoidettua maatalousmaata. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella + 50,50 m...+54,50. Kalajoen rannassa GTK:n Olmalan alueen maaperä on lähinnä savista silttiä maapinnasta 3,5–4,5 m syvyyteen. Savisen siltin alla on noin metrin kerros laihaa savea, jonka lujuus on paikoin alle 10 kPa siipikairalla mitattuna. Heikon savikerroksen alla on savista silttiä / silttistä hiekkaa. Alimpana on silttinen hiekkamoreeni. Kallionpinnan tasoa ei ole pohjatutkimuksilla määritetty. Tehdyt pohjatutkimukset ovat korkeusjärjestelmässä N43. (Lähde: Stabiliateetti- ja eroosioselvitys / Ramboll 19.10.2012)





Kuva: Pohjakartta / Korkeuskäyrät

Aivan Kalajoen rannassa maaston korkeusasema on 51.00 ja nousee rantatörmällä korkeusasemaan 54.00. Niemelänkyläntien molemmin puolin korkeusasema on yli 53.00 -54.00 kuten myös Savelantien ja Niemelänkylän välisellä alueella korkeus vaihtelee 53.00- 54.00 välillä. Korkeusasema laskee Niemelänkyläntien länsipuolelle sijoittuvan Olmalan alueen keskivaiheilla ollen 52.50 - 53.00 välillä.



ELY:n ennakkolausunto tulvakorkeuksista: "Tulvakartat osoittavat, että Niemelänkyläntien ja Kalajoen välissä on matalampi alue, jonka kautta osa Katajaojan ja Kalajoen vesistä kiertää harvinaisilla tulvilla."

Kaavoitusta varten on laadittu erillinen luontoselvitys.

Luontoselvitys (Kaavoituksen liiteasiakirja 19.12.2012 ympäristösuunnittelija Katja Polojärvi, eläimistö ympäristösihteeri Tapio Koistinaho)

Kasvillisuus (Luontoselvitys 19.12.2012 Katja Polojärvi)

Pellot ja pientareet

Suuri osa pelloista oli kartoituksen aikana viljeltyjä. Viljelemättömillä peltoalueilla kasvaa valtalajeina meriangervo, koiranputki, pietaryrtti, nokkonen pujo ja pelto-ohdake sekä heinäkasveista nurmipuntarpää, nurmitähkiö ja nurmilauha. Myös huopaohdaketta, lehtovirmanjuurta, karhunputkea, metsäkurjenpolvea ja rantatädykettä esiintyy runsaasti.



1: Viljelysmaata Savelantien pohjoispuolella.



3: Viljelemätöntä peltoaluetta.

Muita yleisiä lajeja ovat pellonpientareilla ja teiden varsilla tyypilliset lajit kuten leinikit, voikukat, keltanot, apilat, piha- ja peltosauniota, peltokorte, maitohorsma, siankärsämö ja ojakärsämö. Pienempinä kasvustoina löytyy mm. peltokanankaalta, niittynätkelmää, ojakellukkaa, ahomataraa ja keto-orvokkeja. Useimmat edellä mainituista kasvilajeista hallitsevat pellon pientareita ja teiden varsia koko alueella. Lisäksi havupuiden, koivun, pihlajan, tuomen, haavan ja harmaalepän muodostamissa reunapuistikoissa kasvaa paikoin mustikan ja puolukan ohella punaherukka, mesimarjaa, ahomansikkaa ja oravanmarjaa. Suurimmat ojat ovat pajuttuneet.



4: Pellonpiennarta Kalajoen varrella.



5: Niemelänkväntien vartta.

Kalajoki ja purot

"Kalajoen ranta-alueilla vedenrajaa hallitsevat kaislat, sarat ja suuret heinät. Muun muassa järvikortetta, järvikaislaa, korpikaislaa, vesisaraa, rantahelpeä, nurmilauhaa ja kastikoita kasvava ranta on kaislikkoinen erityisesti kartoitettavan alueen pohjoisosassa.

Kalajoen rannassa kasvaa lumpeiden, ulpukoiden ja rentukoiden lisäksi runsaasti rantatädykettä. Myös terttu- ja ranta-alpi sekä rantakukka muodostavat paikoin pieniä näyttäviä kasvustoja. Lisäksi löydettiin pieni kasvusto keltakurjenmiekkää.



10. Kalajoen rantaa ja uoman kasvillisuusaareke.

*Kalajokeen laskevien Kopakkaajan ja **Katajaojan** uomat ovat alueella asumisen ja pellonpiennarten ympäröimiä. Katajaojan varsi on alueen eteläisimmissä osissa kivi pengertä, joka ainakin vielä hillitsee kasvillisuuden leviämistä. Puron varsi on perkauksen jäljiltä vielä karu monin paikoin muualtakin. Purojen varsilla viihtyy pellonpiennareilla havaittujen lajien lisäksi mm ranta-alpi, rantalemmikki, rantanenätti, rantakanankaali, luhtatähtimö, lehtokorte, jättipalsami, vuohenputki ja ojasorsimo. Pitkin Katajaojan vartta löytyy vesisara ja järvikortekasvustojen seasta keltakurjenmiekkää.*



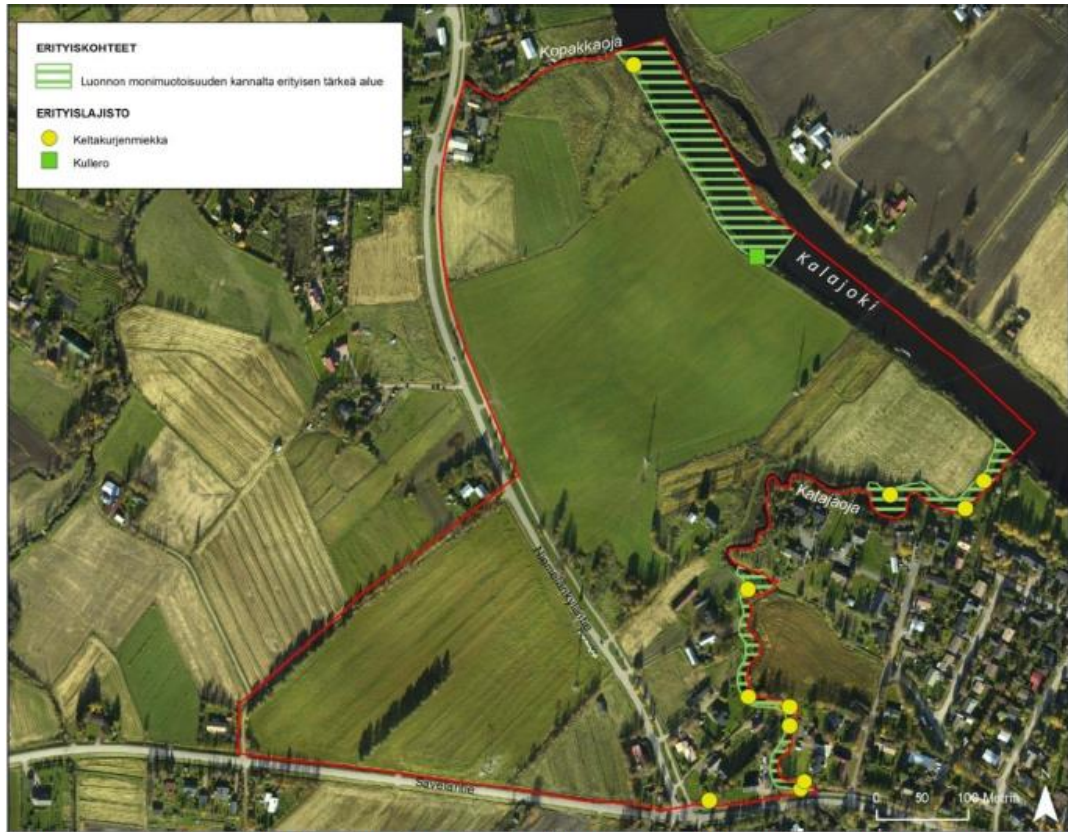
13: Katajaojan perattu uoma.



14: Katajaojan vartta.

Havaittu erityislajisto

Olmalan alueella havaittiin kasvilajeja, joiden suojelutaso on alueellisesti epäsuotuisa eli laji ei pysty pitkällä aikavälillä säilymään elinvoimaisena luontaisissa elinympäristöissä. Näiden lajien elinympäristöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia tulisi välttää. Erityislajiston kasvupaikat on merkitty kuvaan 2. Lisäksi alueella havaittiin vieraslajeja, jotka ovat haitallisia alkuperäiselle kasvistolle ja eläimistölle.



Kuva 2. Olmalan alueella havaitut kasvistolliset erityiskohteet ja erityislajiston kasvupaikat (Ortokuva © MML, 2007).



Kuva 3. Keltakurjenmiekkaa Katajaajan varrella.



Kuva 4. Kullerokasvusto Kalajoen rantapenkereellä.

Linnusto (Luontoselvitys 19.12. 2012 ympäristösihteeri Tapio Koistinaho)

”Niemelänkylän osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Hautala 2003) on selvitetty linnustoa alueelta, joka osin kattaa myös nyt tutkittavan asemakaavoitettavan kohteen. Hautalan selvityksessä peltoalueiden yleislajistoksi todettiin kuovi, töyhtöhyppä, kiuru, niittykirvinen pajusirkku ja ruokokerttunen. Olmalankosken alueen todettiin tarjoavan suojaa ja ravintoa niin vesilintupoikueille kuin myös sulkiville vesilinnuille. Inventoinnin aikaan Olmalankosken tuntumasta havaittiin runsaasti kutevia särkikaloja, todennäköisesti säynäviä. Tässä työssä saadut tulokset ovat samansuuntaisia Hautalan tulosten kanssa. Kuitenkin tyypillinen metsäluonto puuttuu Olmalan alueelta lähes kokonaan, jolloin myös linnuston metsälajisto jää vähäiseksi ja pääosa tästä lajistosta käy pelloilla lähinnä ruokailemassa.”

Pellot ja pihapiirit

"Peltojen tyypillistä pesimälajistoa on isokuovi, töyhtöhyppä, kiuru ja osin niittykirvinenkin. Pelloilla kasvukauden erivaiheissa ruokailevia on mm. tuulihaukka, nauru- ja kalalokit, sepelkyyhky, räkättirastas, punakylkirastas, harakka, naakka, varis ja kottarainen. Peltoaukeiden yläpuolelta etsivät ruokaansa esimerkiksi haara- ja törmäpääskyt sekä tervapääskyt."

"Vaikka Olmalan peltoalue on pienehkö, silläkin on merkitystä monien lintujen muutonaikaisena ruokailu- ja lepäilyalueena.

Pelloilta havaittiin mm. laulujoutsenia, kurkia, kapustarintoja, suokukkoja, rastaita, järripeippoja ja pulmusia. Keväällä alueella ruokailee runsaammin myös siellä pesiviä lajeja, kuten kuoveja ja kirvisiä."

"Toukokuun alussa pelloilla nähtiin kaksi kertaa sinisuohaukkakoiras sekä pienehkö suokukkoparvi. Arvokkainta pesimälajistoa edustaa peltopyy, jonka poikue lienee kuoriutunut Kopakkaojan, Savelantien ja Niemelänkyläntien rajaamalla alueella. Suopöllö etsi pelloilta ruokaa säännöllisesti, mutta sen pesä oli epäilemättä jossain kauempana."

"Pihapiirien lajisto on vahvimmillaan lähellä Katajaojaa. Pihojen pesimälajistoon kuuluvat mm. käpytikka, harmaasieppo, kirjosisieppo, sinitiainen, talitiainen ja varpunen."

Kalajoki

"Linnustoltaan arvokkain kohde alueella on epäilemättä Kalajokivarsi, sekä erityisesti Olmalankosken ympäristö. Kalajoen etelärannan rehevä ja valtaosin kasvukaudella käsittelemätön kasvusto tarjoaa suojaisia pesimäpaikkoja, mutta ennen kaikkea hyviä ruokailumahdollisuuksia muualla vähälukuiselle lajistolle. Jokivarresta havaittiin mm. punavarpuen, pensastasku, hernekerttu, pensaskerttu ja peltosirkku. Ruokokerttusia jokivarressa pesii enemmänkin. Itse jokiuoma on linnustoa monipuolistava alue varsinkin juuri kosken tuntumassa. Monien vesilintujen lisäksi sitä voivat hyödyntää kahlaajat (esim. rantasipi), törmäpääskyt, kalatiirat sekä lokit. Myös silmälläpidettävien lajien (kuten punavarpuen ja kivitasku) pesivät parit painottuvat jokivarteen."

Muut havainnot

"Nisäkkäistä alueella havaittiin jänisten ja oravien lisäksi siilejä, lumikkoja sekä kesäkuisena varhaisena aamuna kettu."

Kalataloudellinen arvio (Luontoselvitys 19.12. 2012)

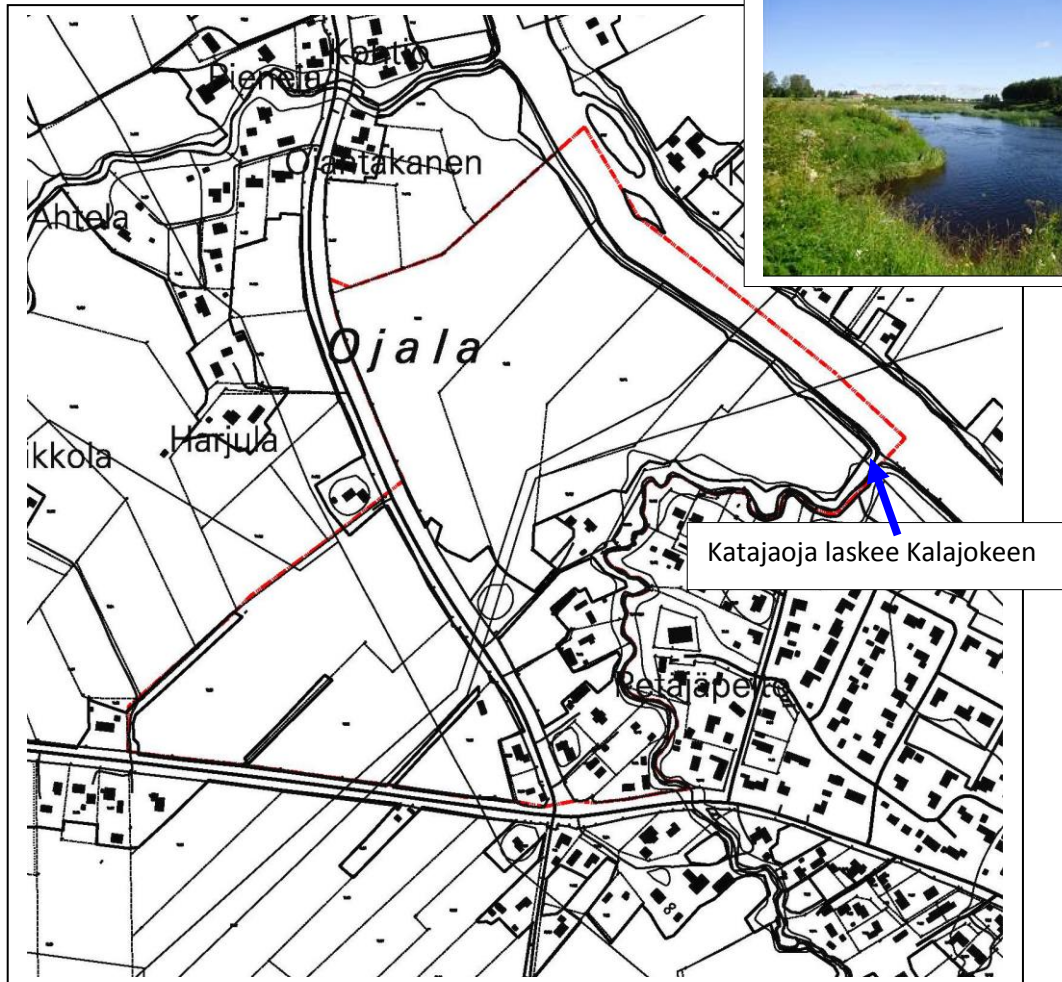
"Kalajoen kalataloudellisesta merkityksestä Olmalan kohdalla kuultiin Pohjois-Pohjanmaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntijoita hydrologi Kimmo aronsuuta ja vanhempaa suunnittelijaa Jermi Tertsusta. "

"Asiantuntijoiden arvion mukaan Olmalankoski on pitkän Niemelänkylän suvannon yläpuolella lähes ainoa luonnontilaisena säilynyt vita-alue ja se sijaitsee kyseisen suvannon yläpäässä. Niemelänkylän suvanto ja erityisesti sen alaosa on todettu nahkiaistoukkien habitaattikartoituksissa muita Alavieskan yläpuolisia suvantoja paremmaksi, mutta alueen potentiaali kärsii säännöstelyn lisäksi lisääntymiseen soveltuvien virta-alueiden puutteesta varsinkin Juurikoskeen toteutetun hankkeen jälkeen. Vastaavasti Olmalankosken merkitys on muiden virtojen vähenemisestä johtuen

nyt aiempaa suurempi. Lisäksi pohjan laatu ja virtaolosuhteet tekevät siitä erityisen soveltuvan harjukselle, joskin soveltuvuutta heikentää kohteen sijoittuminen erilleen muista koskista (predaatio ja talvehtimiseen soveltuvien syvien virta-alueiden puute)."

Vesistöt ja vesitalous

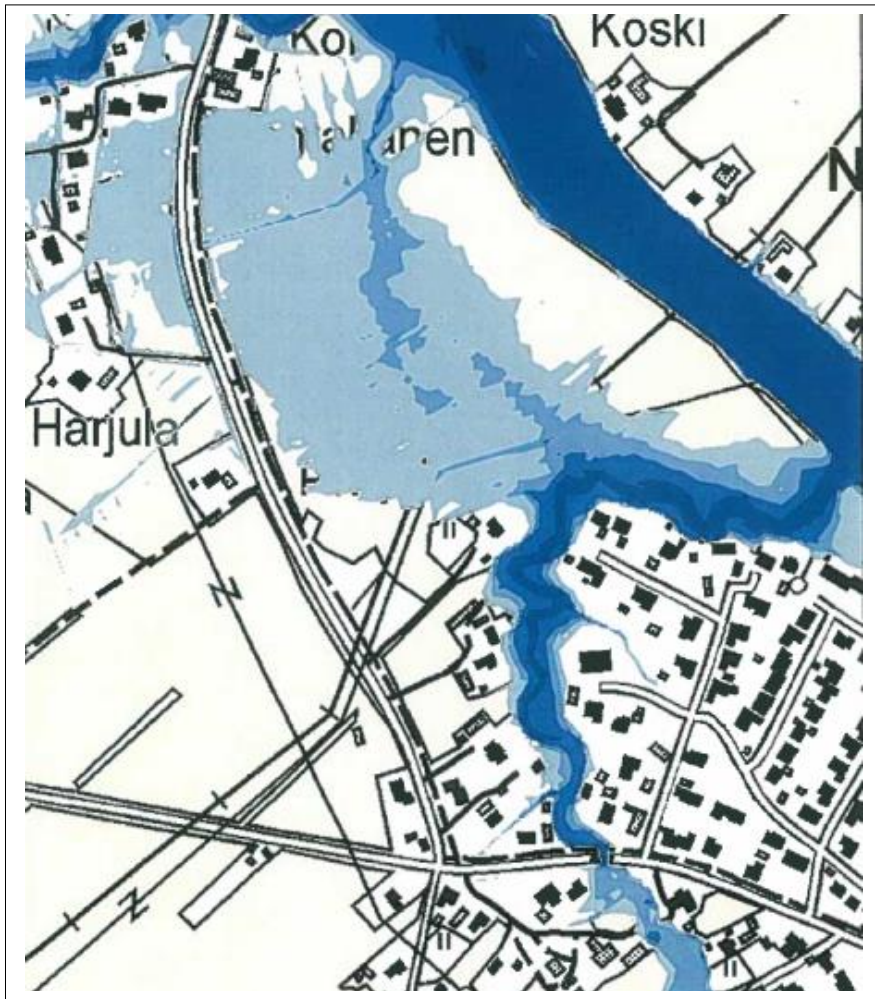
Kaavoitettava alue rajoittuu Kalajokeen ja alueen itäosassa kaavoitettavan alueen rajalla virta Kalajokeen Katajaoja. Pohjavesipinnan on arvioitu olevan noin 1-2 metrin syvyydellä.



Kuva: Ote peruskartasta 1:10 000



Kuvat: Kalajokeen laskeva Katajaoja



Kuva: Olmalan kaava-alue ja kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan peittävyys. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on Olmalan kaavoituksen I vaiheen kaavoitusta koskevassa lausunnossaan (POPELY/12/07.02/2012) pyytänyt huomioimaan, onko lähelle jokirantaa rakennettaessa sortuman tai vyörymän vaaraa.

Lausunnossa on karttaliitteeseen merkitty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (ARK) N43 korkeusjärjestelmässä. Rakentamiskorkeudet on saatu lisäämällä alueen laskennallisiin, kerran sadassa vuodessa toistuviin tulvakorkeuksiin / (HW 1/100) harkinnanvarainen lisäkorkeus (noin 0,5 m).



Kuva: Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet, liite Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa 19.6.2012.

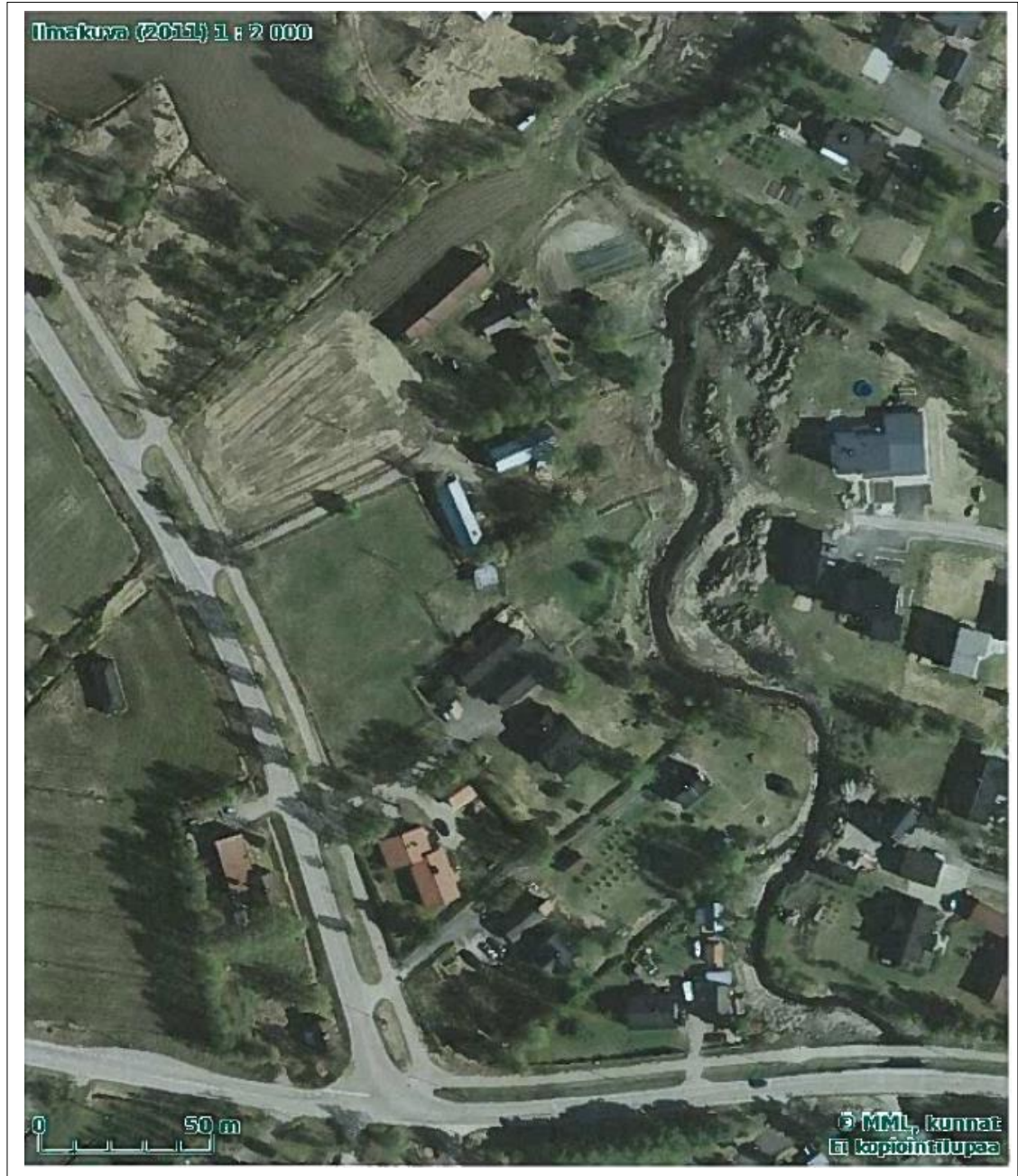
Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella on maatalousaluetta Katajaojan länsipuolella. Peltoalueet ovat olleet viljelykäytössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi rakentuneeseen vuonna 1980 asemakaavoitettuun Männistön (8.) kaupunginosan pientaloalueeseen. Alue on luonnollista rakentamisen laajennusaluetta. Alueelle on muodostunut hajakentämisellä omakotitaloalue Savelantien ja Niemelänkyläntien risteysalueelle.



Kuva: KTJ ilmakuva, jossa on kaavoitettavan alueen omakotiasutusta

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavalla alueella asuu nykyisellään 22 henkilöä. Osa Olmala II -vaiheen alueesta on myös rakentumatonta peltoaluetta.



Männistön kaavoitettu
asuntoalue, johon nyt
kaavoitettava alue

Kuva: Kaavoitettava alue on osittain peltoa ja osittain kaavatonta omakotialuetta.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi luokiteltavia kohteita. Suunnittelualueella on kymmenen eri kausilta olevaa rakennusta pihapiireineen. Kaksi vanhinta rakennusta on arviolta vuosisadan 1800 -1900 vaihteesta ja ovat olleet asumattomia pitemmän aikaa. Alueella on myös 1940 - 1950 lukujen rakennuskantaa ja uusinta aikakautta rakentamisessa edustaa 1980- luku. Kaavaselvityksen liitteeksi on laadittu alueen rakennuskannasta inventointi.





Kaavoitettava alue rajautuu Männistön alueen yksikerroksiseen pientaloasutukseen, jota ympäröi lähivirkistysalue suojavyöhykkeen tapaan.



Palvelut

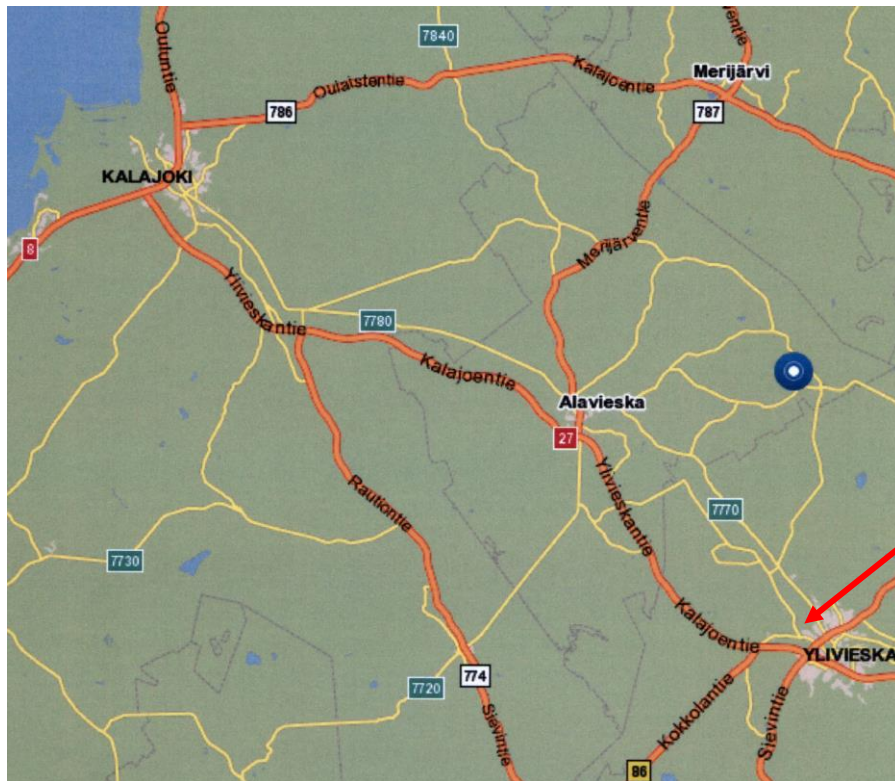
Alueelle ei sijoitu kaupallisia tai yksityisiä palveluja. Alue tukeutuu keskustan tarjoamiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Päiväkodit ovat lähimmillään ydinkeskustassa. Suunnittelualueen koululaiset käyvät Niemelän koulua tai keskustassa Päivärinnan, Kiviojan, Rannan tai Rahkolan koulussa. Jokirannan koulu ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin kahden kilomerin etäisyydellä.

Liikenne

Kaavoitettava alue on saavutettavissa Niemelänkyläntien kautta, joka on yhdystie nro 8183 Kiimamaa - Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan. Nykyliikennemäärät on kaavoitettavaa alueen läpi johtavalla Niemelänkyläntiellä noin 1100 ajon/vrk ja kaavoitettavaan alueeseen eteläosassa rajoittuvalla Savelantien osuudella noin 650 ajon/vrk Niemelänkyläntien risteyksestä Ouluntielle liikennöi noin 2300 ajon/vrk.

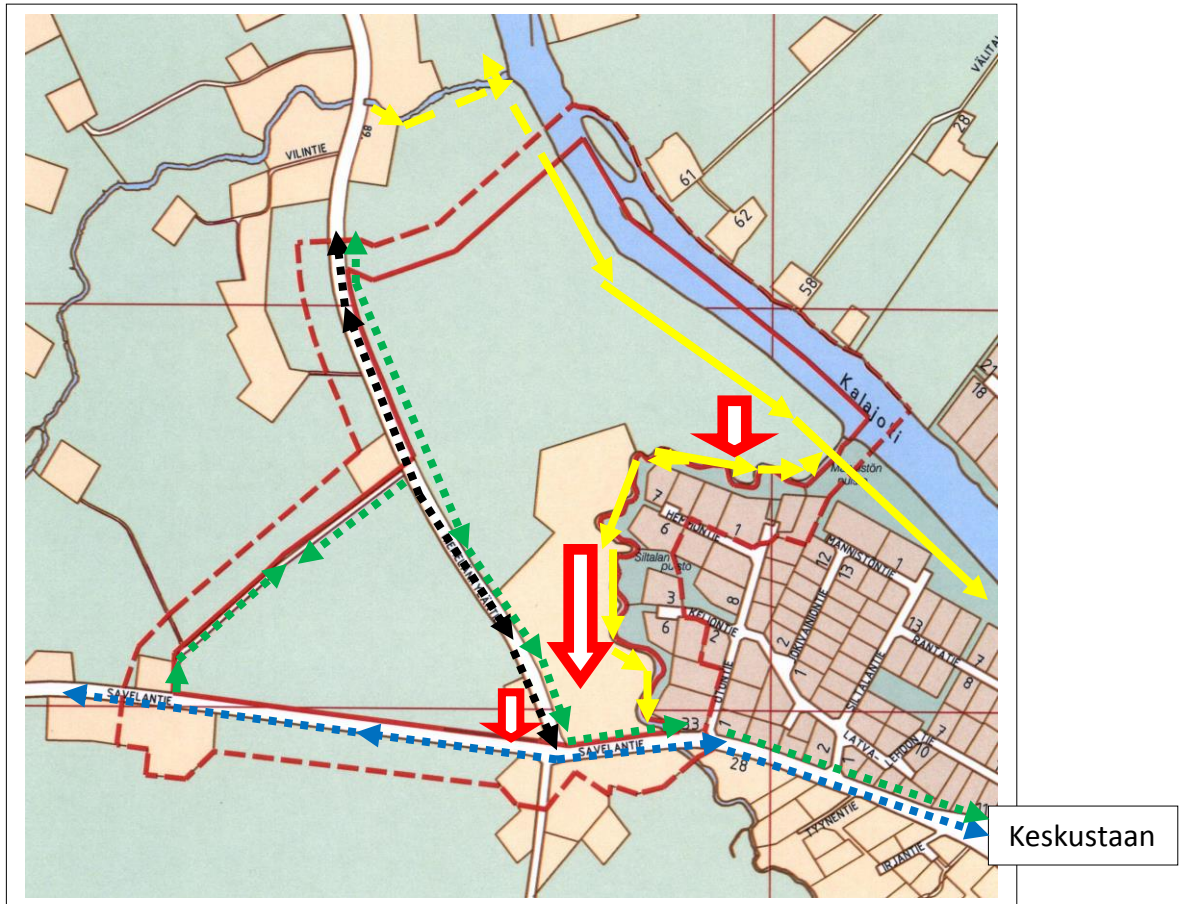
Niemelänkyläntien ja Savelantien liikenteen aiheuttama melu selvitetään. Em. tiet ovat nykyisellään yleisen tien alueita.

MRL 83 §:n mukaan asemakaavassa yleisen tien alueeksi voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.



Kuva: Tieverkko

Alueen sisäisten katu- ja kevyenliikenteenverkostojen jatkuvuus ja liittyminen pääverkostoihin on selvitetävissä tarkemmin alla olevasta osoitekartan otteesta.



Kuva: Kaavoitettava alue on osoitettu nuolimerkinnöin ➡

Oleva katu- ja tieverkko, johon tulevan asuntoalueen asuntokatuverkosto liittyy



Niemelänkyläntie eli yhdystie nro 18183 Kiimamaa – Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan



Savelantie eli yhdystie nro 18189
Yhteys keskustasta Kokkolantielle ja Kalajoentielle



Kevyen liikenteen yhteys

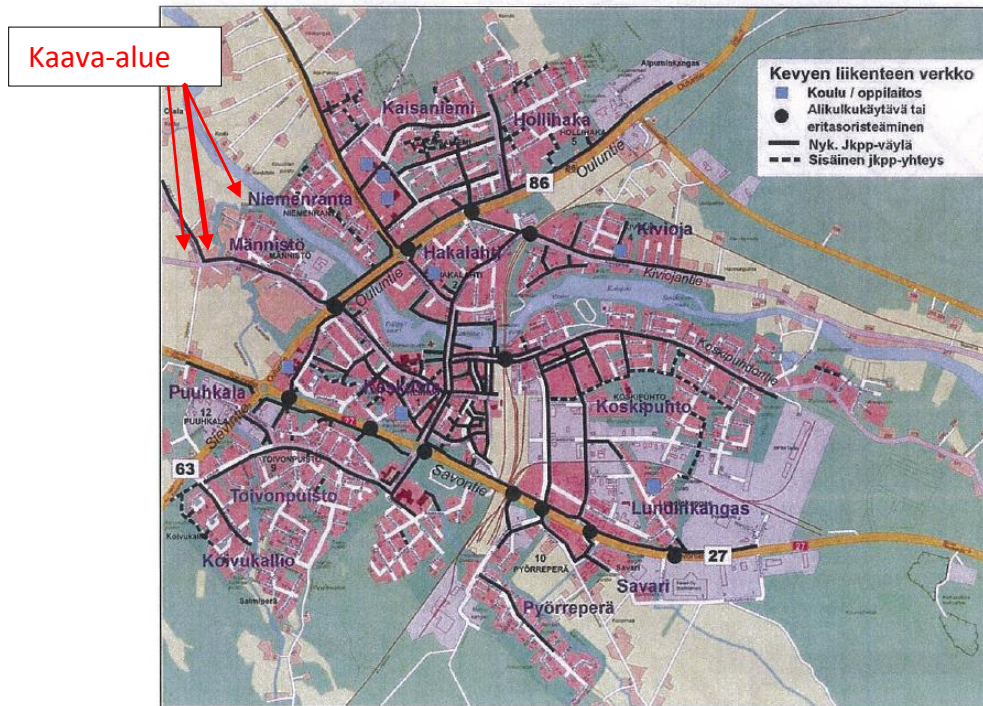


Viheryhteys on yleiskaavoissa esitettyä Kalajoen ranta-alueella sekä Katajaojan ja Kopakkaojan varressa

Kaavoitettavalta alueelta johtaa olevan tie- ja katuverkoston kevyen liikenteen väylä Niemelänkylältä Savelantien kautta keskusta ja liittyy ydinkeskustan kevyen liikenteen verkostoon.

Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjen yleissuunnittelu
Auto- ja kevyen liikenteen verkon yleissuunnittelu

9 / 31



Kuva 5. Keskustan nykyiset kevyen liikenteen väylät alikulut ja koulut.



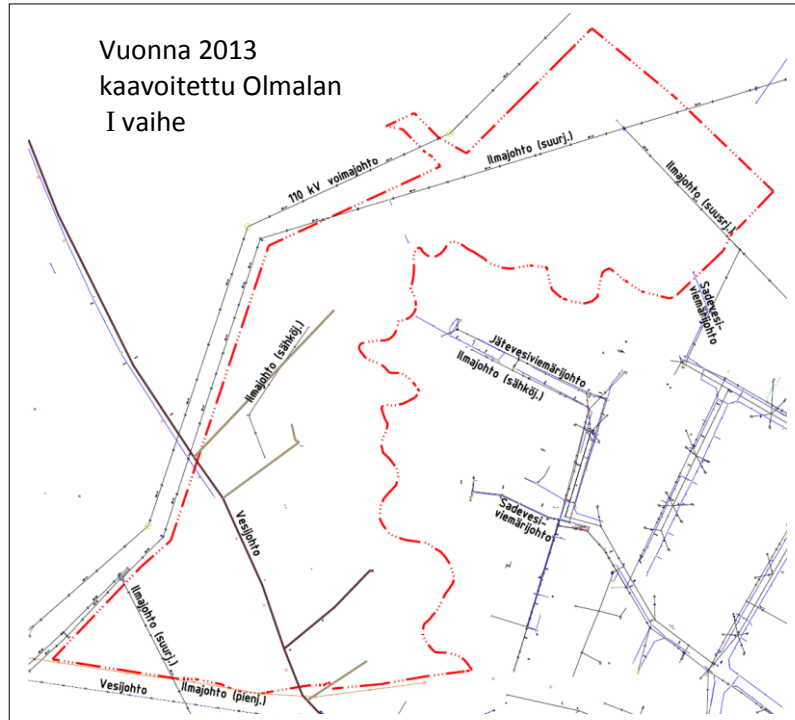
Kuva: Kevyen liikenteen väylä Niemelänkylältä



Kuva: Kevyenliikenteen väylä Savelantien varressa Keskusta päin

Tekninen huolto

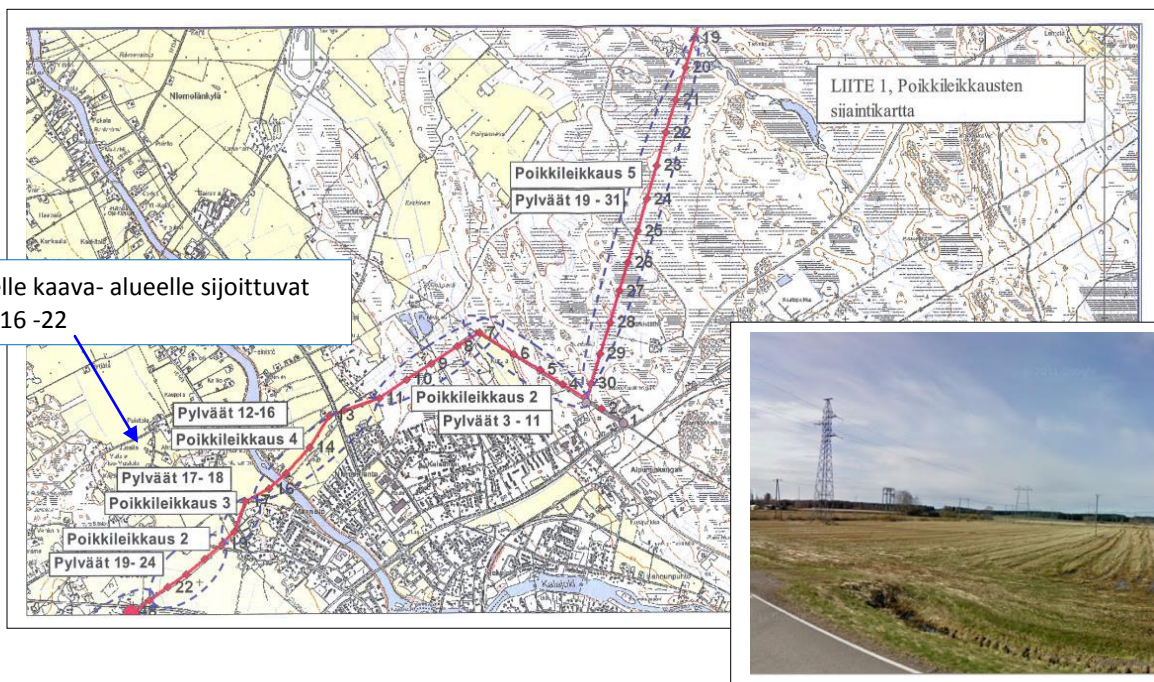
Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuvalla Männistön asemakaava-alueella on kunnallistekniikka rakennettu. Alueen länsi-luoteispuolelle sijoittuvalla vuonna 2013 kaavoitetulla asuinpientaloalueella on aloitettu kunnallistekniikan toteuttaminen.



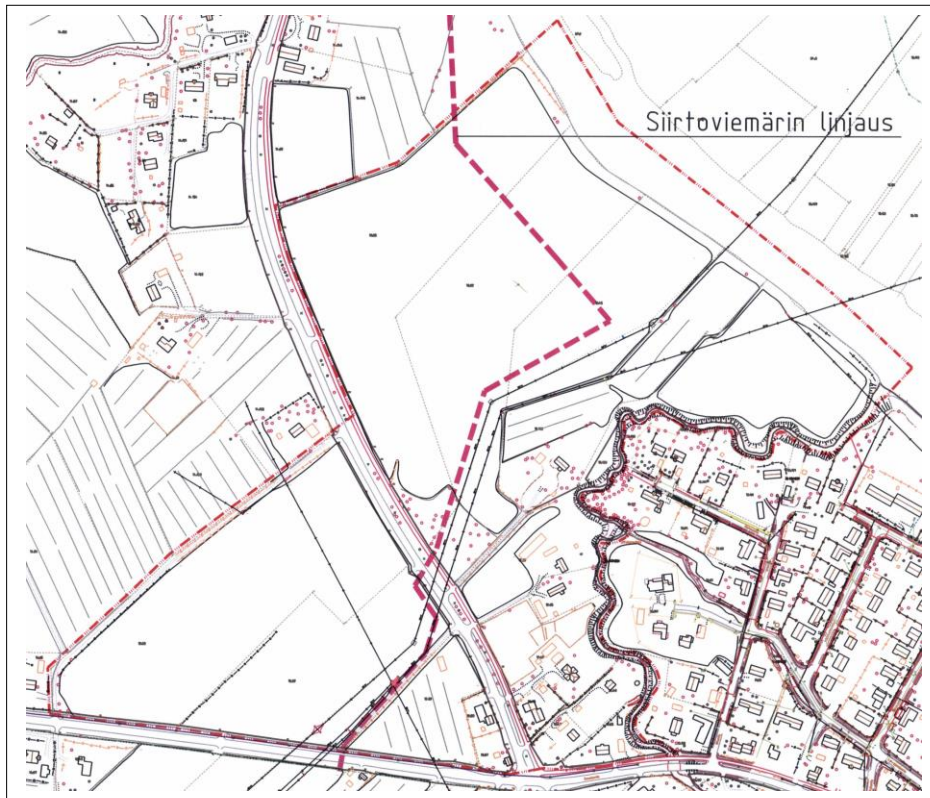
Kuva: Kaavoitettavan alueen ja lähiympäristön tekninen huolto (nykytilanne)

Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu Herrfors Oy:n 20 kW:n voimajohto ja alueen länsi-puolelle sijoittuvalla vuonna 2013 kaavoitetulle omakotialueelle (Olmalan I vaihe) sijoittuu Herrfors Oy:n 110 kV:n voimajohto.

”Yleiskaavan laatimisessa tulee ottaa huomioon suunnittelualueella sijaitseva 110 kilovoltin (kV) voimajohto. Voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus voimajohdon rakenteesta riippuen 40 - 48 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 20 - 28 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukan molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä yhteensä 30–38 metriä leveä rakennusraja ulottuu 15- 19 metrin päähän johtoaukan keskilinjasta.”



Kaavoitettavaa aluetta sivuaa myös Ylivieska – Kalajoki siirtoviemäriinjauksen alustava suunnitelma. Siirtoviemäri toteutetaan lähivuosina.



Kuva: Esitys pohjakartalla siirtoviemäri Ylivieska - Kalajoki linjauksesta, joka sivuaa osittain Olmalan II vaiheen kaava-aluetta

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole elinkeinotoimintaa eikä työpaikkoja.

Virkistys

Alue rajautuu Kalajokeen ja Katajaojaan koillisessa ja idässä. Kalajoen virkistysarvo alueella on merkittävä.

Kalajoen ranta-alueen stabiilitteettiselvityksessä on todettu, että *"rantaan on jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, sillä luiskan stabiilitteetti ei ole riittävä, jos liian lähelle rantaa rakennetaan. Myöskään vyöhykkeelle ei voi rakentaa kulkuväylää eikä sitä ole suositeltavaa käyttää rakentamisen aikaisena kulkureittinä."*

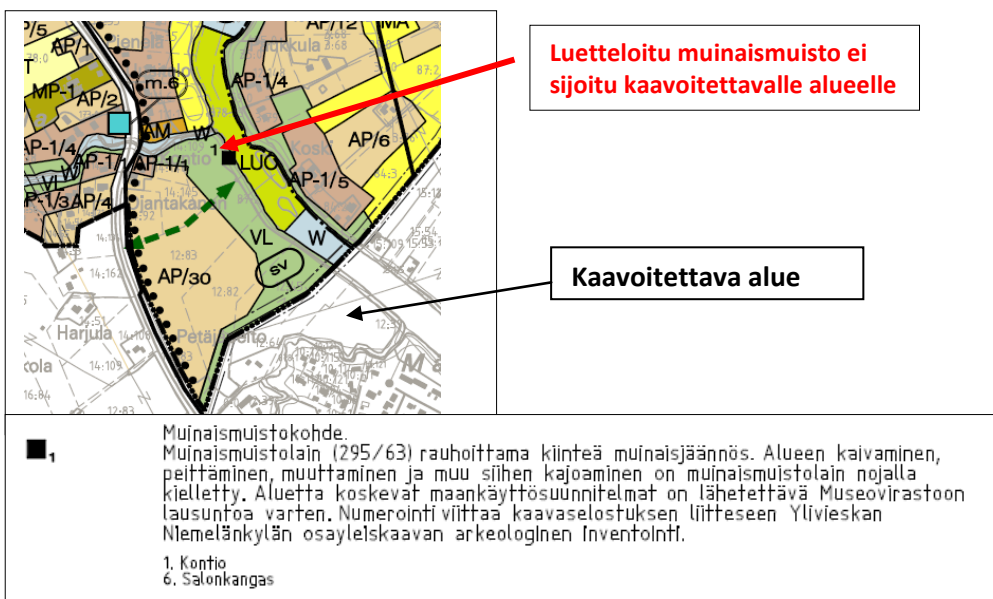
Julkiset virkistyspalvelut ovat pääsääntöisesti kuitenkin haettavissa Toivonpuiston alueelta, jonne on noin 4 kilometriä. Toivonpuistossa on uimahalli ja sen eteläpuolella on laaja lähivirkistysalue, ns. Aarnimetsän alue, jolla sijaitsee valaistu hiihtolatu ja kuntopolku sekä koulujen suunnistusreitistö.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty arkeologinen selvitys.

Muinaismuistot

Kalajoen ranta-alueelle sijoittuu Niemelänkylän osayleiskaavatyön yhteydessä inventoitu muinaismuistokohde, joka jää kaava-alueen ulkopuolelle (Olmala I vaihe).



Kuva ja kaavamääräys: Ote Niemelänkylän osayleiskaavasta

Niemelänkylän osayleiskaavan yhteydessä laaditussa arkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2011 (K-P:N ArkeologiaPalvelu / Jaana Itäpalo 31.7.2011) on alueella muinaislöydöistä todettu seuraavaa:

"Inventoinnissa löytyi Kontion historiallisen ajan myllynpaikka, joka kirjallisuustietojen ja historiallisten karttalähteiden perusteella on voinut olla käytössä jo 1700-luvulla."

1. KONTIO

<i>Mj-rekisteri:</i>	<i>uusi kohde</i>
<i>Laji:</i> kiinteä	muinaisjäännös
<i>Mj-tyyppi</i>	työ- ja valmistuspaikat
<i>Tyypin tarkenne:</i>	myllyt, vesimyllyt
<i>Ajoitus yleinen:</i>	historiallinen (1700-1900-luku)

Rauhoitusluokkaehdotus: 2

Maastotiedot: Kalajoen länsirannalla Kontion tilan ja joesta länteen virtaavan Kopakkaojan kaakkoispuolella, loivan joenmutkan ja entisen koskipaikan kohdalla.

Pienilmasto

Alueella ei ole puustoa eikä korkeuseroja, mikä vaikuttaa siihen, että alue on nykyisellään pienilmastoltaan tuulinen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Kaavoitettava alue rajautuu:

- 1) Niemelänkyläntiehen joka on liikenneviraston luokituksen mukaan yhdystie nro 18183 Kiimamaa – Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan ja
 - 2) Savelantiehen, joka johtaa keskustasta Ylivieskan Ojakylälle ja ns. Kokkolantielle
- Em. liikennealueita koskien on laadittu meluselvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää Niemelänkyläntien ja Savelantien liikenteen aiheuttamat melutasot tulevilla kaava-alueella.

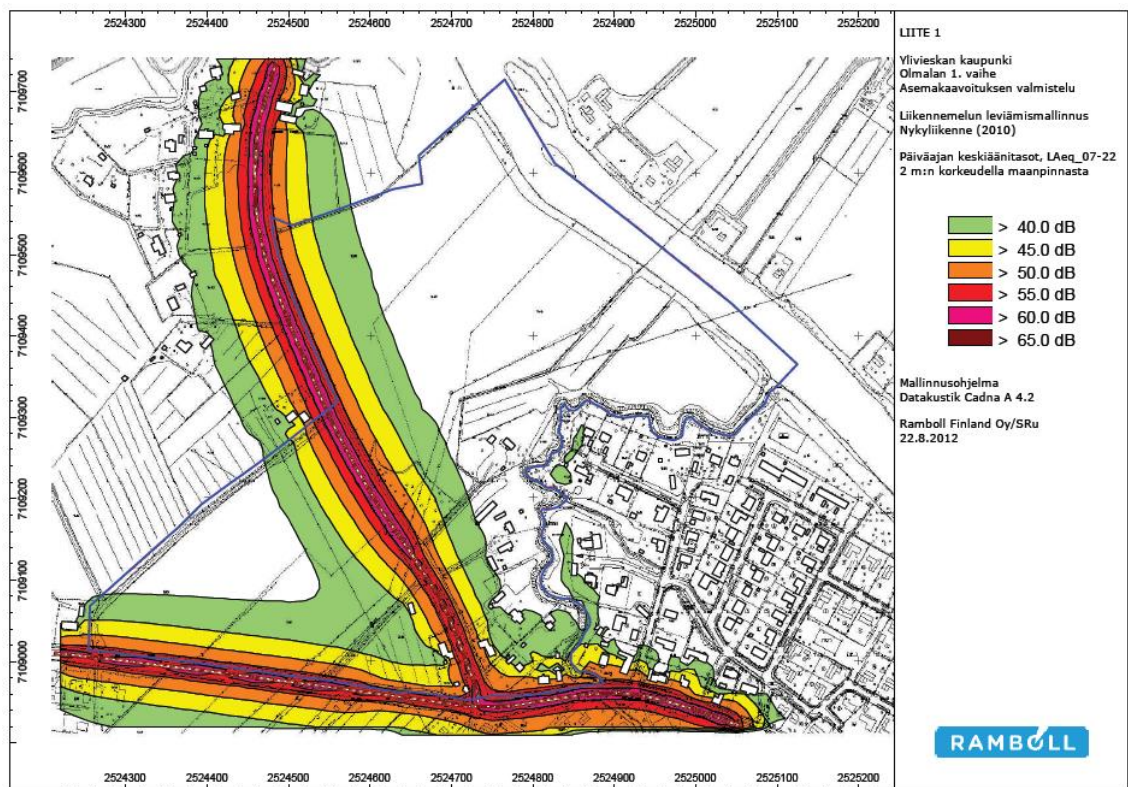
Tieverkoston liikennemelun leviämisestä nykytilanteessa ja ennustetilanteessa on esitetty alla olevissa meluselvityksen kuvissa:

Tieliikenteen melua arvioitaessa käytettiin nopeusrajoituksina Savelantiellä 60 km/h ja 40 km/h ja Niemelänkyläntiellä 60 km/h ja 40 km/h, (Meluselvitys Ramboll Oy 14.12.2012).

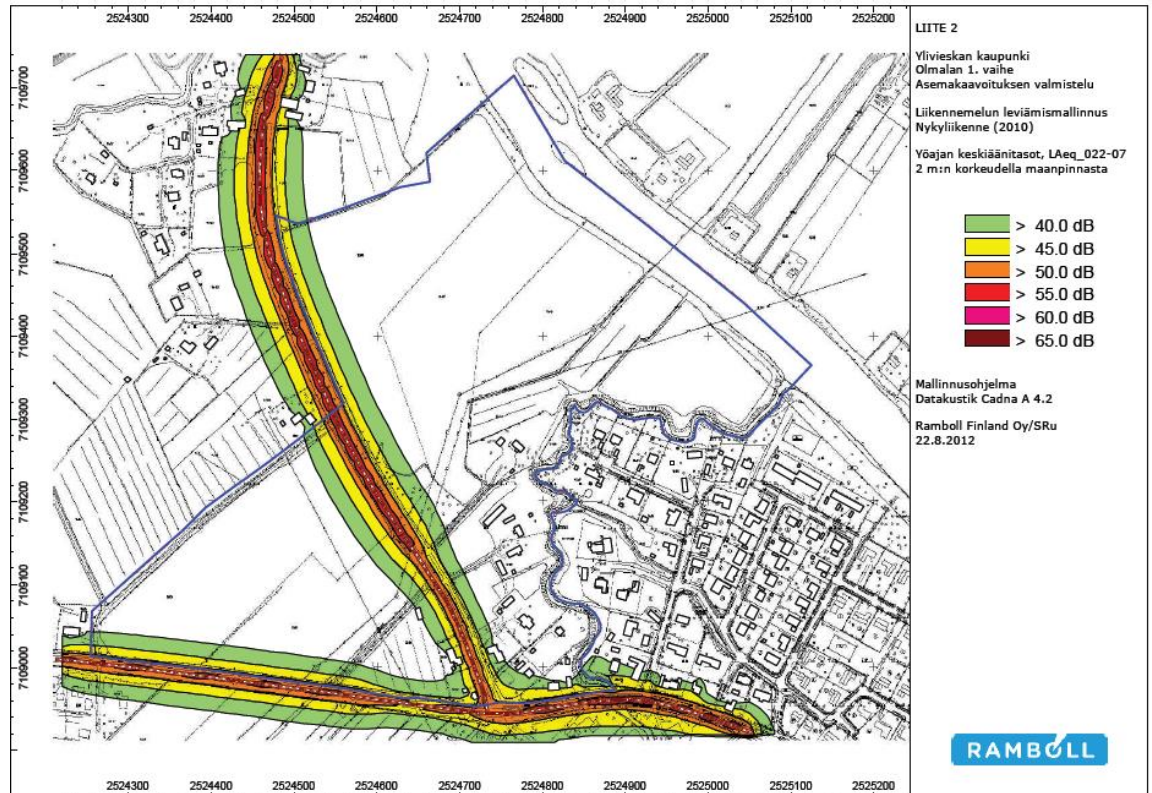
Mallinnustulosten perusteella valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden päivä ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvot ylittyvät Savelantien ja Niemelänkyläntien varsilla sijaitsevien tonttien liikennöintialueiden puoleisilla sivuilla. Alueet, joilla päiväajan ohjearvo ylittyy, ovat pinta-alaltaan kuitenkin pieniä verrattuna tonttien kokonaispinta-aloihin. Näin ollen tonteille jää riittävästi tilaa oleskelualueille, joilla ohjearvon mukainen keskiäänitaso alittuu. Piha-alueiden melutasoihin voidaan vaikuttaa rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla.

Yöajan ohjearvot ylittyvät kaikilla liikennöintialueita sivuavilla tonteilla. Yöaikana ei piha-alueilla oleskelua kuitenkaan siinä määrin tapahdu, että koko yöajan keskiäänitason lievä ylitys ohjearvoon verrattessa voitaisiin katsoa oleskelua merkittävästi häiritsevän.

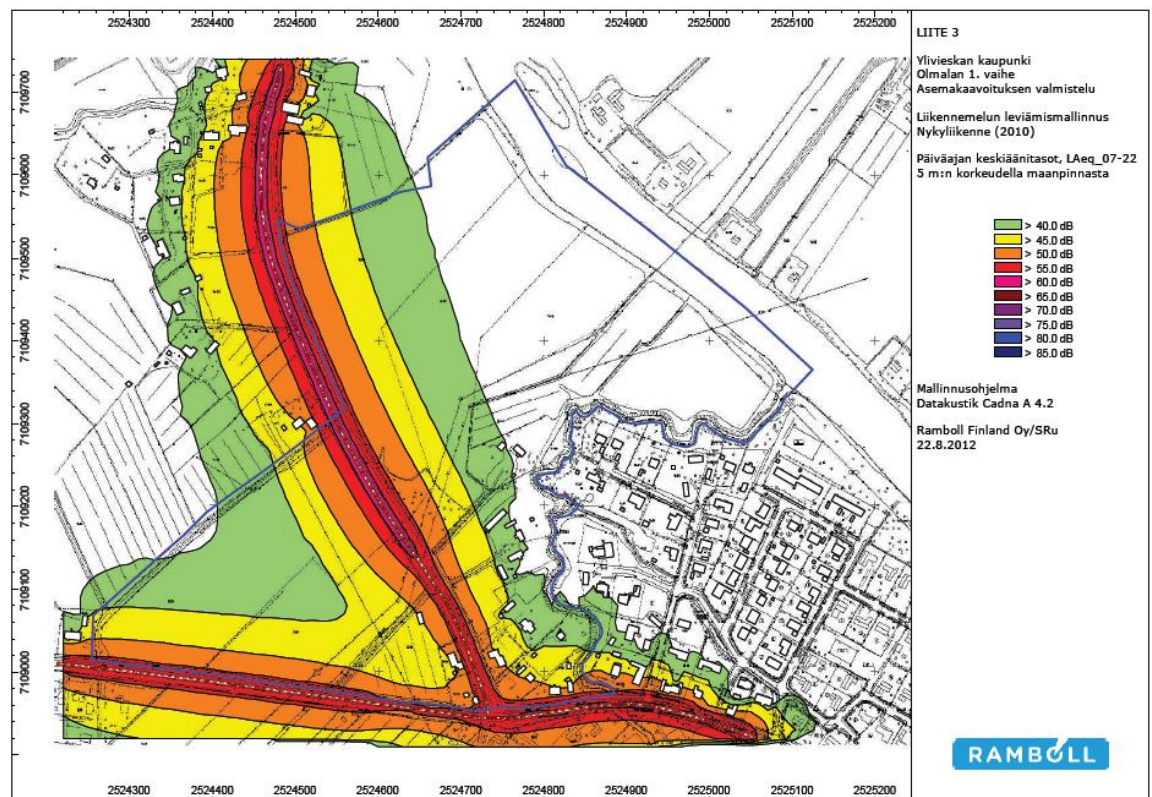
Normaalilla rakentamisella julkisivujen ääneneristävyys on 25 dB. Tällöin sisämelutasot kaavamuutosalueella alittavat selvästi sekä päivä- että yöajan ohjearvot.



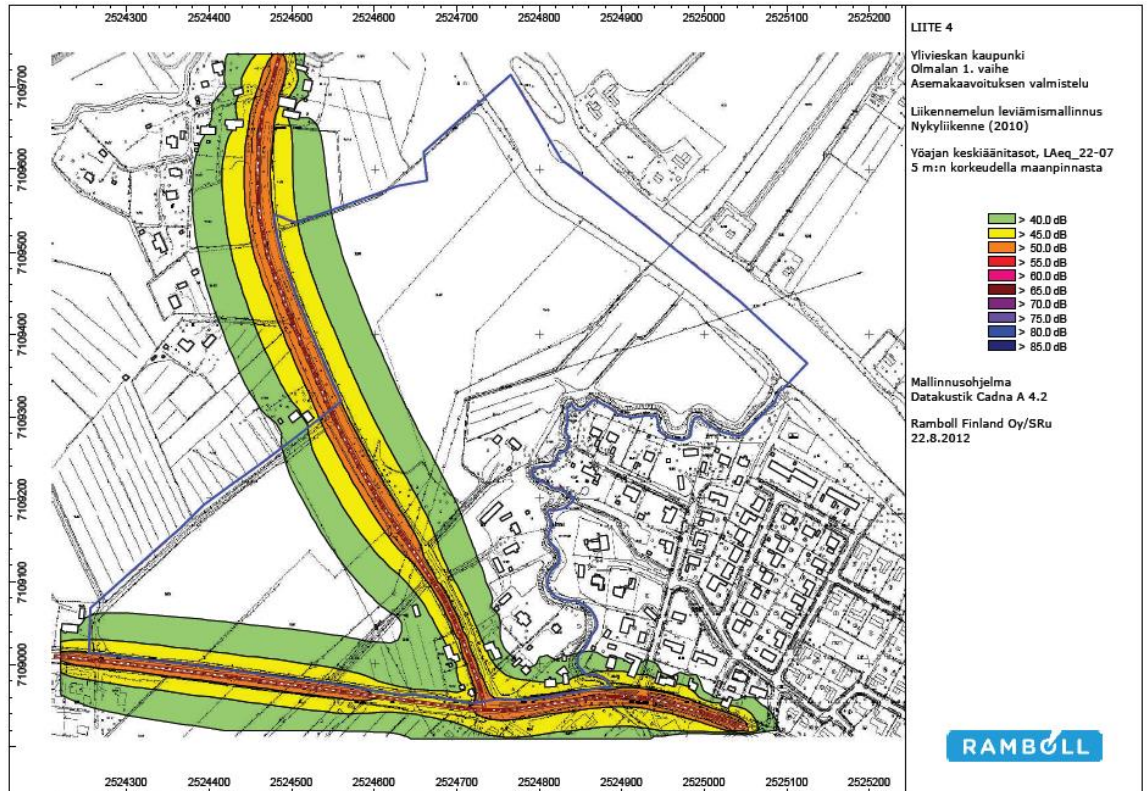
Kuva: Nykyliikenne 2010 /Liikennemelun leviämismallinnus/ Päiväajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Nykyliikenne 2010/ Liikennemelun leviämismallinnus /Yöajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta

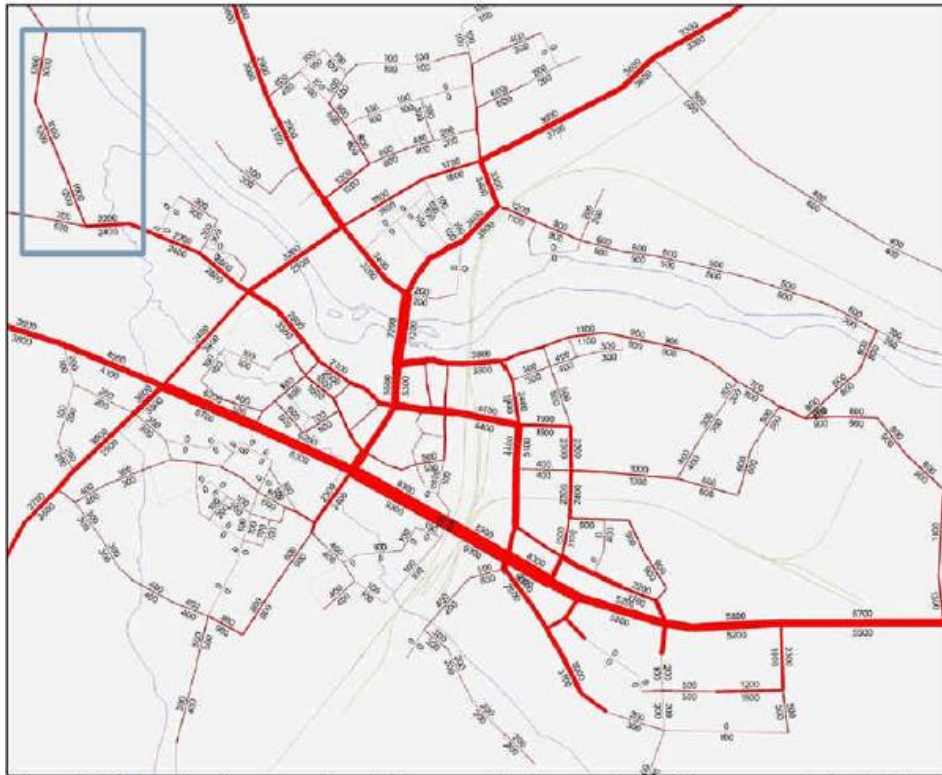


Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Nykyliikenne 2010 Päiväajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

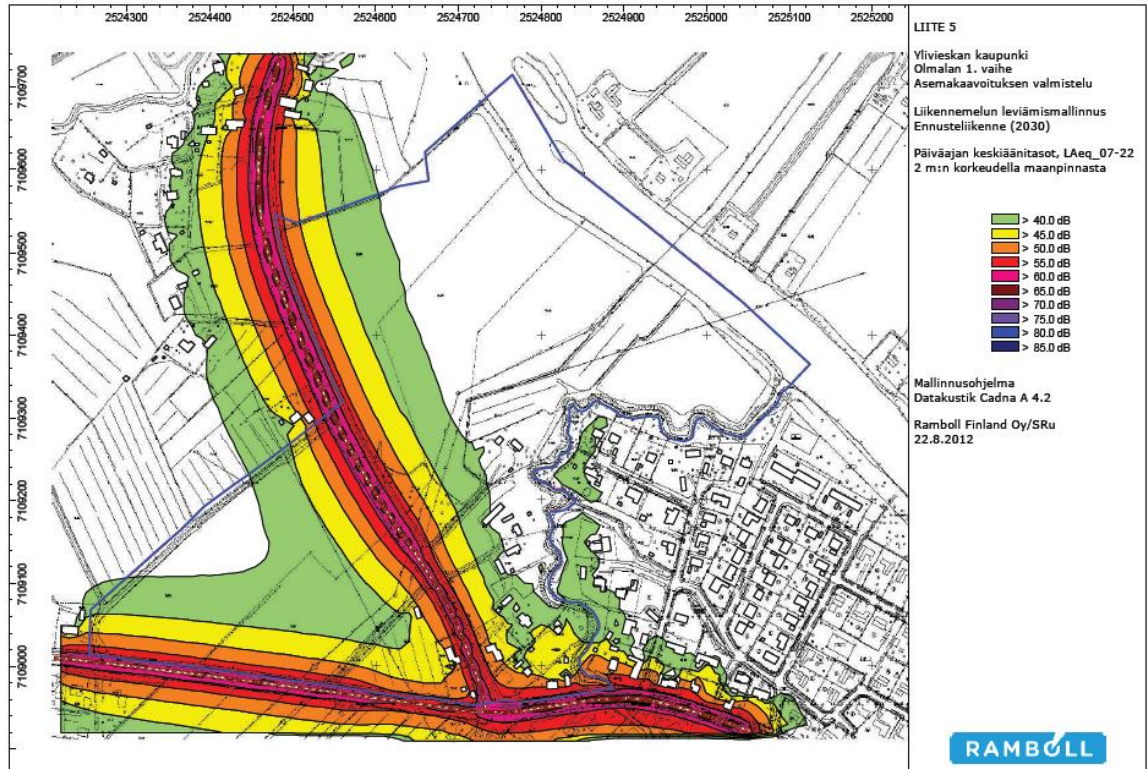


Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Nykyliikenne 2010 Yöajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

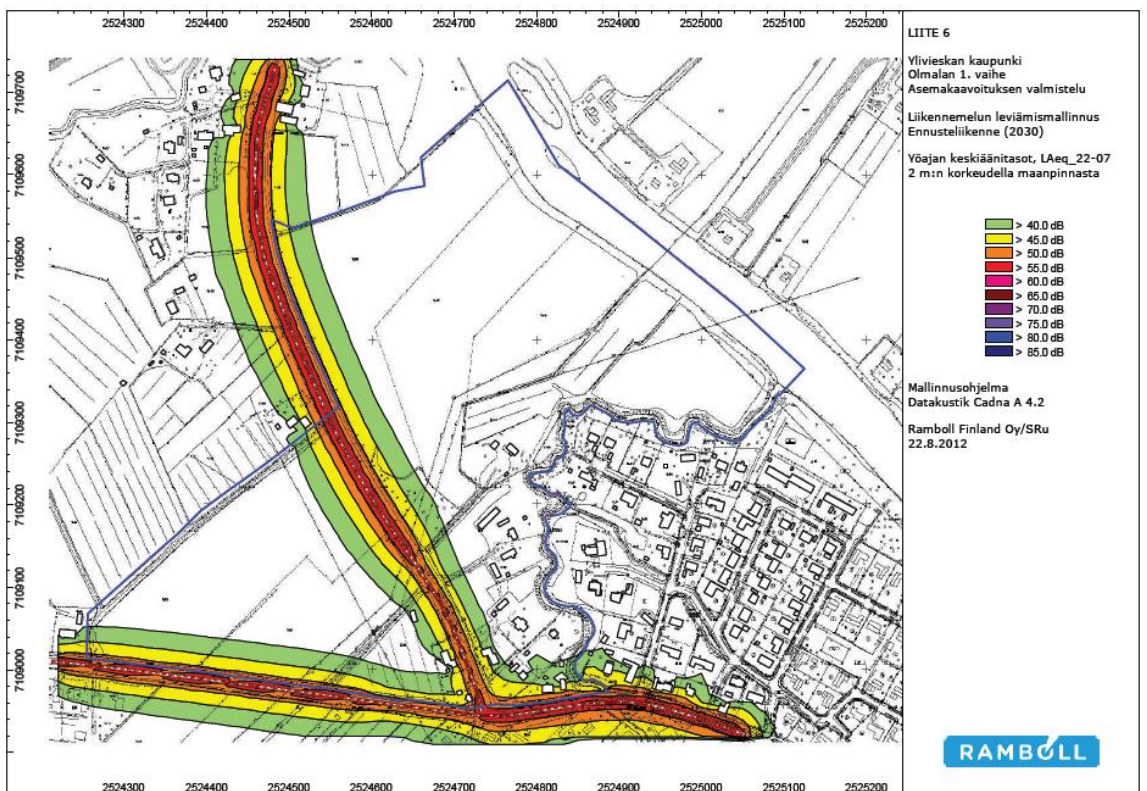
Ennustetilanteen liikennemäärät: Liikennemäärät välillä Ojala – Niemelän koulu 500 - 2000 ajon/vrk ja välillä Niemelän koulu Ylivieskan raja 360 ajon/vrk. Yhdystien kasvukerroin 2006 - 2030 Ylivieskan alueella on 1,2 / Tiehallinto Tulevaisuuden näkymiä 4/2007/, jolloin kasvu 2010 -> 2030 on 1,7. Arvioitu liikennemäärä vuonna 2030 Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla on 1600 ajon/vrk.



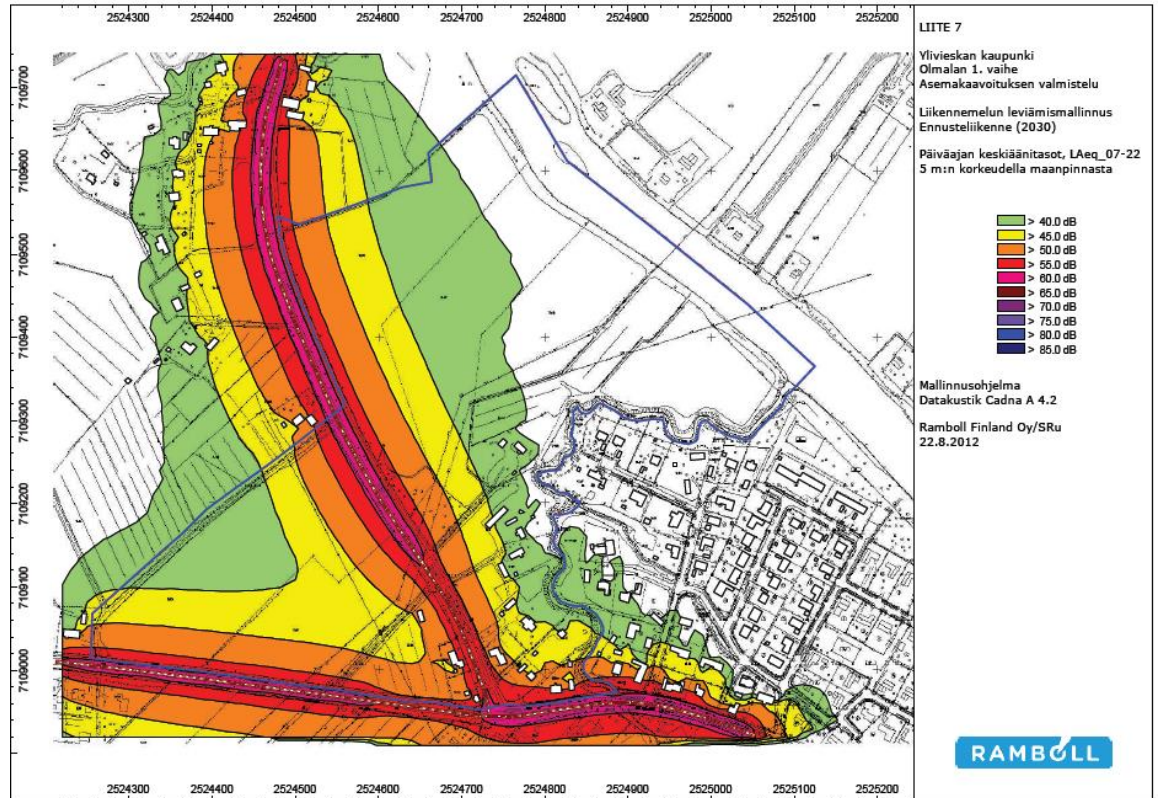
Kuva 3.2. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät ennustetilanteessa vuodelle 2030.



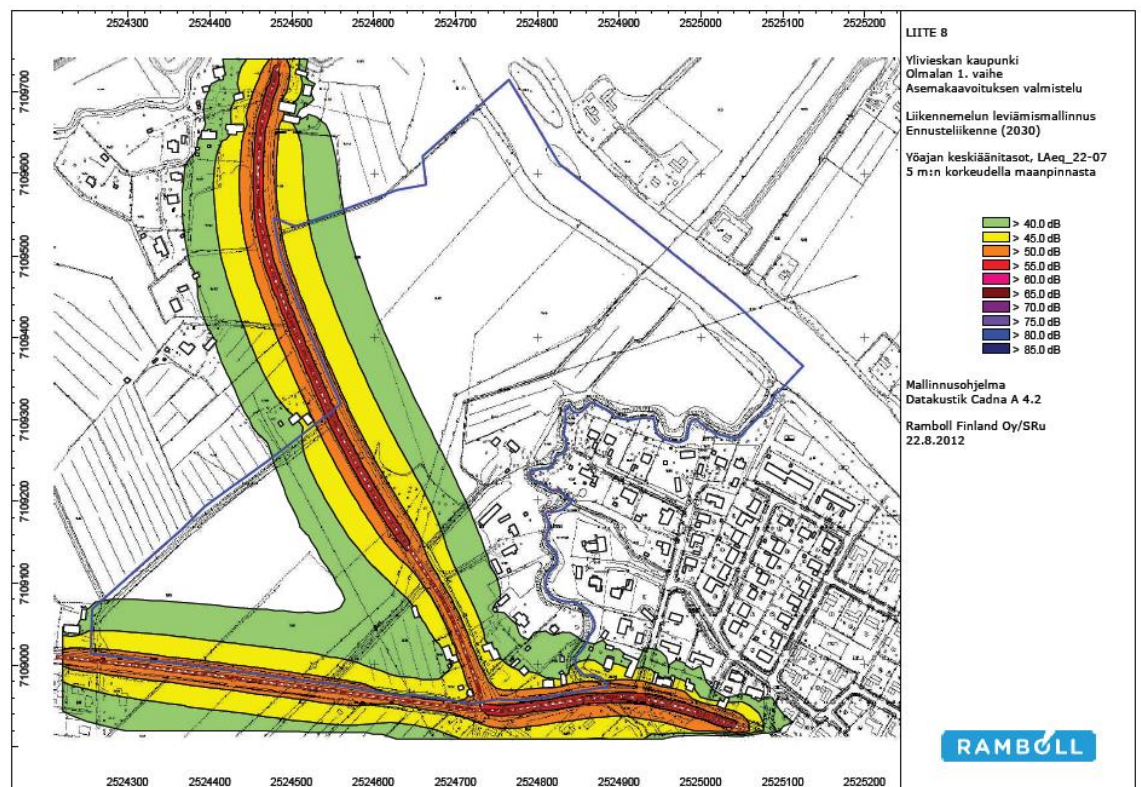
Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus/ Ennusteliikenne 2030 / Päiväajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta.



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus / Ennusteliikenne 2030 / Yöajan keskiäänitasot 2 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Ennusteliikenne 2030 / Päiväajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta



Kuva: Liikennemelun leviämismallinnus Ennusteliikenne 2030 / Yöajan keskiäänitasot 5 metrin korkeudella maanpinnasta

Ohjearvojen mukaisten melualueiden keskimääräiset etäisyydet teiden keskilinjoista kaavoitettavan alueen suuntaan kahden metrin korkeudella maanpinnasta on esitetty taulukossa 3.3 ja viiden metrin korkeudella maanpinnasta taulukossa 3.4.

Taulukko 3.3. Melualueiden leviämisetäisyydet 2 metrin korkeudella maanpinnasta.

Tieosuus ja nopeusrajoitus	Ohjearvon mukaisen melualueen etäisyys tien keskilinjasta 2 m:n korkeudella (m)			
	Nykytilanne		Ennustetilanne	
	Päivä 55 dB	Yö 45 dB	Päivä 55 dB	Yö 45 dB
Savelantie itään 40 km/h	17	25	26	33
Savelanti länteen 40 km/h	7	13	12	20
Savelantie länteen 60 km/h	15	21	20	31
Niemelänkyläntie 40 km/h	12	19	15	23
Niemelänkyläntie 60 km/h	21	31	26	37

Taulukko 3.4. Melualueiden leviämisetäisyydet 5 metrin korkeudella maanpinnasta.

Tieosuus ja nopeusrajoitus	Ohjearvon mukaisen melualueen etäisyys tien keskilinjasta 5 m:n korkeudella (m)			
	Nykytilanne		Ennustetilanne	
	Päivä 55 dB	Yö 45 dB	Päivä 55 dB	Yö 45 dB
Savelantie itään 40 km/h	19	30	32	40
Savelanti länteen 40 km/h	6	15	13	30
Savelantie länteen 60 km/h	16	29	24	43
Niemelänkyläntie 40 km/h	11	22	16	31
Niemelänkyläntie 60 km/h	24	43	33	56

Tärinä

Alueella ja sen lähiympäristössä ei ole toimintaa mikä aiheuttaa tärinää.

Saastuneet maa-alueet

Alueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita.

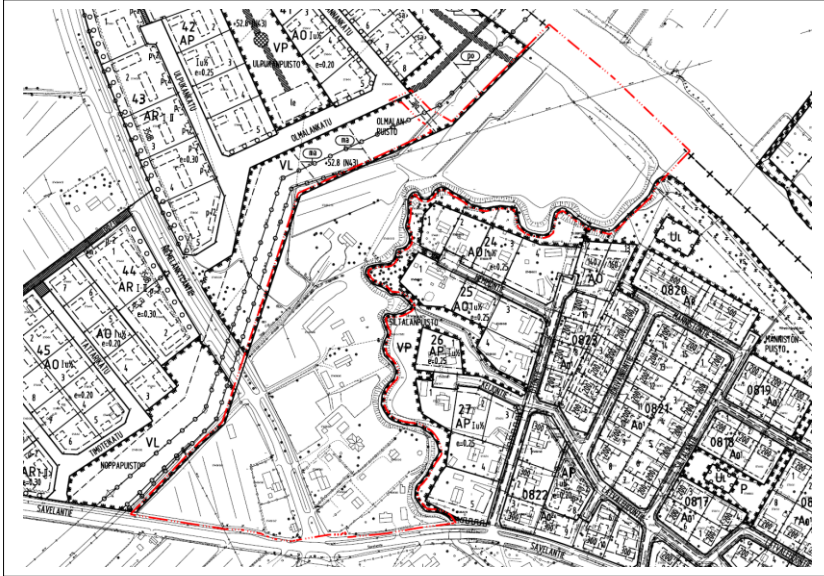
Muut

Viereisen vuonna 2015 kaavoitetun pientaloalueen puolella sijaitsee a Fingrid Oyj:n 110 kV:n voimansiirtolinja, mikä näkyy maisemassa.

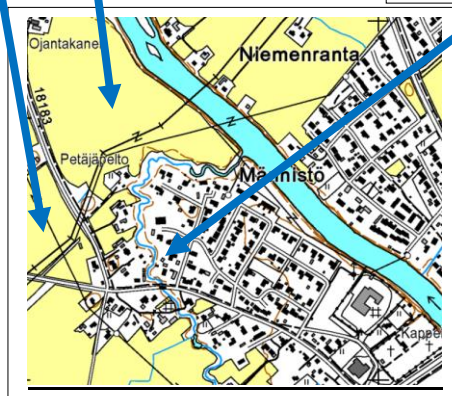
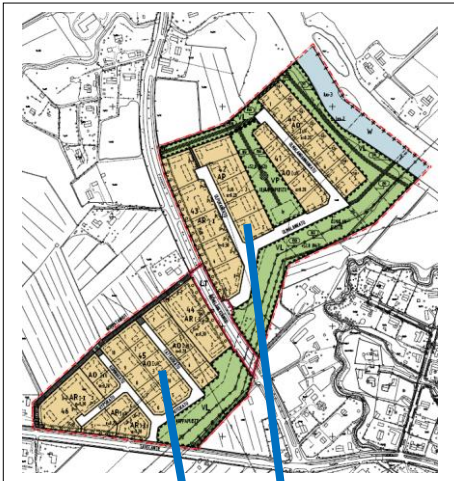


Sosiaalinen ympäristö

Kyseessä on ilman kaavoitusta rakentunut omakotialue ja osin viljelty peltoalue. Suunnittelualue rajautuu itä- kaakkoisosistaan kiinteästi asemakaavoitettuun ja rakentuneeseen Männistön kaupunginosan asemakaavan mukaiseen pientalo-alueeseen.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualue alue sijoittuu vuonna 2013 asemakaavoitetun Olmalan I vaiheen ja vuonna 2005 kaavoitetun Männistön omakotialueen väliin.



3.1.4 Maanomistus

Asemakaavoitettavasta suunnittelualueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa yhteensä noin 85 %. Alueesta on valtion omistuksessa noin 5 % ja kaupungin omistuksessa noin 10 %.

KIINTEISTÖLUETTELO / Maanomistus

Kaupungin maanomistus

Kiinteistötunnus

977-406-12-45 Opisto

977-406-12-82 Olmala

977-406-12-100 Palanen

977-406-132-0 Vieskanvesi

Yksityiset maanomistajat

Kiinteistötunnus

977-406-12-39 Heino

977-406-12-40 Ojaniemi

977-406-12-43 Tienhaara

977-406-12-47 Kulmaperkkiö

977-406-12-57 Kulma

977-406-12-58 Hennala

977-406-12-65 Koivula

977-406-12-67 Kotipalsta

977-406-12-85 Alho

977-406-12-102 Vanhaolmala

Valtion maanomistus

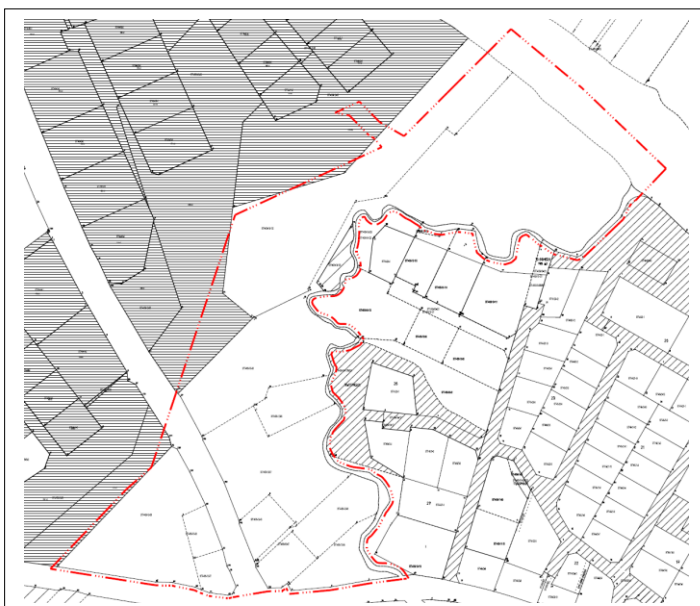
Kiinteistötunnus

977-895-1-8183 Kiimamaa-Niemelänkylän paikallistie

Yhteiset alueet

Kiinteistötunnus

977-876-1-0 Ylivieskan jakokunnan vesialue



Kuva: Maanomistustilanne

3.2 Suunnittelutilanne

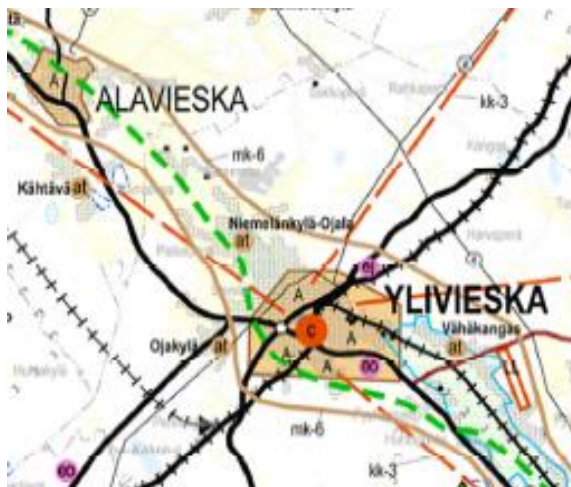
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja joita on täydennetty 1.3.2009. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava erityisesti toimivaan aluerakenteeseen ja eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät valtakunnalliset tavoitteet. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

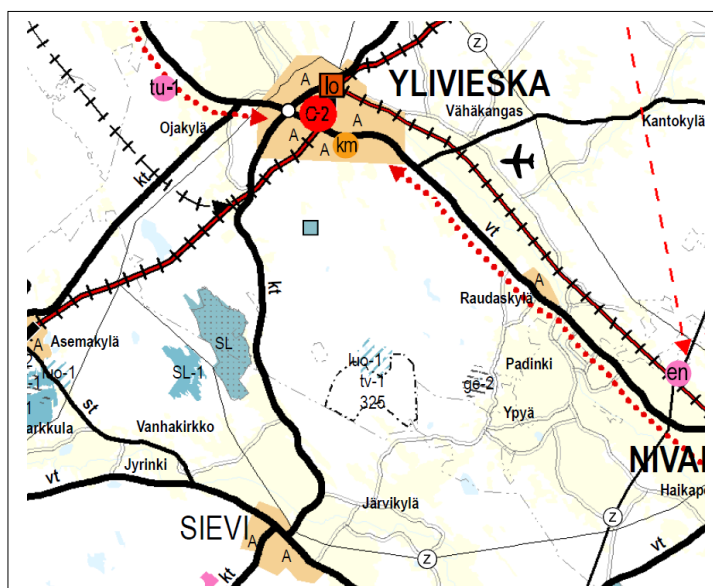
Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.2.2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A).



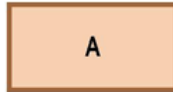
Kuva: Ote nykyisestä voimassaolevasta maakuntakaavasta

Ylivieska on Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinaluetta ja kuuluu alueen kaupunkiverkostoon. Maakuntakaavan uudistaminen on tullut vireille 7.9.2010. Maakuntakaavan 1. vaiheluonnos on ollut nähtävillä 24.8.2012 - 26.9.2012 ja se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013.



Kuva: Ote hyväksytystä maakuntakaavan 1. vaiheesta

1. vaiheen maakuntakaavassa suunnittelualue on edelleen



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallistaloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.

Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

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

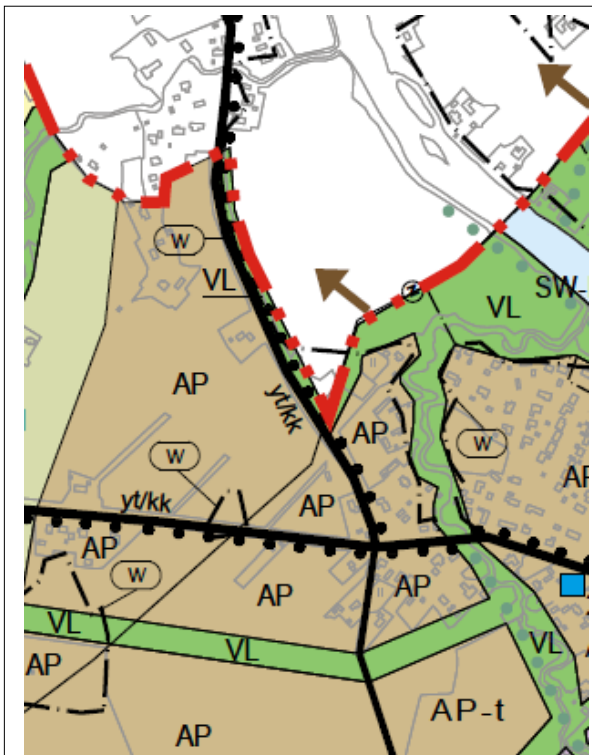
Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa in varmistettava, että alueella sijaitsevan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonympäristöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

Yleiskaava

Asemakaavoitettavaa aluetta koskeva yleiskaava: Asemakaavoitettava alue on yleiskaavassa osoitettu asuinpientaloalueina niihin liittyvine virkistysalueineen (AP, VL).



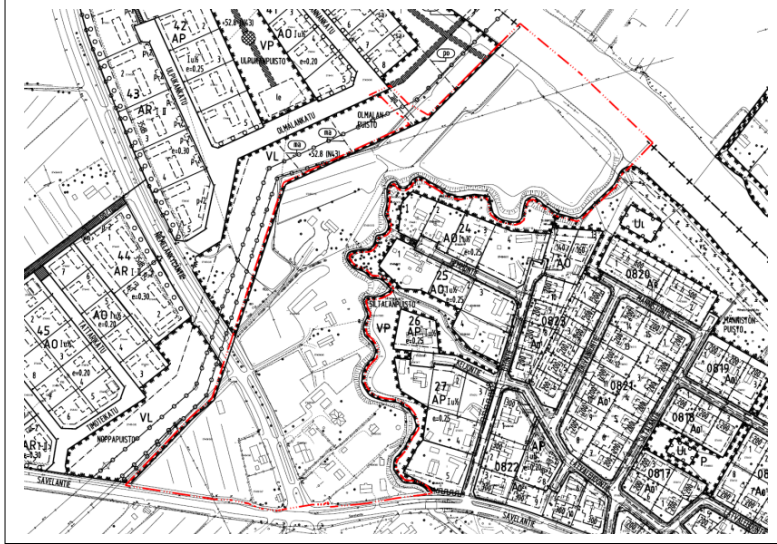
2) Keskustan osayleiskaava 2030

Hyväksytty KV 7.6.2011 § 40

Täytäntöönpanopäätös KH 10.10.2011 § 168

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Alue rajautuu idässä Männistön kaupunginosan asemakaava-alueeseen). Asemakaavat Männistön alueelle on laadittu 1970 – ja 2000 luvuilla. Kaavoissa alueet on varattu pääosin erillispientaloalueiksi (AO). Lännessä suunnittelualue rajoittuu Männistön kaupunginosaan vuonna 2013 kaavoitettuun pientaloalueeseen (Olmala I vaihe)



Kuva: Ote ajantasa-asetuksesta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 16.12.2010 ja on voimassa 1.1.2011 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavoitus muuttaa alueen kaupungin ylläpitämäksi kiinteistörekisterissä olevaksi alueeksi. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua, erillinen tonttijako (MRL 79 §).

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Teknisen palvelukeskuksen maankäyttöyksikkö ylläpitää pohjakartan tietoa.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Olmalan alueen asemakaavoituksen II vaiheessa kaavoitetaan asuntoaluetta, siihen liittyvine katu- virkistys- ja vesialueineen noin 10 hehtaarin suuruiselle yksityisten omistamalle (9 maanomistajaa) kaavattomalle pientaloalueelle. Männistön kaupunginosan länsipuolelle sijoittuvan asemakaavattoman alueen yksityiset

maanomistajat ovat jättäneet 26.10.2010 kaava-aloitteen omistamiensa alueiden kaavoittamisesta. Aloitteen mukainen alue on sisältynyt myös 2007 vireille tulleeeseen kaavoituksen rajaukseen. Alue on jo osittain rakentunut pientaloalueeksi ilman asemakaavoitusta.

Alue rajautuu osittain Kalajokeen sekä Katajaojaan ja kaavoituksen tavoitteena on huomioida jokiuoman stabiliteetti ja siihen laskevat ojat sekä määritellyt tulvakorkeudet. Kaavoitusta varten laaditaan luontoselvitys, meluselvitys sekä jokiuoman stabiliteetti (vakavuus) selvitys, lisäksi suunnittelualueelle sijoittuvat rakennukset inventoidaan.

Tavoitteena on osoittaa alue pientaloasumiseen huomioiden samalla jokiuoman stabiliteetti ja siihen laskevat ojat sekä määritellyt tulvakorkeudet. Kaavoitusta varten laaditaan luontoselvitys, meluselvitys sekä jokiuoman stabiliteetti (vakavuus) selvitys.

Tavoitteena on myös alueen saavutettavuus liikenteellisesti laajan kevyenliikenteen reitistön kautta ja että alueella on riittävästi lähivirkistysalueita.

Alue liittyy kiinteästi taajamarakenteeseen ja kuuluu rakennetun kunnallistekniikan läheisyyteen. Alueen kaavoittamisella lisätään pientalojen tonttitarjontaa kaupungissa ja tiivistetään kaupunkirakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Olmalan alueen asemakaavoituksen valmisteluvaiheessa käsittäen kaavoituksen I ja II vaiheet on laadittu maankäyttöyksikössä useita luonnosvaihtoehtoja, jotka on käsitelty kaavatiimissä. Kaupungin kaavatiimi ja Pohjois-Pohjanmaan liikenne- ympäristö- ja elinkeinokeskus pitivät työneuvottelun 14.6.2012 asemakaavoitukseen liittyen, mm. lausunto suunnittelualueen tulvariskistä pyydettiin. Viranomaisneuvottelu pidettiin ennen Olmalan I vaiheen valmisteluaineiston nähtäville asettamista 17.1.2013.

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä kaupungin-valtuustossa 24.9.2007 § 48.

Asemakaavoitettavan alueen aluerajausta on tarkennettu ja alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 26.9.2012 § 104.

Kaavatiimi 21.1.2013 esityksestä ja teknisten palveluiden lautakunnan 28.2.2013 § 22 päätöksellä Olmalan alueen kaavoitus vaiheistettiin siten, että I vaiheessa kaavoitettiin kaupungin omistama 20 hehtaarin alue **ja kaavoitus etenee II vaiheessa koskemaan pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa olevaa noin 10 hehtaarin aluetta.**

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, vireille tulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely, viranomaisyhteistyö on esitetty liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Olmalan alueen II vaiheen valmisteluaineistona luonnos ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville teknisen palveluiden lautakunnan päätöksellä 17.8.2015 § 71. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi esittää muutoksia ehdotuksen julkisesti nähtäville asettamiseen saakka.

Kaavaluonnos nähtävillä 31.8.2015 – 30.9.2015.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kirjeellä suunnittelualueen maanomistajille sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY -keskukselle sekä muille viranomaisille ja lausunnonantajille.

Valmisteluaineistosta antoivat lausunnon:

Valmisteluaineistosta jätettiin mielipiteet:

Sopimukset: Asemakaavoitettava alue on pääosin yksityisten omistuksessa ja maankäytösopimuksia (MRL 91 a, b) tulee laadittavaksi.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä eli rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Maankäytösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maanomistajat voivat suorittaa osan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista luovuttamalla vastineeksi kaavoituksella osoitetut puistoalueet omistamastaan tilasta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ehdotuksen mukaisesti Ylivieskan kaupunki /kaavoitus oli yhteydessä ELY -keskukseen ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa ja ELY -keskus ohjeisti sähköpostitse.

Teknisten palveluiden lautakunta on xx.xx.201x § xx hyväksynyt kokouksessaan kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus asetetaan MRL:n 65 §:n tarkoituksessa ja MRA 27 §:n säädetyllä tavalla virallisesti nähtäville xx.xx.20xx- xx.x.20xx.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaa kokouksessaan xx.x.20xx § xx ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan xx.xx.20xx § xx.

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on saada pientaloalueeksi (9 rakennuspaikkaa) jo osittain rakentunut kaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin ja liittää alueen rakennuskanta yhdyskuntahuollon verkoston ulottuville.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteiden pohjalta luodaan viihtyisä asuntoalue. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

Asemakaava on maakuntakaavan ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti varattu taajamatoimintoihin (A) ja pientaloasumiseen (AP), joten muutoksia ei yleiskaavan tavoitteiden pohjalta tehdä. Aluetta suunnitellaan vieressä olevien kaavoitettujen pientaloalueitten väliin asuntoalueena siihen sisältyvine katu-, puisto- ja virkistys- ja vesialueineen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen tulvariski ja Kalajoen ja Katajaojan ranta-alueen eroosio- ja stabiliteettiriski tulee huomioida suunnittelussa samoin kuin aluetta sivuavan maantieliikenteen meluvaikutus.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ollessa esittivät yksityiset maanomistajat mielipiteinään, että heidän omistamille alueille osoitetaan rakentamista. Osa omakotitonttien omistajista, jotka olivat jättäneet kaava-aloitteen, esittivät, että omakotitalojen rakennuspaikat muutetaan kaavoituksella rivitalorakentamista mahdollistavaksi asuinpientaloalueeksi.

Kaavoituksen valmisteluvaiheen esittelytilaisuudessa 9.9.2015 ja osallisten valmisteluaineistosta jättämissä mielipiteissä tuotiin esille:

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Olmalan alueen kaavoitus on tullut vireille vuonna 2009. Olmalan alueen kaavarunko ja useita kaavaluonnoksia on työstetty maankäyttöyksikössä ja ne on esitelty kaavatiimissä sekä työneuvottelussa Pohjois-Pohjanmaan ELY – keskukselle ja kaavoitukseen liittyen pidettiin viranomaisneuvottelu.

Kaavatiimi 21.1.2013 teki esityksen kaavoituksen etenemisestä vaiheittain.

Alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajauksessa mukana ollut muu yksityinen maanomistus rajattiin pois. Yksityisten omistama alue on pinta-alaltaan noin 10 hehtaaria. Alue on riittävän suuri muodostamaan tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden.

Teknisten palveluiden lautakunnan 28.2.2013 § 22 päätöksellä Olmalan alueen kaavoitus vaiheistettiin siten, että I -vaiheessa kaavoitettiin kaupungin omistama 20 hehtaarin alue ja kaavoitus etenee II -vaiheessa koskemaan pääosin yksityisten maanomistajien omistamaa noin 10 hehtaarin aluetta.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos koskien Olmalan asuntoalueen II vaihetta asetetaan nähtäville 31.8.2015–30.9.2015



Kuva: Olmalan alueen II -vaihetta koskeva asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos

Luonnosvaiheessa on Olmala II -vaiheen alueelle osoitettuna 4 kpl erillispientalotonttia (AO I u½) ja 13 kpl paritalo-/ pientalotonttia (AP ja AP-2 I u½) sekä 4 kpl rivitalotonttia (AR I-II).

Suunnittelualueen AO -kortteleiden tonttitehokkuus (e) on 0,20. Kerrosluku on yksi ja murtoluku kerrosluvun jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, (merkintä u ½).

Suunnittelualueen AP- ja AP-2-kortteleiden tonttitehokkuus (e) on 0,25. Kerrosluku on yksi ja murtoluku kerrosluvun jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, (merkintä u ½). AP-2 -kortteleihin voi sijoittua päiväkotitiloja.

Suunnittelualueen AR -kortteleiden tonttitehokkuus (e) on 0,30. Kerrosluku on I-II.

Olmalan II-vaiheen kaava-alueelle muodostuu rakennusalueita yhteensä noin 4,3694 ha ja rakennusoikeus yhteensä noin 11 411 k-m².

Omakotialueita (AO) on noin 0,4337 ha / 867 k-m² ja asuinpientaloalueita noin 1,8351 ha / 4588 k-m². Asuinpientaloalueita, joille voi sijoittaa päiväkotitoimintaa on noin 0,6920 ha/ 1730 k-m² ja rivitaloalueita (AR) on noin 1,4086 ha / 4225 k-m².

Kaava-alueella on kokoojaväylänä rakennettava Niemelänkyläntien osa sekä asuntokadut: Petäjäpellonkatu, Kilpukankatu, Ailakinkatu, Lutukankatu, Alpikatu, Katualueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 0,9493 ha, joista pihakatuina toteutetaan noin 0,1916 ha.

Virkistysalueita (V) kaavassa on osoitettu yhteensä noin 4,0690 ha. Lähivirkistysalueet (VL) on osoitettu pääosin Kalajoen ja Katajaojan rajoittuen sekä voimajohtolinjan alueelle. Puistoaluetta (VP) on osoitettu noin 0,0362 ha Ailakkikadun ja Petäjäpellon kadun väliin.



Kuva: Havainnekuva alueesta on laadittu koko Olmalan asuntoaluetta koskevan alustavan kaavaluonnoksen pohjalta, (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy). Kuvassa on esitettyä Olmala I -vaihe ja Olmala II-vaihe, joka on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Olmalan koko asuntoaluetta (käsittäen Olmala I ja Olmala II -vaiheet) koskevaan valmisteluvaiheeseen on laadittu rakennustapaohjeet

Ohjeet on laatinut Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy ja ne ovat erillisenä liitteenä

YLEISET OHJEET

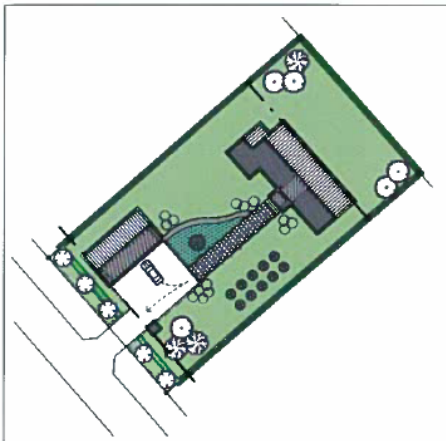
RAKENNUSTEN SIIJOITTELU JA TONTIN KÄYTTÖ

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa merkityille paikoille. Rakennuksilla pyritään rajaamaan suojaisia pihapiirejä. Pää- ja talousrakennuksen harjan suunnat tulisi pääsääntöisesti olla toisiinsa nähden vastakkaiset. Kaavassa on lisäksi määrätty ne rakennusalueen rajat, joihin ko.rakennukset on rakennettava kiinni. Autotallirakennus ja piha-alue tulee suunnitella niin, että auton kääntäminen tontilla on mahdollista.

TALOUSRAKENNUKSET, AUTOTALLIT JA -KATOKSET

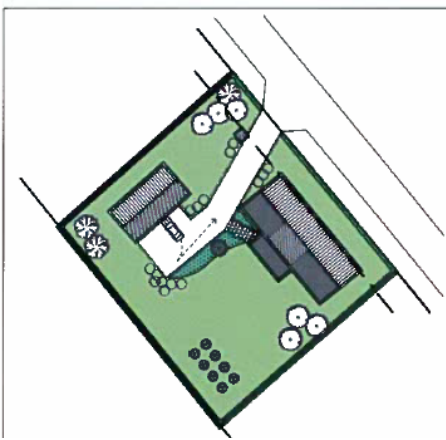
Talousrakennusten ja autosuojien runkosyvyys saa olla enintään 7 metriä. Talousrakennusten ja autosuojien tulee koon ja korkeuden suhteen olla selkeästi asuinrakennusta vaatimattomampia. Niiden kattokaltevuus ei saa olla jyrkempi kuin asuinrakennuksessa.

Asemapiirroksessa on esitettävä kiinteistön jätehuollon järjestäminen. Jätekatoksen rakentaminen joko erillisenä tai autosuojarakennuksen yhteyteen on suositeltavaa.



*Esimerkki kadun koillispuolen tontin käytöstä
(malli korttelista 41)*

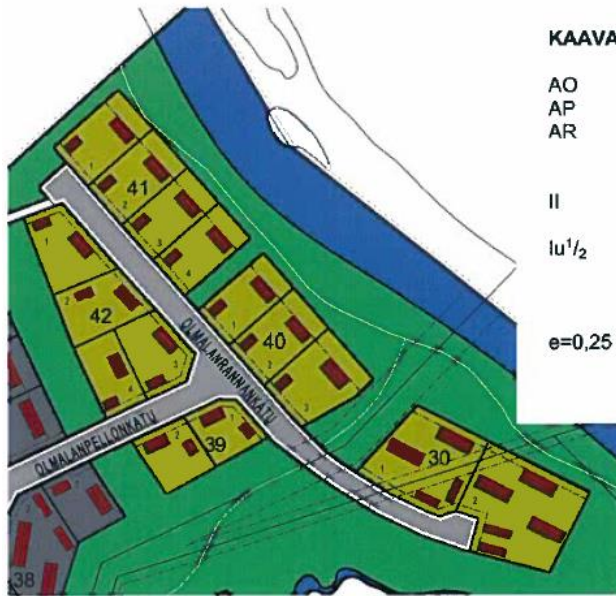
- rakennusten harjan suunnat vastakkaiset
- piharakennus rakennetaan kadunpuolen rakennusalueen rajaan kiinni
- asuinrakennuksen päämassa rakennetaan sille osoitettuun rakennusalueen rajaan kiinni
- mahdolliset kuistit terassit ja muut rakennuksen päämassasta ulos työntyvät ulokkeet saavat tulla rakennusalueen rajan ulkopuolelle
- autotallin tai -katoksen aukeamista suoraan kadulle tulee välttää, auton kääntö piha-alueella tulee olla mahdollista
- jätekatos erillisenä tai autosuojan yhteydessä



*Esimerkki kadun lounaispuolen tontin käytöstä
(malli korttelista 35)*

- rakennusten harjan suunnat vastakkaiset
- asuinrakennuksen päämassa rakennetaan kadunpuolen rakennusalueen rajaan kiinni
- mahdolliset kuistit terassit ja muut rakennuksen päämassasta ulos työntyvät ulokkeet saavat tulla rakennusalueen rajan ulkopuolelle enintään 2 m
- autotallin tai -katoksen aukeamista suoraan kadulle tulee välttää, auton kääntö piha-alueella tulee olla mahdollista
- jätekatos mielellään erillisenä

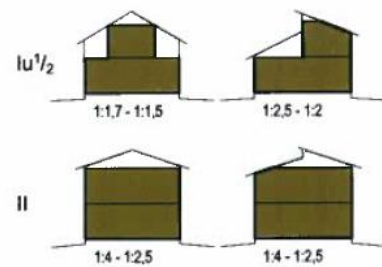
KORTTELIT 30, 39, 40, 41 JA 42



KAAVAMERKINTÄ

- AO Erillispientalojen korttelialue
 AP Asuinpientalojen korttelialue
 AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 Iu^{1/2} Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaks
- e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 25 % tontin pinta-alasta.

Poikkileikkausvaihtoehdot



VESIKATOT

Kattomuotona voi olla joko harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto. Kattokaltevuus kortteleissa 30, 40 ja 41 voi vaihdella välillä 1:4-1:2,5. Kortteleissa 39 ja 42 kaltevuus voi vaihdella välillä 1:2-1:1,5. Katon värin tulee olla punainen, kattomateriaalille ei aseteta vaatimuksia. Auma-, mansardi- tai tasakattoja ei sallita.

JULKISIVUT

Julkisivumateriaalina voi olla puu-, rappaus- tai tiiliverhous. Julkisivujen yleisilmeen tulee olla selkeä ja tyyliältään moderni. Julkisivuissa tulee käyttää yhtä selkeää päämateriaalia ja -väriä perustuksista räystäälle asti. Julkisivuväriä tulee olla vaalea. Sopivia ovat lämpimät valkean, harmaan ja beigen sävyt. Sinisen ja vihreän sävyt eivät ole mahdollisia. Ikkunoiden lasipintojen jakamista ylimääräisillä ristikoilla tulee välttää. Piharakennukset toteutetaan samoilla materiaali- ja väriysohjeilla kuin päärakennukset. Piharakennuksen julkisivut voidaan toteuttaa puurakenteisina vaikka päärakennuksessa olisikin tiili- tai rappauspinta.

AIDAT JA ISTUTUKSET

Kadun reunaan tulee istuttaa pihlajarivistö kaavamääräyksen mukaisesti. Sopiva istutusväli on n. 6 m. Tontti voidaan aidata pensasistutuksin. Pensasaita katua vasten tulee istuttaa kadulta katsottuna puurivistön taakse, se saa kasvaa korkeintaan 1,5 m korkeuteen. Tonttien välinen pensasaita voi olla tätä korkeampi. Rakennetut aidat tai istutetut kuusiaidat eivät ole mahdollisia.

Jokaisen tontin sisäpihalle on istutettava vähintään yksi omenapuu.

KORTTELIT 31, 32, 33, 34 JA 35

KAAVAMERKINTÄ

- AP Asuinpienalojen korttelialue
 AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
- $lu^{1/2}$ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- $e=0,20$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 20 % tontin pinta-alasta.



Poikkileikkausvaihtoehdot



VESIKATOT

Kattomuotona on harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto. Katon kaltevuus voi vaihdella välillä 1:2,5-1:1,5. Autosuojarakennusten kattokaltevuudet voivat olla näitä loivempia. Katon värin tulee olla punainen, kattomateriaalille ei aseteta vaatimuksia. Auma-, mansardi- tai tasakattoja ei sallita.

JULKISIVUT

Julkisivumateriaalina voi olla puuverhous tai rappaus. Julkisivujen yleisilmeen tulee olla selkeä. Julkisivuissa tulee käyttää yhtä selkeää päämateriaalia ja -väriä perustuksista räystäälle asti. Julkisivuväriksi suositellaan lämpimiä keltaisen tai okran sävyjä, myös muut murettut lämpimät sävyt ovat mahdollisia. Perusvärien ja tummien sävyjen käyttöä ei hyväksytä. Piharakennukset toteutetaan samoilla materiaali- ja väritysohjeilla kuin päärakennukset. Piharakennuksen julkisivut voidaan toteuttaa puurakenteisina vaikka päärakennuksessa olisikin rapattu verhous.

AIDAT JA ISTUTUKSET

Niemelänkylän- ja Savelantien varteen tulee istuttaa pihlajarivistö. Sopiva istutusväli on n. 6 m. Tontti voidaan aidata pensasistutuksin. Pensasaita Niemelänkylän- ja Savelantietä vasten tulee istuttaa kadulta katsottuna puurivistön taakse. Rakennetut aidat tai istutetut kuusiaidat eivät ole mahdollisia. Jokaisen tontin sisäpihalle on istutettava vähintään yksi omenapuu.

Huom

Alustavan valmisteluvaiheen kortteleista 31,32 ja 33 on Olmala II- vaiheeseen muodostettu AO-korttelit 31-32, AP ja AP-2- korttelit 33-35 ja kortteli 36, josta osa on AR- aluetta ja osa AP-alueita. Rakennustapaohjeita voidaan soveltaa rakennuslupa- vaiheessa Olmalan II- vaihetta toteutettaessa.

Valmisteluvaiheen mielipiteet, muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Olmala II -vaiheen asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta pyydetään kannanotot osallisilta eli alueen maanomistajilta ja asukkaita ja paikallisilta viranomaisilta sekä muilta asiantuntijaviranomaisilta.

Olmala II -vaiheen valmisteluaineiston nähtävillä ollessa pidetään kaupungintalolla kaavaesittely 9.9.2015 osallisille. Esittelytilaisuudesta laaditaan muistio.

Valmisteluaineistosta esitettiin seuraavat lausunnot:

Valmisteluaineistosta esitettiin seuraavat mielipiteet:

Kaavatiimi käsittelee valmisteluaineistosta esitetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet xx.xx.20xx.

Yhteenveto

Kaavaehdotusvaiheeseen on tehty seuraavat muutokset / lisäykset lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx.20xx- xx.xx.20xx



Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioonottaminen

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa xx.xx.20xx - xx.xx.20xx esitettiin seuraavat lausunnot:

Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa xx.xx.20xx - xx.xx.20xx esitettiin seuraavat muistutukset:

Yhteenvedona todetaan hyväksyttävään kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista:

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksesta esitetyt lausunnot ja muistutukset kaavoittajan vastineineen ja hyväksyy kaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx ja esitti asemakaavan edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavatiimi vuosina 2007 -2012

Koko Olmalan aluetta koskeva alustava laaja kaavarunko käsiteltiin. Yksityisten maanomistajien kaava-aloite käsiteltiin. Valmisteluvaiheen rajauksesta päätettiin. Luonnosvaihtoehtoja tarkasteltiin ja valittiin jatkokäsittelyyn vietävä vaihtoehto..

Kaavatiimi 14.5.2012, 22.8.2012, 22.8.2012

Koko Olmalan aluetta koskevan asemakaavaluonnoksen tarkentamista. Selvitysten huomioiminen suunnittelussa ja Ylivieska-Kalajoki siirtoviemärilinjauksen sijoittuminen suunnittelualueella.

Työneuvottelu 14.6.2012

Kaupunki / Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Teknisten palveluiden lautakunta 26.9.2012 § 104

Päätös kaavoituksen vireille tulosta. Lautakunta oikeutti teknisen palvelukeskuksen asettamaan nähtäville valmisteluaineistona alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien koko Olmalan alueen asemakaavoitusta.

Tekninen palvelukeskus / maankäyttöyksikkö asetti valmisteluaineistona koko Olmalan aluetta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 8.10.–22.10.2012.

ELY-keskus / Kaupunki

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ehdotuksen mukaisesti Ylivieskan kaupunki /kaavoitus oli yhteydessä ELY -keskukseen ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa ja ELY –keskus esitti sähköpostitse viranomaisneuvottelun järjestämistä.

Viranomaisneuvottelu 17.1.2013 koskien koko Olmalan asuntoalueen kaavoitusta Kaupunki/ Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kaavatiimi 12.8.2015

Olmala II -vaiheen valmisteluaineistoa tarkasteltiin lautakuntakäsittelyä varten.

Teknisten palveluiden lautakunta 17.8.2015 § 71

Oikeutti teknisen palvelukeskuksen asettamaan nähtäville valmisteluaineistona Olmala II- vaiheen kaavaluonnoksen ja alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaavan esittelytilaisuus osallisille 9.9.2015

Esittelytilaisuudesta laaditaan muistio.

Kaavatiimi xx.xx.20xx

Valmisteluaineistosta esitetyt lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet käsitellään ja esitetään, että valmisteltu ehdotus asetetaan teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi.

Sopimukset: Asemakaavoitettava alue on pääosin yksityisten omistuksessa ja maankäyttö-
sopimuksia (MRL 91 a, b) tulee laadittavaksi.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä eli rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssa

säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maanomistajat voivat suorittaa osan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista luovuttamalla vastineeksi kaavoituksella osoitetut puistoalueet omistamastaan tilasta.

Teknisten palveluiden lautakunta xx.xx.20xx § xx

Valmisteluaineistosta esitetyt lausunnot ja mielipiteet vastineineen käsitellään ja oikeutetaan tekninen palvelukeskus asettamaan ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kaupunginhallitus xx.xx.20xx § xxx

Ehdotus ja siitä esitetyt lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet käsiteltiin ja esitettiin valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx § xx

Ehdotus käsitellään ja hyväksytään.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue (asemakaava ja asemakaavamuutos) on yhteensä noin **9,9092 ha**, josta:

1) Erillispientalojen korttelialue AO I u ½ **0,4337 ha**

Tonttitehokkuus	e = 0,20 kortteli 31 ja 32
Rakennusoikeus	867 k-m ²
Kerrosluku	I u½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Tonttien lukumäärä	4

2) Asuinpientalojen korttelialueet AP ja AP-2 I u½ **2,5270 ha**

Tonttitehokkuus	e = 0,25 korttelit 33, 34, 35 ja osa 36
Rakennusoikeus	6318 k-m ²
Kerrosluku	I u½ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
tonttien lukumäärä	13

AP-2-korttelialueelle voi sijoittua päiväkotitiloja. Korttelin AP-2 alueen rakennusten kerrosalasta saadaan käyttää enintään ½ päiväkotipalveluja varten.

3) Rivitalojen korttelialue AR I-II **1,4086 ha**

Tonttitehokkuus	e = 0,30 korttelit 30 ja osa 36
Rakennusoikeus	4226 k-m ²
Kerrosluku	I – II
tonttien lukumäärä	4

4) Katualueet ja pihakadut **0,9493 ha**

Kaava-alueella on kokoojaväylinä rakennettava:

Olmalanrannankatu (osa)	145 m
Niemelänkyläntie	186 m

Kaava-alueella on asunto- ja pihakatuina rakennettavat:

Petäjäpellonkatu	168 m pihakatu
Kilpukankatu	51 m
Ailakinkatu	82 m pihakatu
Lutukankatu	34 m
Alpikatu	35 m

5) Puistoalueita (VP) **0,0362 ha**

6) Lähivirkistysalueita (VL) **4,0328 ha**

7) Vesialue (W) **0,5215 ha**

5.1.2 Palvelut

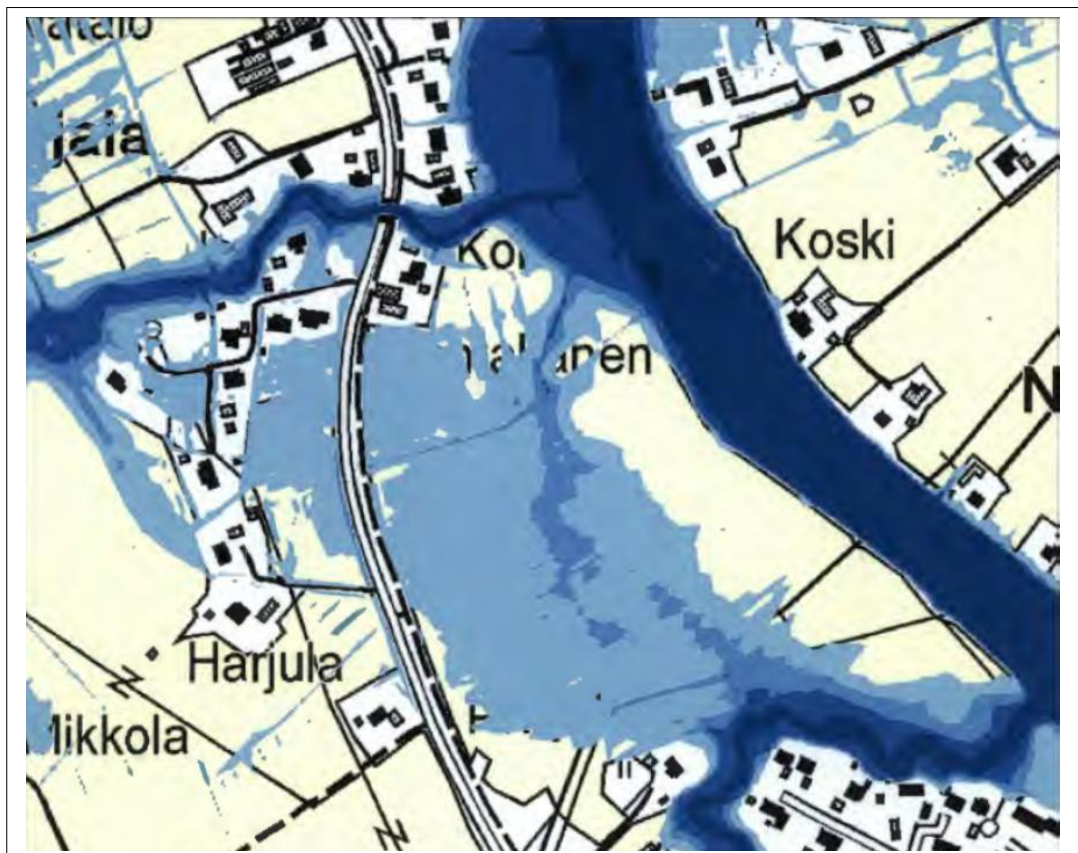
Päivittäistavarakaupat ovat ydinkeskustassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä kaavoitettavalta alueelta ja alue tukeutuu keskustan ja Savarin alueen kaupallisiin palveluihin.

Alue tukeutuu myös keskustan tarjoamiin julkisiin palveluihin: Olmalan alueelta koululaiset käyvät Kiviojan, Rannan, Rahkolan tai Päivärinnan -koulun ala-astetta. Yläaste ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kaisaniemen kaupunginosassa.

Alueen päiväkotipalvelut ovat saavutettavissa eri puolilta kaupunkia muun muassa Hakalahden vuoropäiväkodista ydinkeskustassa, Simonpuiston päiväkodista Kaisaniemessä, Huvikummun päiväkodista Toivonpuistossa ja Pakolan alueelta Joukahaisen päiväkodista. Olmala II- vaiheen alueelle on varattu AP-2 -korttelialueet, joille sallitaan päiväkodin sijoittuminen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavasuunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto tulvariskialueesta ja rakentamista ei osoiteta aivan Kalajoen rantaan eli huomioidaan kaavoituksen lähtötietoja varten laadittu Kalajoen ranta-alueen stabiilitetiselvitys. Alueelle osoitetaan alimmat rakentamiskorkeudet.



Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossaan (POPELY/12/07.02/2012) pyytänyt huomioimaan, onko lähelle jokirantaa rakennettaessa sortuman tai vyörymän vaaraa.

Lausunnossa on karttaliitteeseen merkitty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (ARK) N43 korkeusjärjestelmässä. Rakentamiskorkeudet on saatu lisäämällä alueen laskennallisiin, kerran sadassa vuodessa toistuviin tulvakorkeuksiin $/(HW\ 1/100)$ harkinnanvarainen lisäkorkeus (noin 0,5 m).



Suunnittelualueelle osoitetaan alimmat rakentamiskorkeudet asemakaavan kaavamääräyksiin.

Alueelle sijoittuvan Fingrid Oyj:n ilmajohtoa varten on huomioitu suojavyöhykevaraus sijoittamalla aluejohtovaraus puistovyöhykkeelle.

Rakentamiseen soveltuvat sellaiset alueet, joilla maaperä – kasvillisuus- tai maisemakuvalliset tekijät eivät rajoita rakentamista.

Kaavakartalle ja selostukseen on merkittynä yleiskaavassa ja luontoselvityksessä Kalajoesta inventoitu luonnon monimuotoisuuden alue.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä. Alueelle rakennettaessa tulee tehdä tonttikohtaiset pohjatutkimukset.

5.3. Aluevaraukset

Alue on pientaloasumiseen varattua aluetta, johon sisältyvät katu-, lähivirkistys-, puisto- ja vesialueet.

5.3.1 Korttelialueet

Asuntoalueiden osuus yhteensä **44,1 %**

Erillispientalojen korttelialueet (AO), osuus asuntoalueista 9,9 %

Alueelle voidaan rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia omakotitaloja asumistarkoituksiin. Alueella käytetään tehokkuuslukua $e=0,20$ ja kerroslukua I u ½. Piha-alueet tulee pyrkiä sijoittamaan niin, että oleskelu- ja leikkialueet suuntautuvat etelään ja länteen.

Autopaikkoja tulee tontilla varata vähintään 2 asuntoa kohden, Rakennuksen ja tontin suunnittelussa on varmistettava, ettei pysäköinti haittaa katuliikennettä.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta näköyhteys ulos.

Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota tulee pääsääntöisesti noudattaa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP ja AP-2),

AP-kortteleiden osuus asuntoalueista 42,0 %

AP-2 kortteleiden osuus asuntoalueista 15,8 %

Alue varataan 2-asuntoiseen pientalorakentamiseen (paritalo) ja rivitalorakentamiseen. Alueella käytetään tehokkuuslukua $e=0,25$ ja kerroslukua I u ½. Piha-alueet tulee pyrkiä sijoittamaan niin, että oleskelu- ja leikkialueet suuntautuvat etelään ja länteen.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta näköyhteys ulos.

Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota tulee pääsääntöisesti noudattaa.

AP-2 korttelialueelle voi sijoittua päiväkotitiloja. Korttelin AP-2-alueen rakennusten kerrosalasta saadaan käyttää enintään ½ päiväkotipalveluja varten.

Autopaikkoja tulee AP-tontilla varata vähintään 2 asuntoa kohden,

Autopaikkoja tulee AP-2 tontilla varata vähintään 2 ap asuntoa kohti ja 1 ap kerrosalan 100 k-m² kohti. Autopaikoitus on varmistettava rakennuksen ja tontin suunnittelussa, siten, ettei pysäköinti haittaa katuliikennettä

Asuinrivitalojen korttelialue (AR), osuus asuntoalueista 32,2 %

Alue varataan rivitalorakentamiseen. Alueella käytetään tehokkuuslukua $e=0,3$ ja kerroslukua I-II. Piha-alueet tulee pyrkiä sijoittamaan niin, että oleskelu- ja leikkialueet suuntautuvat etelään ja länteen.

Autopaikkoja tulee tontilla varata vähintään 2 asuntoa kohden, Rakennuksen ja tontin suunnittelussa on varmistettava, ettei pysäköinti haittaa katuliikennettä.

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta näköyhteys ulos

Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota tulee pääsääntöisesti noudattaa.

5.3.2. Muut alueet

Puisto- ja Lähivirkistysalueet (VL, P), osuus kaava-alueesta yhteensä 41,1 %

VL -merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajama-rakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. VP- merkinnällä osoitetaan asuntoalueen sisäiset, rakennettavat puistoalueet.

Katualueet , osuus 9,6 %

Katualueet rakennetaan suunnitelmien mukaan Ylivieskan kuntatekniikan yksikön työ-ohjelman mukaisesti. Alueen sisäisinä kokoojakatuina tulee toimimaan, Olmalanrannankatu, ja osa alueen läpi johtavasta Niemelänkyläntiestä.

Katualueista 20,2 % eli Petäjäpellonkatu ja Ailakinkatu ovat pihakatuina rakennettavia ja loput kaduista noin 79,8 % eli Kilpukankatu, Lutukankatu ja Alpikatu ovat asuntokatuina toteutettavia.

Vesialueet (W), osuus 5,3 %

Vesialue on osa Kalajoen vesistöalueesta. Alue on tarkoitettu säilytettäväksi vesi-alueena ja siihen sisältyy mm alueen osa (luo-3), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ja erityisiä luonnonarvoja sisältävänä säilytettävä. Vesikasvistoltaan laajahko ja monipuolinen jokibiotooppialue. Kohde on tärkeä vesilinnustolle ja joki-kalastolle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavalla muodostuu lisää pientaloasutusta alueelle ja tonttitarjonta kaupungissa monipuolistuu. Alueelle sijoittuu mahdollisesti lapsiperheitä ja asukasmäärä kasvaa nykyisestä 22 asukkaasta. Rivitaloasumista alueelle on osoitettu kaavassa noin 4226 k-m², mikä noin 50 k-m²/ as varattuna kerryttää asukasmäärää 84 henkilöä. Omakoti- ja pientaloalueille voisi väestömäärä olla noin 80 asukasta (4 asukasta / asunto) eli noin 58 uutta asukasta.

Suunnittelualueena asukasmäärä likimääräisesti arvioituna (Lähde: Seutusuunnittelun julkaisu v. 1986: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa):

a) Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta erillispientalo-, asuinpientalo- ja rivitalotonteille yhteensä noin 11 411 k-m² eli alueelle olisi sijoittumassa asukkaita noin 285 -228 (laskettuna kokonaiskerrosneliömäärä jaettuna 40 - 50 k-m² / asukas).

b) Alueelle sijoittuva asukasmäärä voidaan laskea myös seuraavasti:

omakotitalot: mitoitus 4 henkilöä/ asunto ja 1 asunto / tontti eli

4 AO- tonttia * 4 henkilöä = 16 asukasta

Rivi- ja pientalot (AR ja AP) mitoitus 2,5 henkilöä / asunto ja 80 k-m²/ asunto eli

noin 8 814 k-m² / 80 k-m² = 110 asuntoa eli 110 asuntoa* 2,5 asukasta = 275 asukasta.

Alueelle sijoittuisi yhteensä noin 16 +275 =291 asukasta.

AP-2 tontit ja niiden rakennusoikeus 1730 k-m^2 voidaan toteuttaa asumiseen tai päiväkotitoimintaan. Mikäli AP-2 –korttelialueet toteutetaan kokonaan asumiselle sijoittuu alueelle asukkaita noin 54, (mitoitus laskettu $1730 \text{ k-m}^2 / 80 \text{ k-m}^2 * 2,5$ asukasta).

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukaisesti yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön myönteisellä tavalla. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on keskustaan kiinteästi liittyvää pientalo- ja rivitaloaluetta, mikä kehittää ja täydentää nykyistä toimivaa aluerakennetta. Alueen rakentaminen tukee kaupungin maankäytöllistä kehitystä ja kehittymistä sekä tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan tarjoamiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen koululaiset käyvät Päivärinnan, Kiviojan, Rannan koulun ja Rahkolan ala-astetta. Yläaste ja lukio sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä, noin 1,5 - 2 kilomerin etäisyydellä. Päiväkotipalvelut osoitetaan ydinkeskustasta, Kaisaniemestä tai Toivonpuistosta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle on varattu korttelialueita (AP-2) päiväkotitiloja varten. Työpaikkoja alueelle muodostuu noin kuudelle hengelle.

Virkistys

Alueelle on varattu yhteensä noin 4,0690 ha lähivirkistys- ja puistoalueita (VL,P), millä pyritään vähentämään Olmalan johtolinjan ympäristöhäiriötä. Alueen lähivirkistysalueille tai puistoihin on mahdollista rakentaa erillisen puistosuunnitelman mukaisesti mm. lasten leikkikenttäalueet ja tämä II vaiheen kaava-alue voi hyödyntää myös viereisen II- vaiheen asemakaavan mukaisia viheralueita. Viheryhteydet luontoon huomioidaan jättämällä asutokortteleitten väliin mm. vihervyöhykkeitä, joiden kautta on järjestettävissä kevyen liikenteen yhteyksiä mm. Kalajoen ranta-alueelle. Luontoinventoinnissa on löytynyt erityisiä suojeltavia arvoja Katajaojan varresta ja Kalajoen rannasta.

Olmalan alueen kaavoituksessa on laadittu kunnan kehittämistarpeeseen asuntoalueen asemakaava, (MRL 50 §, 51 §). Alueen liikuntapalvelut ovat pääsääntöisesti kuitenkin haettavissa Toivonpuiston alueelta, jonne on noin kolme kilometriä. Toivonpuistossa on uimahalli ja sen eteläpuolella on laaja lähivirkistysalue, (Aarnimetsän alue), jolla sijaitsee valaistu hiihtolatu ja kuntopolku sekä koulujen suunnistusreitistö.

Virkistysalueiden riittävydestä:

a) Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen rivi-, pientalo- ja omakotitonteille (AR, AP, AO) yhteensä noin 9681 k-m^2 eli suunnittelualueen asukasmääräarvio voisi olla noin 291 henkilöä, jos AP- 2 korttelialueet toteutetaan kokonaan myös asumiselle arvio nousee 345 asukkaaseen.

Suosituksen (Lähde: Seutusunnittelun julkaisu v. 1986: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa) mukaan taajama- ja seutupohjaisten virkistysalueiden mitoitus on esimerkiksi seuraava:

- leikkipuistolle varataan pientaloalueilla (AO ja AP, AR, AP-2) on noin 4 m^2 / asukas eli asukasmääräarvion mukaan alueelle riittää leikkipuistovarauksena enimmillään noin 1380 m^2 ($345 \text{ asukasta} * 4 \text{ m}^2 / \text{as}$),
- ulkoilupuistoille varataan $40 \text{ k-m}^2 / \text{as}$ eli enimmillään $13\,800 \text{ m}^2$ ($345 \text{ asukasta} * 40 \text{ m}^2 / \text{as}$),
- uuden kaava-alueen pinta-alat käyttötarkoituksen mukaan jakaantuvat seuraavasti: virkistysalueet ovat 41,1 %, asuntoalueet 44,1 % ja katualueet 9,6 % ja vesialueet 5,3 %.

Julkaisussa on myös todettu virkistysalueen etäisyydestä ja saavutettavuudesta ulkoilupuistoa koskien eli ne ovat 0,5-1,0 km / 5 minuuttia. Laaja ulkoilupuistoalue (ns. Aarnimetsä ja Hyppänkallionpuisto) on osoitettu urheilukentän läheisyyteen ja sinne on yläasteelta matkaa 2 km / 10 minuuttia ja Rannan koululta 3,7 km / noin 20 minuuttia. Simonpuiston päiväkodilta 2,7 km Joukahaisenkadun uudelta päiväkodilta noin 2,5 km ja muilta kouluilta ja päiväkodeilta matka jää alle 2 kilometrin. Olmalan kaava-alueelta ovat päiväkodit ja koulut 2-3,7 km etäisyydellä eli niiden saavutettavuus ajallisesti jää alle 30 minuutin.

Ylivieska on maaseutukaupunki, jossa on paljon omakotialueita omine pihoineen. Asuntoalueille on pääsääntöisesti rakennettu alle kouluikäisille leikkipuistoalueet. Olmalan alueelle on kokonaisuudessaan muodostumassa puisto- ja lähivirkistysalueita yhteensä yli 9 ha, joille on sijoitettavissa mm leikkipuisto.

- Olmalan II -vaiheen suunnittelualueelle on puisto- ja lähivirkistysalueiksi esitettyä 41,1 % koko kaavoitettavan alueen pinta-alasta. Uudelle II -vaiheen Olmalan asuntoalueelle on mahdollista toteuttaa mitoituksen osoittaman suurusluokan eli noin 1380 m^2 - suuruinen leikkipuisto ja alueen lähivirkistysaluevaraus (VL) $40\,328 \text{ m}^2$ täyttää reilusti alueen virkistysalueiden mitoitusvaatimuksen (joka on laskettuna seuraava: ulkoilupuistoille varataan $40 \text{ k-m}^2 / \text{as}$ eli enimmillään noin $13\,800 \text{ m}^2$ ($345 \text{ asukasta} * 40 \text{ m}^2 / \text{as}$).

Kaavoituksen ja kaupungin tavoitteisiin ei ole ollut esitettyä yleiskaavassa tälle suunnalle laajaa virkistysaluevarausta vaan ainoastaan asuntoalueiden sisäisiä lähivirkistysalueita sekä koko Kalajoen ja Katajaojan ranta-alueiden vihervyöhyke. Kaava-alueen rakentuminen lisää puistojen käyttöä ja kuluttaa alueen luontoa. Tämän vuoksi vihervyöhykkeellä on syytä ohjata polkuverkoston syntyä. Kalajoen ranta-alueen stabiliteettiselvityksessä on kuitenkin todettu myös, että *”rantaan on jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, sillä luiskan stabiliteetti ei ole riittävä, jos liian lähelle rantaa rakennetaan. Myöskään vyöhykkeelle ei voi rakentaa kulkuväylää eikä sitä ole suositeltavaa käyttää rakentamisen aikaisena kulkureittinä.”*

Liikenne

Kaavoitettava Olmalan alue on saavutettavissa Savelantien ja Niemelänkylän maanteiltä, jotka on merkitty toiminnallisuusluokkaan yhdystie Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjä koskevassa yleissuunnitelmassa. Olmalan II - vaiheen kaava-alueella osa Niemelänkyläntiestä muuttuu toiminnallisuusluokkaan kaupungin sisäinen kokoojaku.

Kaavoitettavalle alueelle muodostuu rivitalo-, asuinpientalo- ja omakotialuetta. Alueelle sijoittuu laskennallisesti arviolta noin 296 – 237 asukasta. Uuden asuntoalueen muodostuminen Olmalaan tulee todennäköisesti muuttamaan Savelantien ja

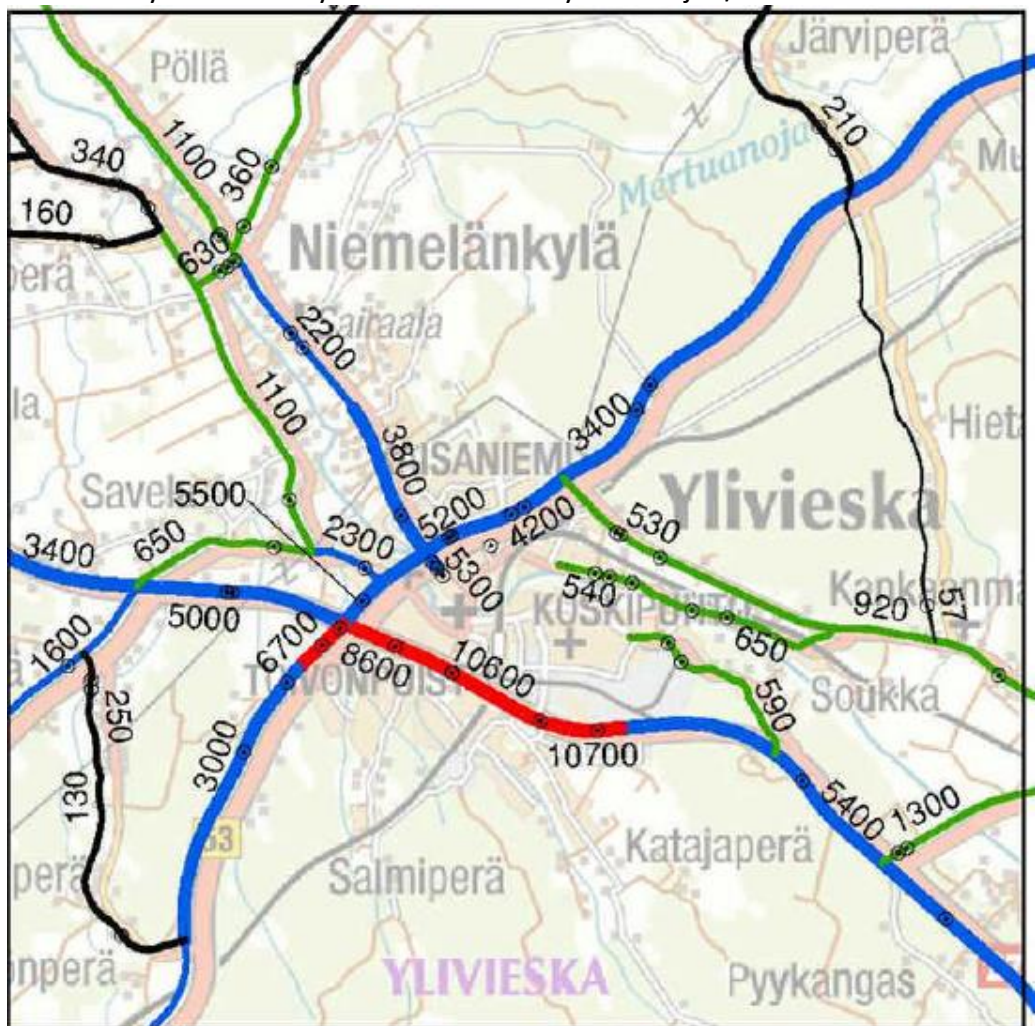
Niemelänkyläntien liikennemääriä ja edellyttää liikenneturvallisuuden parantamistoimia.

Kaavoitus vaikuttaa myös kaupungin sisäisen liikenteen määrään, mikä tulee näkymään myös Ouluntien ja Savelantien risteuksen liikennejärjestelyissä. Risteysalueen turvallisuuden parantaminen tulee ajankohtaiseksi lähivuosina.

Kokoojakadut ja asuntokadut käsittävät myös kevyen liikenteen väylän tai väylävarauksen, myös Savelantie ja Niemelänkyläntien varrella kulkee jo nykyisellään erillinen kevyen liikenteen väylä keskustaan ja keskusta on siten hyvin saavutettavissa myös pyöräillen ja kävellen. Petäjäpellonkatu ja Ailakinkatu on esitetty rakennettavaksi pihakatuina.

Tieliikenteen nykytilanteen määrät = Liikenneviraston liikennemääräkartan mukaiset liikennemäärät, jotka ovat vuodelta 2010. Ennustetilanteen liikennemäärä on Liidea Oy:n (nyk. Ramboll Liikennejärjestelmät Oy) vuonna 2009 tekemän liikennelaskelman mukainen määrä vuodelle 2030 sillä erotuksella, että Niemelänkyläntien liikennemäärä on pienennetty 1600 ajoneuvoon vuorokaudessa tarkentuneen asukasmääräsuunnitelman vuoksi.

Nykyliikennemäärät ovat esityksen mukaan Niemelänkyläntiellä välillä Niemelänkylänsilta - Savelantien risteys 1100 ajon /vrk ja Savelantiellä välillä Niemelänkyläntien risteys - Ouluntien risteys 2300 ajon/ vrk .



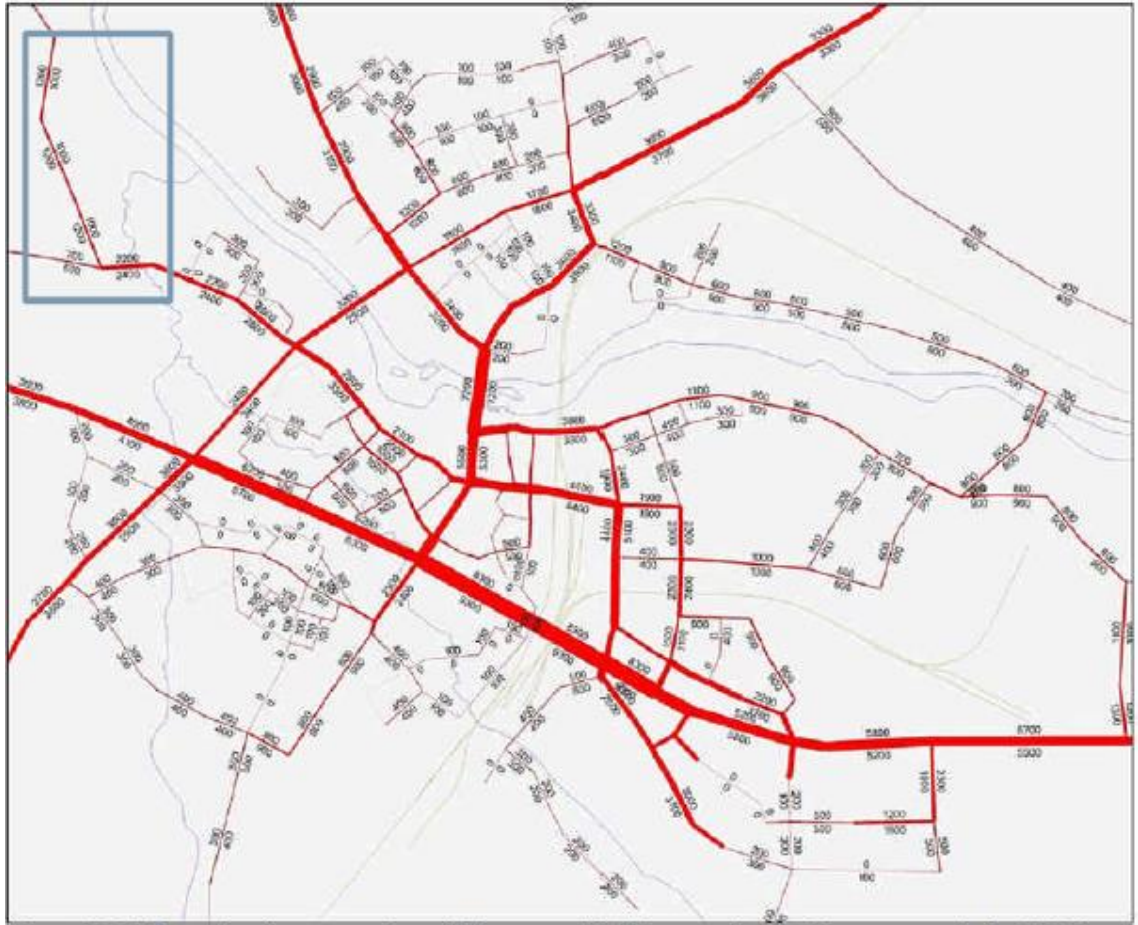
Kuva 3.1. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät vuodelta 2010 (nykytilanne).

Ennustetilanteen liikennemäärät: Liikennemäärät välillä Ojala – Niemelän koulu 500 - 2000 ajon/vrk ja välillä Niemelän koulu Ylivieskan raja 360 ajon/vrk.

Yhdystien kasvukerroin 2006 - 2030 Ylivieskan alueella on 1,2 / Tiehallinto Tulevaisuuden näkymiä 4/2007/, jolloin kasvu 2010 -> 2030 on 1,7. Arvioitu liikennemäärä vuonna 2030 Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla on 1600 ajon/vrk. Näihin ennusteisiin Savelantien ja Niemelänkyläntien liikennemäärästä tulee vaikuttamaan myös Olmalan alueen uusien pientaloalueen asukkaiden liikennöinti:

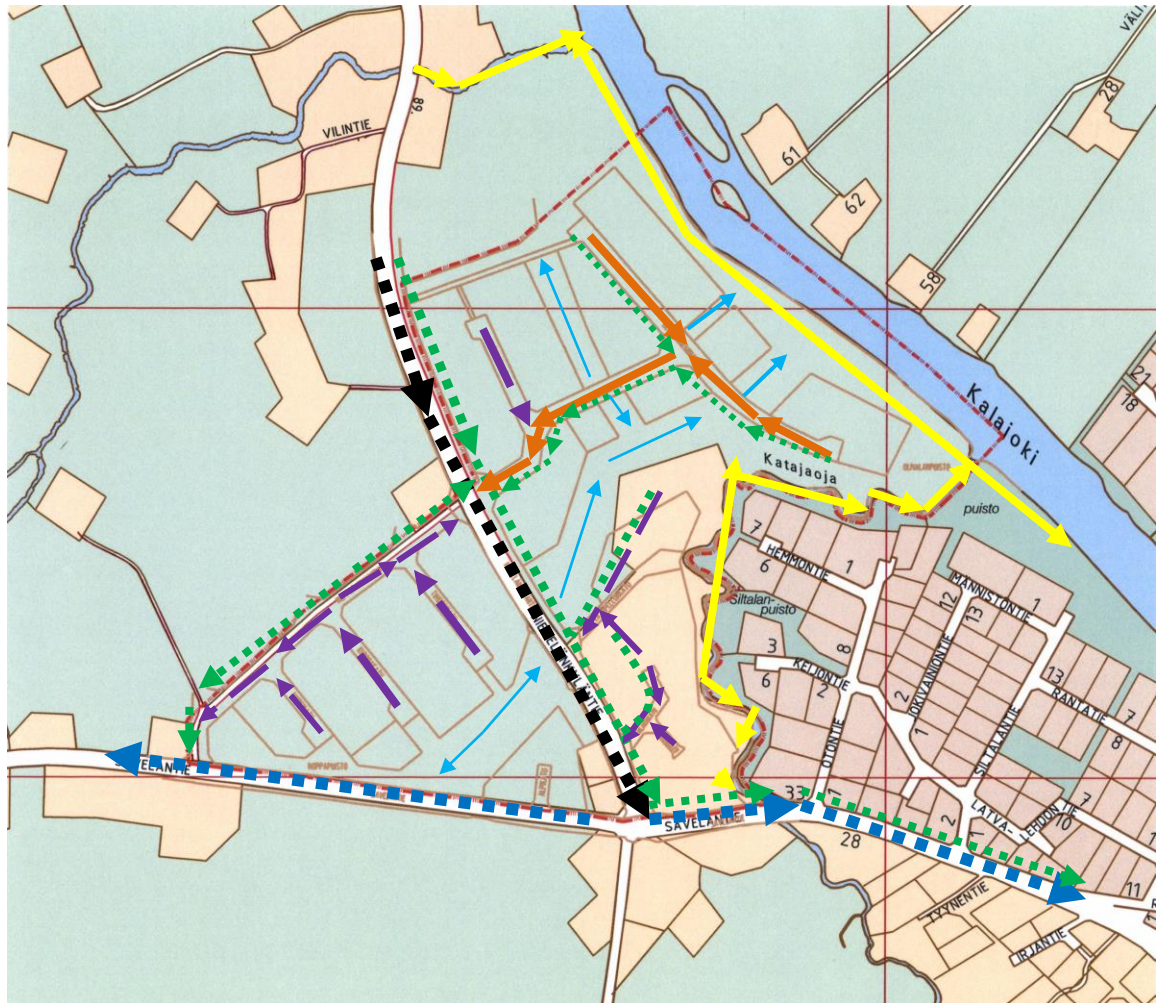
Olmalan I vaihe arviolta noin 480 - 600 hengen eli noin 120 - 150 ruokakunnan liikennöinti.

Olmalan II vaihe, arviolta enimmillään noin 345 hengen eli noin 86 ruokakunnan liikennöinti.



Kuva 3.2. Tieverkoston vuorokausiliikennemäärät ennustetilanteessa vuodelle 2030.

Olmalan koko alueen sisäisten katu- ja kevyenliikenteenverkostojen jatkuvuus ja liittyminen pääverkostoihin on selvítettävissä tarkemmin alla olevasta kaavakarttaotteesta.



Kuva: Oleva katu- ja tieverkko, johon tulevan asuntoalueen asuntokatuverkosto liittyy



Niemelänkyläntie eli yhdystie nro 18183 Kiimamaa – Niemelänkylä Ylivieskasta Alavieskaan. Olmalan asuntoalueella toimii kaupungin sisäisenä kokoojakatuna.



Savelantie eli yhdystie nro 18189
Yhteys keskustasta Kokkolantielle ja Kalajoentielle



Kevyen liikenteen yhteys



Viheryhteys on yleiskaavoissa esitettyä Kalajoen ranta-alueella sekä Katajaojan ja Kopakkaojan varressa



Kokoojakatu uusi asuntoalue



Asuntokatu uusi asuntoalue



Viheryhteys uusi asuntoalue



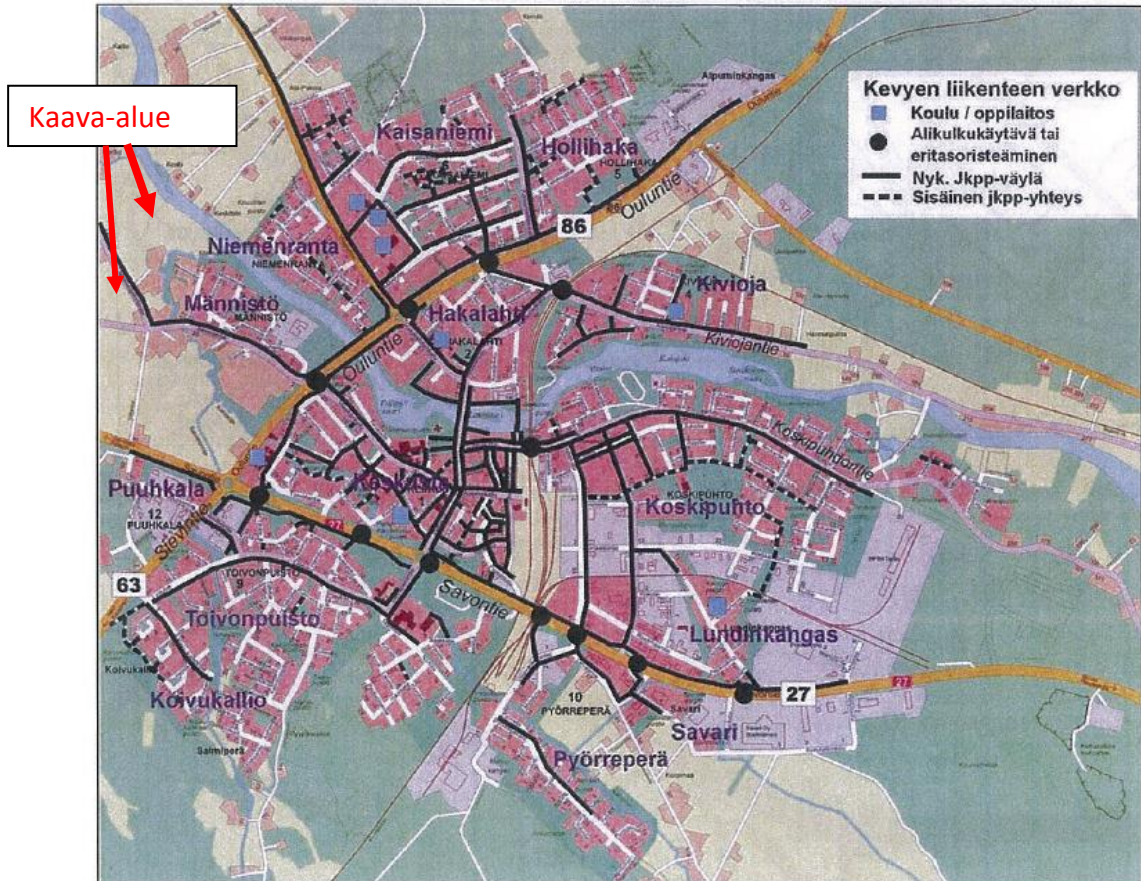
Kevyen liikenteen yhteys uusi asuntoalue

Kevyen liikenteen yhteydet

Olevan katuverkoston yhteydessä ovat kevyen liikenteen väylät sekä Niemelänkyläntien että Savelantien varressa. Uudelta asuinalueelta on yhteydet kaupungin jo olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuvan asemakaava-alueen kevyen liikenteen väylästä muodostaa suhteellisen kattavan verkon.

Ylivieskan keskustaajaman ja ympäristön liikennejärjestelyjen yleissuunnittelu
Auto- ja kevyen liikenteen verkon yleissuunnittelu

9 / 31

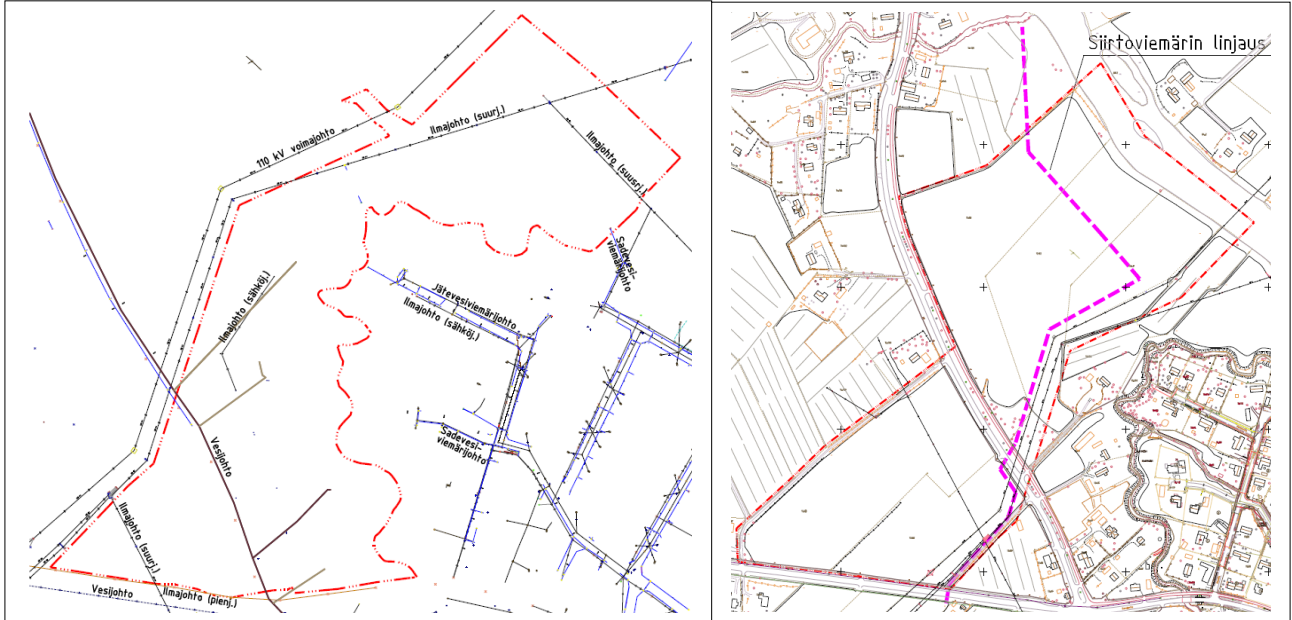


Kuva 5. Keskustan nykyiset kevyen liikenteen väylät alikulut ja koulut.

Tekninen huolto

Alueelle tulee rakennettavaksi katu-viemäri- ja vesijohtoverkostot ja alue on liitettävissä viereisten asuntoalueiden teknisiin verkostoihin. Alue liittyy kiinteästi olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset on huomioitava kaupungin budjetissa.

Ylivieska- Kalajoki siirtoviemäriä varten on osoitettu varaus Olmala I - vaiheen asemakaavoituksen yhteydessä.



Kuva: Tekninen huolto ja Olmalan alueen siirtoviemäri varaus

Kaavatalous:

1) Alueelle ei sijoitu kaupungin maanomistusta, joten varsinaisesti tontin myyntituloja ei tältä kaava-alueelta kaupungille tule. Alueella tulee sovellettavaksi MRL 12 a luku:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä eli rakennusoikeus ylittää 500 k-m², on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Maanomistajat voivat suorittaa osan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista luovuttamalla vastineeksi kaavoituksella osoitetut puistoalueet omistamastaan tilasta.

Mahdolliset maankäyttösopimukset tulee laadittavaksi kolmen tilan maanomistajien (osalla tiloista useita omistajia / perukirjat) kanssa.

2) taksatuloja, joita on mm. tonttien lohkomiskulut (AO 4 kpl + AP ja AP-2 13 kpl ja AR 4 kpl) noin 21 000 euroa sekä,

4) Viemäroinnin tonttijohtojen rakentamiskustannus peritään tonttien omistajilta arvio noin 500 € / talous. Tonttien määrä on yhteensä noin 21 tonttia eli kustannuksena peritään yhteensä noin 10 500 euroa.

5) Alueelle muodostetaan yksityisille maanomistajille, jotka ovat tehneet aloitteen päästä mukaan Olmalan alueen asemakaavoitukseen AO- tai AP- tai AP-2 tai AR-tontteja.

- a) Osalle maanomistajista ei muodostu kaavoituksella rakennusoikeutta yli 500 k-m², joten heiltä ei peritä korvausta kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asemakaavataksa koskien yhden asuntotontin kaavoittamista (rakennusoikeus alle 500 k-m²) on kaupungin taksaan mukaan 1000 euroa. Yksityisille maanomistajille määritetään kaavoitusmaksu / tontti soveltaen kaupungin taksoja tulot arviolta noin 10 000 euroa. Sitoumukset kaavoitusmaksusta maanomistajien kanssa tehdään ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville / tai kaavaehdotus hyväksytään.
- b) Osalle maanomistajista muodostuu rakennusoikeutta enemmän kuin 500 k-m², jolloin heidän kanssaan kaavaluonnoksen pohjalta määritetään ja neuvotellaan kaavoitukseen liittyen yhdyskuntarakentamisen kustannusosuus tai vaihtoehtoisesti heidän kanssaan neuvotellaan maa-alueiden ostamisesta kaupungille.

Kohdista 2-5a kaupungille tuloja yhteensä noin 60 150 euroa. Kaavatalouslaskelman kohdan 5b mukaisesti määritetään ja sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusosuus neljän tilan osalta ja maanostoneuvottelut / maankäyttösopimusneuvottelut tiloista 977-406-12-39, 977-406-12-45, 977-406-12-67 ja 977-406-12-102 järjestetään.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista alueelle.

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuihin asuntoalueisiin, joissa kunnallistekniikka on rakennettu. Alueen kunnallistekniset valmiudet ovat suhteellisen hyvät.

Alueen uusien asunto- ja pihakatujen, pituudeltaan yhteensä noin 515 metriä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 232 000 – 309 000 euroa (arviona esitetty noin 450,00 – 600,00 euroa / metri sisältäen viemärin ja kadunrakentamiskulut). Lisäksi kaavan mukaisten puistomaisesti rakennettavien puistoalueiden, joita on noin 362 m² hehtaaria, rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 1 450 euroa. Em puistoalueiden lisäksi alueen lähivirkistysalueiden, pinta-alaltaan noin 4,0328 hehtaarin erityiseen hoitoon ottaminen on kustannukseltaan noin 40 000 euroa.

Kaupunki voi ottaa yksityisten omistamista tiloista kaavoituksella muodostettavat katualueet haltuun (MRL 104§, 108 §).

Kuntatekniikan rakentamiskustannukset rakennusoikeuden kerrosneliömetriä kohden ovat noin 20,33 €/k-m² – 27,08 €/k-m², josta kaavatalouslaskelman tuotoilla katetaan vain osa.

Tuottoa kuntatalouteen ei varsinaisesti kaavoituksella saada.

Kaavoituksen vaikutukset kuntatalouteen ovat välillisiä mm. Ylivieskan väestömäärän kasvu ja sitä myöten verotulojen lisääntyminen. Toisaalta taas alueelle sijoittuvien lapsiperheiden alle kouluikäisille lapsille kaupungin on osoitettava päiväkotipaikka ja kaavoitus vaikuttaa myös koulujen oppilasmääriin, joten koulutilojen riittävyyteen on myös kiinnitettävä huomiota.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu osittain liikenneviraston ylläpitämien yhdysteitten varteen. Kaavassa on ohjattu rakentamista laatimalla rakennustapaohjeistus. Rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla voidaan vähentää liikennemelun kantautumista piha-alueille. Kaavakartalla ja rakennustapaohjeissa on osoitettuna rakennusten ohjeelliset sijoittumiset korttelialueilla. Piha-alueet ovat lähimmillään noin 30 metriä

Niemelänkyläntien ja Savelantien ajoradan keskilinjasta. Meluselvityksen taulukoissa ennusteliikenteen kohdalla on melualueen keskimääräiset etäisyydet Niemelänkyläntien ja Savelantien varressa todettu 40 km / h nopeudella ajettaessa ulottuvaksi 15 - 23 metrin ja 16 - 31 metrin päähän tien keskilinjasta.

Niemelänkyläntiellä kaava-alueen kohdalla ohjataan liikennemerkein ajoneuvoliikenteen nopeudeksi 40 km/h. Liikenteen nopeus vaikuttaa merkittävästi tieltä kantautuvaan meluun, myös liikenneväylän päällysteen (hiljainen päällyste) laadulla on merkitystä melutason alentamisessa.

Meluselvityksen mallinnustulosten perusteella suunniteltavien asuinkortteleiden piha-alueiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat ohjearvot ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, kun alueet sijoitetaan meluselvityksen taulukossa 3.2 esitetyjä yöajan etäisyyksiä kauemmaksi tiealueista.

Mikäli kaavoitettavalle alueelle suunnitellaan rakennettavaksi 1½- tai 2-kerroksisia asuinrakennuksia ja mikäli rakennusten parvekkeet osoittavat tiealueille päin, parvekkeiden päivä- ja yöajan keskiäänitasot alittavat ohjearvot ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä, kun rakennukset sijoitetaan meluselvityksen taulukossa 3.3 esitetyjä yöajan etäisyyksiä kauemmaksi tiealueista. Parvekkeiden keskiäänitasoihin voidaan myös vaikuttaa parvekelasituksilla.

Kaavassa suunniteltu lähivirkistysalue (VL), jonka laajuudessa on huomioitu voimajohtolinjan suojaetäisyysuositukset. Kalajoen rantaan on esitetty viheralue, jolla tulee huomioiduksi mm. Kalajoen ranta-alueen eroosioriski, sillä aivan rantaan ei ole osoitettu rakentamista eikä aivan rantaan ole osoitettu myöskään rakennettavaksi kevyen liikenteen väylää. Kaavamääräyksiin ja kaavakartalle on esitettyä myös Kalajoen ranta- alueelta löytyneet erityisarvot.

Kaavasuunnittelun yhteydessä on saatu Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto (POPELY/12/07.02/2012), jossa on pyydetty huomioimaan, onko lähelle jokirantaa rakennettaessa sortuman tai vyörymän vaaraa.

Lausunnossa on karttaliitteeseen merkitty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (ARK) N43 korkeusjärjestelmässä. Rakentamiskorkeudet on saatu lisäämällä alueen laskennallisiin, kerran sadassa vuodessa toistuviin tulvakorkeuksiin / (HW 1/100) harkinnanvarainen lisäkorkeus (noin 0,5 m).

Em. lausunnon pohjalta on kaavasuunnittelussa huomioitu tulvariski alueella ja kaavamääräyksiin on korttelialueille esitettyä alimmat rakentamiskorkeudet pysyvien rakenteiden osalta. Olmalanpuiston osa voi mahdollisesti toimia purkautumistienä, mikäli alueella esiintyy kerran sadassa vuodessa oleva suurtulva. Purkautumistieksi suunnitellulle puistoalueille on kaavassa osoitettu ylin rakentamiskorkeus, johon puisto voidaan toteuttaa ja em. rakentamiskorkeudet tulee huomioitavaksi puistosuunnitelmissa. Kaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys, meluselvitys sekä jokiuoman stabiileetti (vakavuus) selvitys, jota tarkennetaan mm. rannan eroosiosuojauksen osalta. Yleissuunnitelma tasoisesti esitetään, millä edellytyksillä kevyen liikenteen väylä ja jokirannan tontit voidaan rakentaa.

Kaavaratkaisu ei tuo alueelle uusia ympäristön kannalta häiritseviä tekijöitä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Alue on ihmisen muovaamaa kulttuuriympäristöä, jota on hoidettu maatalousmaana. Pienilmastoltaan alue soveltuu hyvin rakentamiseen, pihat avautuvat lähinnä etelään ja länteen. Niemelänkylän osayleiskaavatyön yhteydessä laaditussa Ylivieskan kulttuurimaisema-alueen ja kaupungin lähiympäristön luontoselvityksessä (Tmi Arto Hautala, 2003) Kalajoen vesialueella, joka sijoittuu osittain suunnittelualueelle on löydetty erityisiä luontoarvoja eli luonnon monimuotoisuuden alue (LUO). ”

Luontoselvityksen yhteenvedossa (19.12.2012 Katja Polojärvi ja Tapio Koistinaho) on myös todettu:

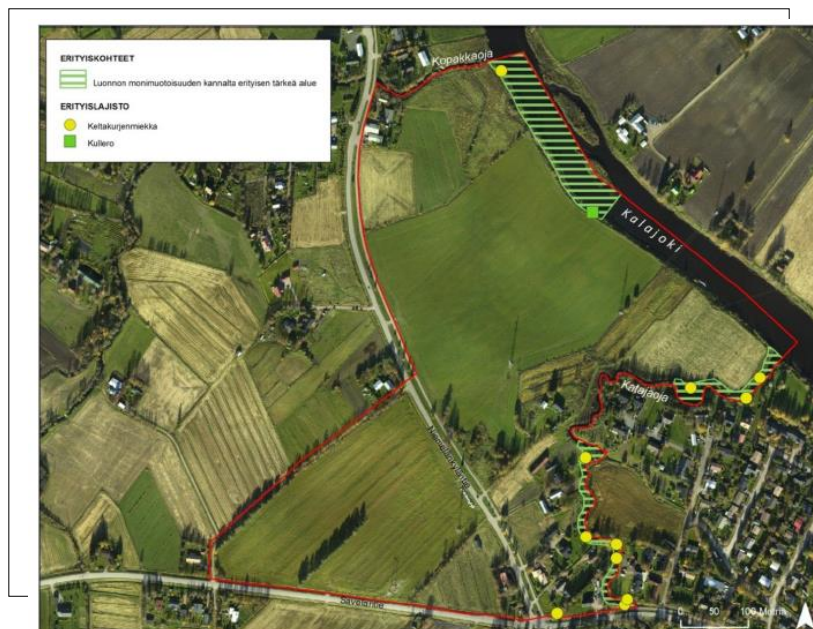
”Kasvillisuus ja linnustokartoituksen sekä kalataloudellisen arvion perusteella on erityisen tärkeää, että Kalajoen uoman lisäksi myös rantoja osoitetaan riittävästi LUO-kohteina (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kevyen liikenteen väylät tulee osoittaa etäämmälle ranta viivasta ja niihin liittyvää voimallista maanrakentamista tulee välttää.”

”Olmalankoskesta ympäristöineen on mahdollista kehittää kaupunkirakenteen sisälle jäävä monipuolinen virkistyskäyttökohde (mm koskikalastus), joka samalla turvaa Kalajoen jokiluonnon elpymistä laajemminkin.”

”Luontoselvityksen tulosten sekä vuonna 2003 tehdyn luontoselvityksen (Hautala 2003) perusteella Olmalankosken ympäristössä Kopakkaojan laskukohdan ja Kalajoen uoman kasvillisuusaarekoiden välinen alue rantoineen esitetään huomioitavaksi kaavassa merkinnällä (LUO), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kasvilajiston monipuolisuus, rauhoitetun tai alueellisesti uhanalaisen kasvilajin esiintymispaikat, linnustolle tärkeät kaislakuviot sekä nahkiaisille ja virtavesikaloille soveltuvat elinolosuhteet tekevät alueesta monimuotoisen ja alueellisesti tärkeän luontokohteen. Monimuotoinen jokibiotooppikohde jatkuu Olmalan alueen ulkopuolella Kopakkaojan laskukohdasta alajuoksuun päin.

Osa Katajaojan ranta-alueista esitetään niin ikään huomioitavaksi kaavassa LUO-merkinnällä Pohjois-Suomessa rauhoitetun keltakurjenmiekan suojelemiseksi.

Alueen erityiset luontoarvot on huomioitu kaavasuunnittelussa.



Kuva 2. Olmalan alueella havaitut kasvistolliset erityiskohteet ja erityislajiston kasvupaikat (Ortokuva © MML, 2007).

Joen rantaan ja Katajajoen varteen on osoitettuna kaavassa lähivirkistysaluevaraukset (VL). Em. alueita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi, mutta niille tulee laadittavaksi kuitenkin hoitosuunnitelma, mikä varsinkin Katajajoen ja Kalajoen varressa olevien ja kaavaan merkittyjen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden ja niiden erityisten luonnonarvojen säilymistä (luo-1, luo-2 ja luo-3) huomioimiseksi on tarpeen.

Alueelle toteutetaan viemäröinti sekä sadevesiviemäröinti, näin ollen jätevedet ja tonttien sadevedet tulevat asianmukaisesti käsitellyiksi. Virkistyskäytöstä aiheutuu mahdollisesti Kalajoen ranta-alueen kulumisen. Kaavakartalle ei ole osoitettu rakennettavaksi kevyen liikenteen reittiä, jotta vähennetään rakentamisen aiheuttamaa eroosiota rantapenkereellä. Rantaan sallitaan muodostuvan polkuja, jotka eivät niin merkittävästi vaikuta ranta-alueen stabiiliteettiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue rajautuu Kalajokeen. Kaava-alueen itärajalla virtaa Katajajoki. Ranta-alueet on osoitettu lähivirkistysalueina eikä niitä ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.

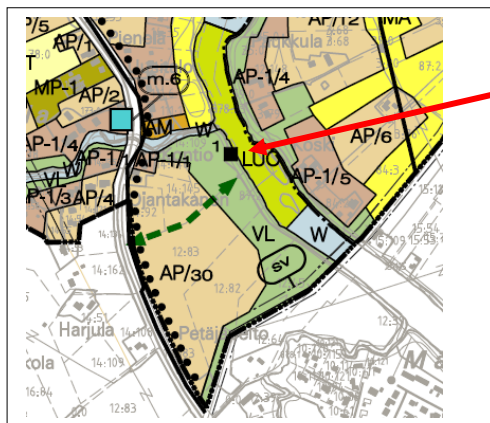
”Asiantuntijoiden arvion mukaan Olmalankoski on pitkän Niemelänkylän suvannon yläpuolella lähes ainoa luonnontilaisena säilynyt vita-alue ja se sijaitsee kyseisen suvannon yläpäässä. Niemelänkylän suvanto ja erityisesti sen alaosa on todettu nahkiaistoukkien habitaattikartoituksissa muita Alavieskan yläpuolisia suvantoja paremmaksi, mutta alueen potentiaali kärsii säännöstelyn lisäksi lisääntymiseen soveltuvien virta-alueiden puutteesta varsinkin Juurikoskeen toteutetun hankkeen jälkeen. Vastaavasti Olmalankosken merkitys on muiden virtojen vähenemisestä johtuen nyt aiempaa suurempi. Lisäksi pohjan laatu ja virtaolosuhteet tekevät siitä erityisen soveltuvan harjukselle, joskin soveltuvuutta heikentää kohteen sijoittuminen erilleen muista koskista (predaatio ja talvehtimiseen soveltuvien syvien virta-alueiden puute).”

Maa- ja metsätalous ja luonnonsuojelu

Maatalousalueena olevat pellot muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Kalajoen ja Katajajoen rannassa on paikallisia luontoarvoja. Alueella esiintyvä kurjenmiekka on rauhoitettu laji Pohjois-Suomessa. Alueella esiintyvä kullero on alueellisesti uhanalainen laji Pohjanmaan keskiboreaalialueella, johon Ylivieska kuuluu. Alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Alueelle ei sijoitu muinaismuistoja. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty arkeologinen selvitys, jossa Kalajoen ranta-alueelle sijoittuu inventoitu muinaismuistokohde, joka jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle.



Luetteloitu muinaismuisto, ei sijoitu kaavoitettavalle alueelle

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AO

8. kaupunginosa, korttelit 31 ja 32

Erillispientalojen korttelialue.

Alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksi-asuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 2 ap /asuntoa kohti.

AP

8. kaupunginosa, korttelit 33 ja osat kortteleista 35 ja 36

Asuinpientalojen korttelialue

Alue varataan paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 2 ap /asuntoa kohti.

AP-2

8. kaupunginosa, kortteli 34 ja osa korttelista 35

Asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voi sijoittua päiväkotitaloja. Korttelin AP-2 alueen rakennusten kerrosalasta saadaan käyttää enintään 172 päiväkotipalveluja varten. Ohjeellinen pysäköintialuevaraus. AP-2 alueella on varattu autopaikkoja seuraavasti 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. AP-2 tontilla on varattava leikki- ja oleskelualue ja sen riittävyys sekä sijainti on osoitettava rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

AR

8. kaupunginosa, korttelit 30 ja osa korttelista 36

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Autopaikkoja on tontille sijoitettava vähintään 1 ½ ap/ asuntoa kohti. AR- korttelialuetta varten on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualue.

Asemakaava-alueelle tulee laadittavaksi erillinen tonttijako

Lisämääräyksiä AO-, AP-, AP-2 ja AR- tonteille:

Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapurin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.

AR- korttelialuetta varten on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualue.

Korttelin 30 tonteilla 1-2, korttelin 31 tonteilla 1-2 sekä korttelin 35 tonteilla 1 -7 kaikista rakennuksista ja rakenteista, väylistä sekä esikuorituksesta tai muusta käytettävästä pohjanvahvistustavasta tulee tehdä täydentävät pohjatutkimukset sekä laatia yksityiskohtainen perustamis- ja rakennussuunnitelma..

Korttelin 32 AP- alueen tontilla 2, korttelin 34 AP- alueen tontilla 1, korttelin 35 AP- alueen tonteilla 6-8 ja korttelin 36 tonteilla 1-4 tulee huolehtia siitä, että piha-alueen melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia päivä- ja yömelutason ohjearvoja.

Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Uutta rakennettaessa ei melutason yöohjearvo (klo 22-7) saa ulkona ylittää 45 dB.

Rakennuslupavaiheessa on varmistettava rakenteellisen melusuojauksen riittävyys piha-alueille kantautuvan melun osalta.

Kerrosluku AO-, AP, AP-2, AR

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

VL

Lähivirkistysalue

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisällä tai siihen välittömästi liittyvät alueet joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi, esim. Olmalanpuisto.

VP

Puisto

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on tarkoitus rakentaa puistomaiseksi. Puistoalue Petäjäpellonkadun ja Ailakkikadun välissä.



Alueen osa, jolla maanpinnan likimääräistä korkeuslukua + 53.5 (N2000) ei saa ylittää. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa ilman erityistä syytä muuttaa.

Alin rakentamiskorkeus pysyvien rakenteiden osalta on:

Kortteli 30 tontit 1-2	+ 54.60 (N2000)
Kortteli 31 tontit 1-2	+ 54.65 (N2000)
Kortteli 32 tontit 1-2	+ 54.65 (N2000)
Kortteli 33 tontit 1-2	+ 54.65 (N2000)
Kortteli 34 tontit 1	+ 54.65 (N2000)
Kortteli 35 tontit 1-8	+54.65 (N2000)
Kortteli 36 tontit 1-4	+ 54.70 (N2000)

Maanpinnan luiskaaminen on tapahduttava tontilla.

Luiskaaminen ei voi ulottua katu- ja puistoalueille.

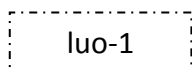
Rantaan on jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, sillä luiskan stabiliteetti ei ole riittävä, jos liian lähelle rantaa rakennetaan.



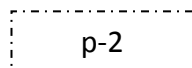
Alueen osa, jolla rakentaminen ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä ei ole sallittu.

Kaavamääräysten lisämääräyksenä on kirjattu:

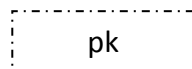
Korttelin 30 tonteilla 1-2 korttelin 31 tonteilla 1-2 sekä korttelin 35 tonteilla 1-7 kaikista rakennuksista ja rakenteista, väylistä sekä esikuormituksesta tai muusta käytettävästä pohjanvahvistustavasta tulee tehdä täydentävät pohjatutkimukset sekä laatia yksityiskohtainen perustamis- ja rakennussuunnitelma.



Alueen osa, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ja erityisiä luontoarvoja sisältävänä säilytettävä. Alueella esiintyvä keltakurjenmiekka on rauhoitettu laji Pohjois-Suomessa.



Ohjeellinen/Pysäköimispaikka, jolle autosuojan rakentaminen on sallittu.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa päiväkodin.

5.7. Nimistö

Kaavoituksessa esitetty alueen nimistö on osittain alueen historiaa ja olevaa paikan nimistöä noudattelevaa mm. Olmalanpuisto, Olmalanrannankatu, Petäjäpellonkatu ja Olmalan peltoalueelle sijoittuvalle asuntoalueelle nimistöön on liitetty luonnonkasvien nimistöä Alpikatu, Ailakinkatu, Kilpukankatu ja Lutukankatu. Kaavoituksessa nimistöön huomioidaan asukkaiden mielipide ja esitykset, jos niitä tämän alueen kaavoituksen yhteydessä esitetään.

6 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteutus

Kaupunki turvaa tonttitarjontaa kaavoittamalla tämän taajamarakenteeseen kiinteästi liittyvän alueen asuntoalueeksi. Alueen kunnallistekninen suunnittelu toteutetaan rinnan kaavasuunnittelun kanssa. Rakentaminen aloitetaan vuoden 2017 - 2018 aikana kaavoituksen valmistuttua suunnitelmien mukaisesti ja siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää huomioiden kuitenkin kaupungin budjetti sekä kunnallistekninen rakentamisohjelma.

Tavoitteena on, että Olmalan alueelta olisi luovutettavissa tontteja vuosille 2017-2018. Kaavoituksella muodostetut tontit ovat yksityisten maanomistajien ja kaupunki edellyttää, että omistajat myyvät ja rakentavat muodostetut pientalo- ja rivitalotontit kolmen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää, että maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle

yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin MRL:ssä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Mikäli maanomistajat eivät myy tai rakenna tontteja em. määräaikana, kaupungilla on mahdollisuus periä korotettua kiinteistöveroä maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti lakiin perustuen.

Rakennushankkeita ohjataan rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Alueelle on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä rakentamistapaohjeet. Virkistysalueet rakennetaan ja hoidetaan erillisten puistohoitosuunnitelmien ja puistoluokitusten mukaan huomioimalla virkistysalueille kohdistuvat erityiset luontoarvot.

Yhteystiedot

Ylivieskan kaupunki /Tekninen palvelukeskus, Kyöstintie 4, 84100 YLIVIESKA

/ kaupunginarkkitehti Risto Suikkari, p. 044 4294232

/ kaavoitusinsinööri Eriia Laru, p. 044 4294 423

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi

Kaavoitusasioita voi seurata myös Internetissä osoitteessa www.ylivieska.fi/Kaavoitus

LIITTEET