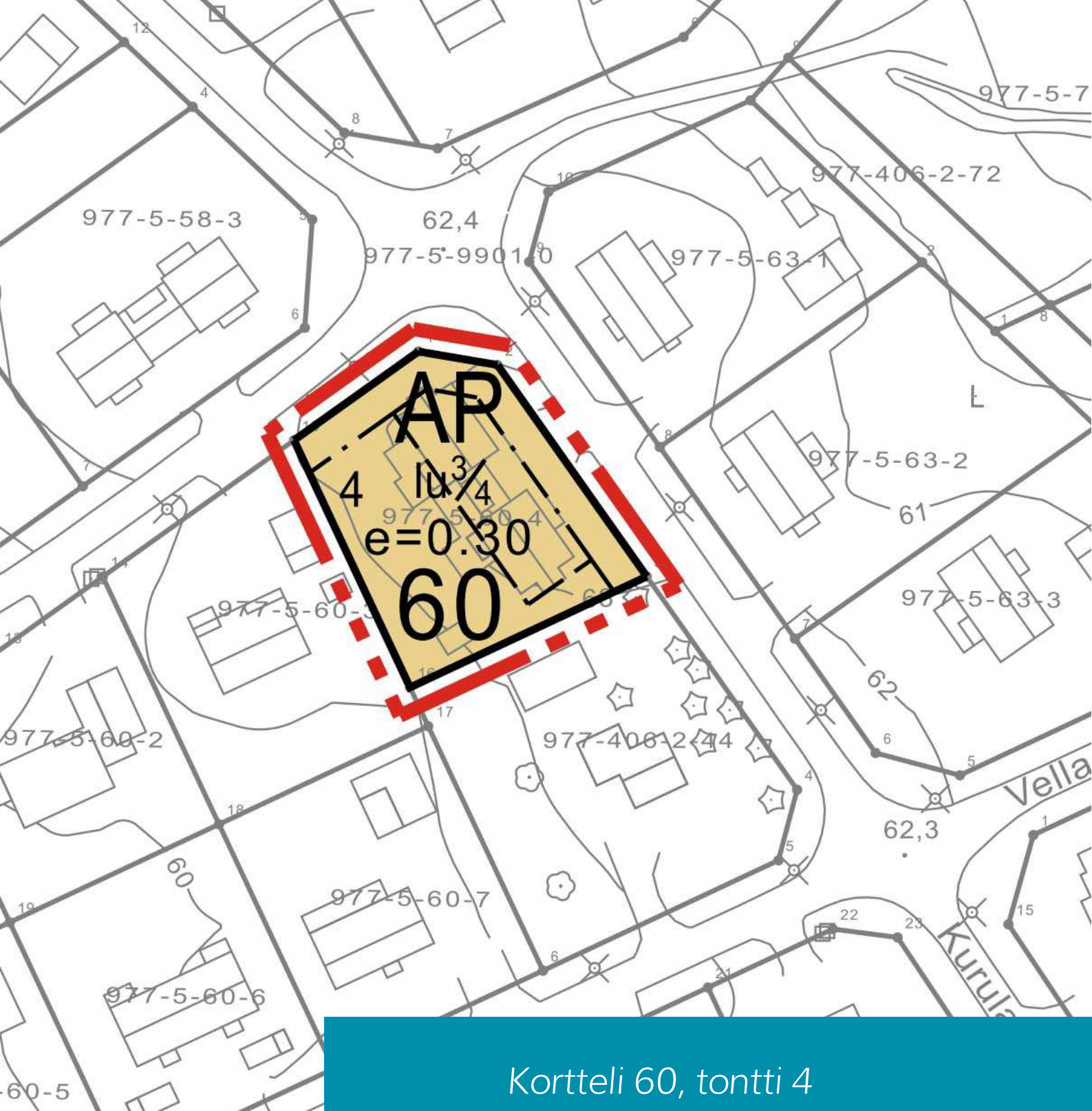




Kortteli 60, tontti 4
Asemakaavan muutos
Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee Hollihaan 5. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu kaavamuutosalueesta, jolle on vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueen 60 tontti numero 4.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Hollihaka (5.)
Kaavan nimi:	Korttelin 60 tontin 4 asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	0,133 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 21.2.2023 § 18
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.3. - 15.3.2023 (Tekla 21.2.2023 § 18)
	Kaavaluonnos 29.3. - 14.4.2023 (Tekla 21.3.2023 § 29)
	Kaavaehdotus 3.5. – 5.6.2023 (Tekla 25.4.2023 § 59)
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto 19.6.2023 § 34

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2006 kaavoitetulle alueelle, jolle on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueen 60 tontti 4. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisosastaan Pellervonkatuun ja Kurulankatuun. Eteläosastaan alue rajoittuu muihin korttelin 60 AO-tontteihin. Kaupungin keskusta sijaitsee 2,8 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue 5,1 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Korttelin 60 tontin 4 asemakaavan muutos".

Yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi vuonna 2006 hyväksytyn ja voimassaolevan asemakaavan mukaisen 5. kaupunginosan korttelin 60 osalla (tontti nro. 4). Kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa asemakaava vastamaan nykyistä rakentunutta tilannetta sekä mahdollistaa rakentamisessa huomioidun yläkertavarauksen hyödyntäminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA	4
LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	23

5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3 Muut vaikutukset	24
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	24
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	24
5.7 NIMISTÖ.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
YHTEYSTIEDOT	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
5. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
3. Keskustan osayleiskaava 2030
4. Keskustan ajantasa-asetus 14.2.2023
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 2.3.2023
10. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 2.3.2023
Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 2.3.2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hollihaan 5. kaupunginosan korttelin 60 tontin 4 asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.2.2023 § 18.

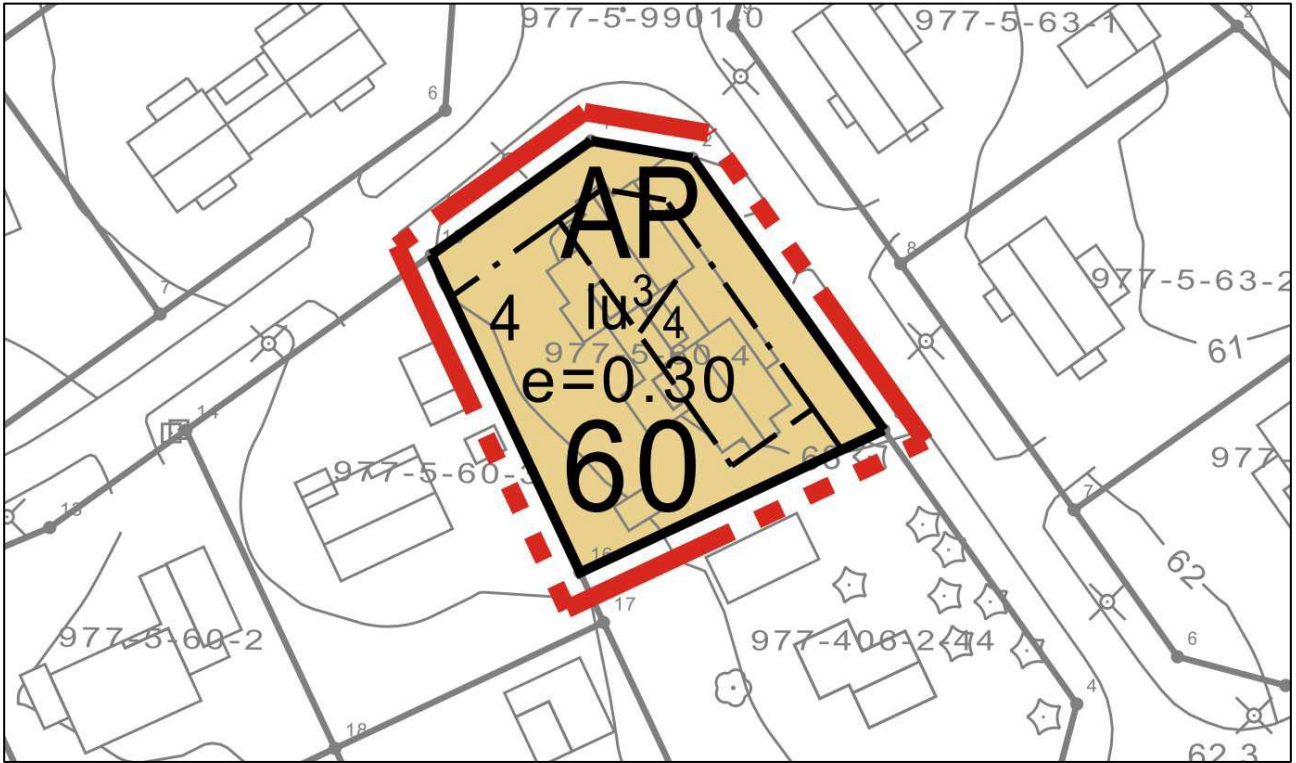
Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 1.3.2023 – 15.3.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin OAS:sta lausunnot.

Asemakaavan luonnos asetettiin julkisesti nähtäville 29.3.2023 – 14.4.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin luonnoksesta lausunnot.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 3.5.2023 – 5.6.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin kaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos muodostuu asuinpientalotontista (AP) numero 4 Hollihaan kaupunginosan korttelissa 60. Tehokkuusluku tontilla on $e=0.30$. Tontilla sijaitsevan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ullakon tasolla $\frac{3}{4}$.



Kuva 2. Asemakaavamuutos.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa yksityinen kiinteistönomistaja. Toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu erillispientalojen korttelialueen (AO) tontista. Tontille on rakentunut paritalo, jossa on vakituiset asukkaat. Tontille on ajoneuvoliittymä Kurulantieltä.



Kuva 3. Ortoilmakuva, (c) MML 2014.

3.1.2 Luonnonympäristö

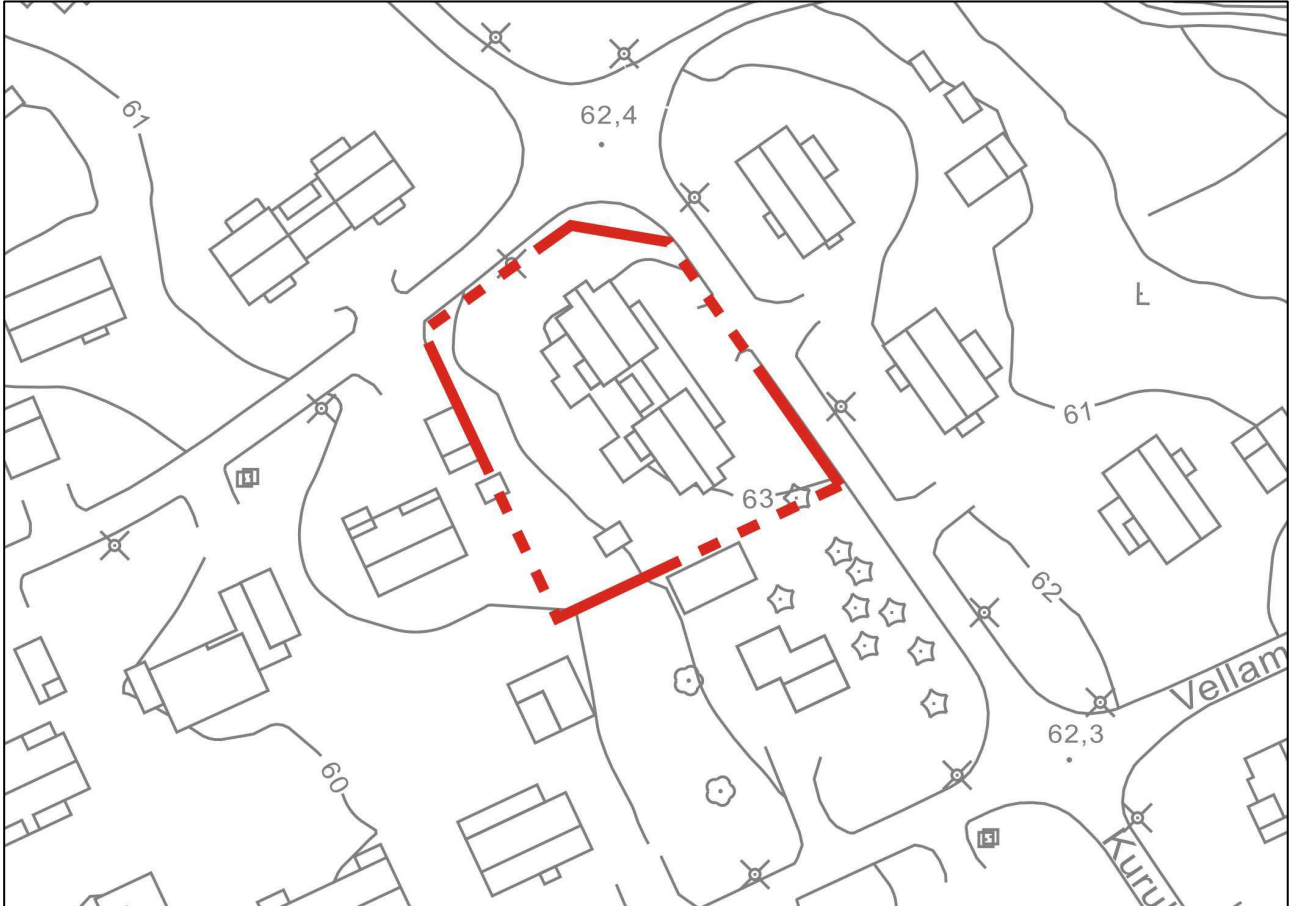
Maisema

Maisema suunnittelualueella sekä sitä ympäröivällä asuinalueella muodostuu pääosin 2010-luvulla rakentuneista pientaloista pihapiireineen.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

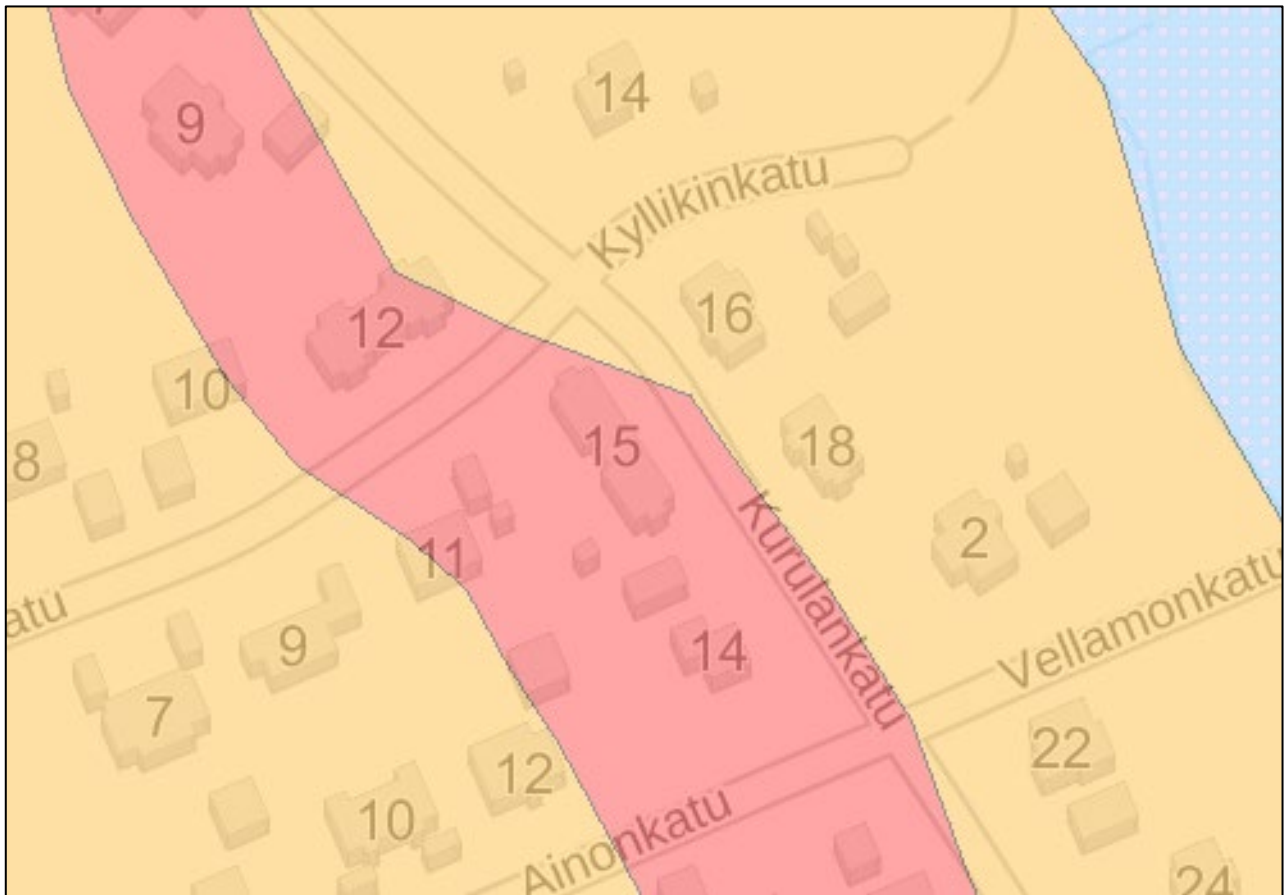
Suunnittelualueella on korkeusvaihtelua noin metrin verran (+62.00 – 63.00 N2000).



Kuva 4. Asemakaavan pohjakartta, 2.3.2023

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualue on enimmäkseen kalliota (Ka, seuraavalla kartalla punaisella). Pellervonkadun ja Kurulankadun kulmauksessa maaperän pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat hienoainesmoreenista (HMr, kartalla beigen sävyllä).



Kuva 5. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 2.3.2023

Suunnittelualueelta ei ole kirjattu eläinhavaintoja Laji.fi -tietokantaan (2.3.2023).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä eikä alue sijaitse Suomen ympäristökeskus SYKE:n luokittelemilla tulvavaaravyöhykkeillä.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei ole maa- ja metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojeluohjelmien kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella on vuonna 2013 valmistunut paritalo, jossa on vakituiset asukkaat.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.

Asuminen

Alueelle rakentuneessa paritalossa asutaan vakituisesti.



Kuva 6. Kiinteistö 977-005-0060-0004, v. 2013, asuinkäytössä.

Palvelut

Kaupungin keskusta sijaitsee 2,8 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue 5,1 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Rahkolan koululle on suunnittelualueelta noin 1,8 kilometrin ja Kaisaniemen yläkoululle noin 1,6 kilometrin pyöräilymatka. Yksityinen ryhmäperhepäiväkoti Ikiliikkujat sijaitsee 400 metrin etäisyydellä ja lähin julkinen varhaishkasvatuspaikka Jukkahaisen päiväkoti 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



	Rautatieasema
	Taksi
	Linja-autoasema
	Majoitus- ja ravitsemispalvelut
	Vapaa-aika ja liikunta
	Seurakuntapalvelut
	Varhaishkasvatus
	Oppilaitokset
	Ikäntyneet
	Vammaispalvelut

Kuva 7. Palvelukartta 2.3.2023

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistystoimintoja.

Liikenne

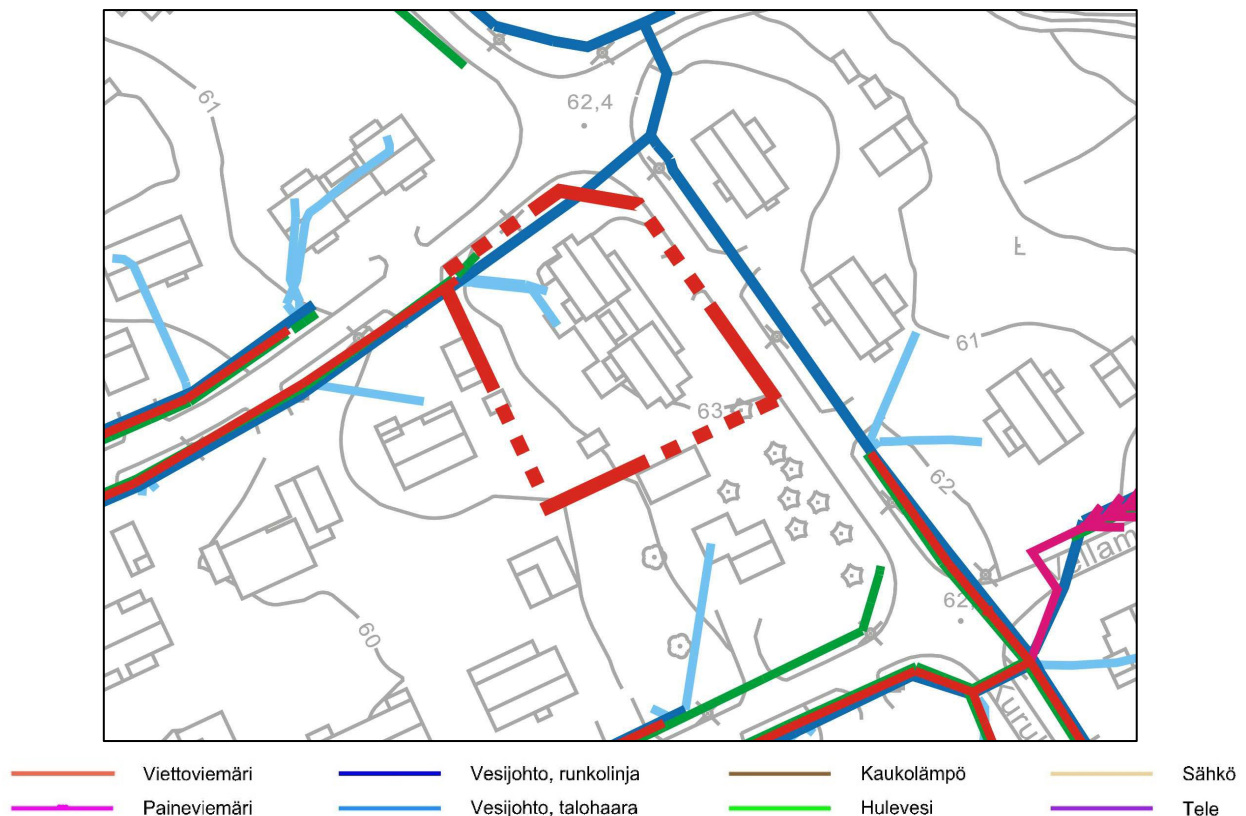
Ajoneuvo- ja muu liikenne suunnittelualueelle tapahtuu Kurulantieltä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 2.3.2023).

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakennettu.



Kuva 8. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 2.3.2023.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueeseen ei kohdistu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Alue ei sijaitse Suomen ympäristökeskus SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9. Maanomistus suunnittelualueella 2.3.2023 (kaupungin maaomaisuus sinisellä värillä)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

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

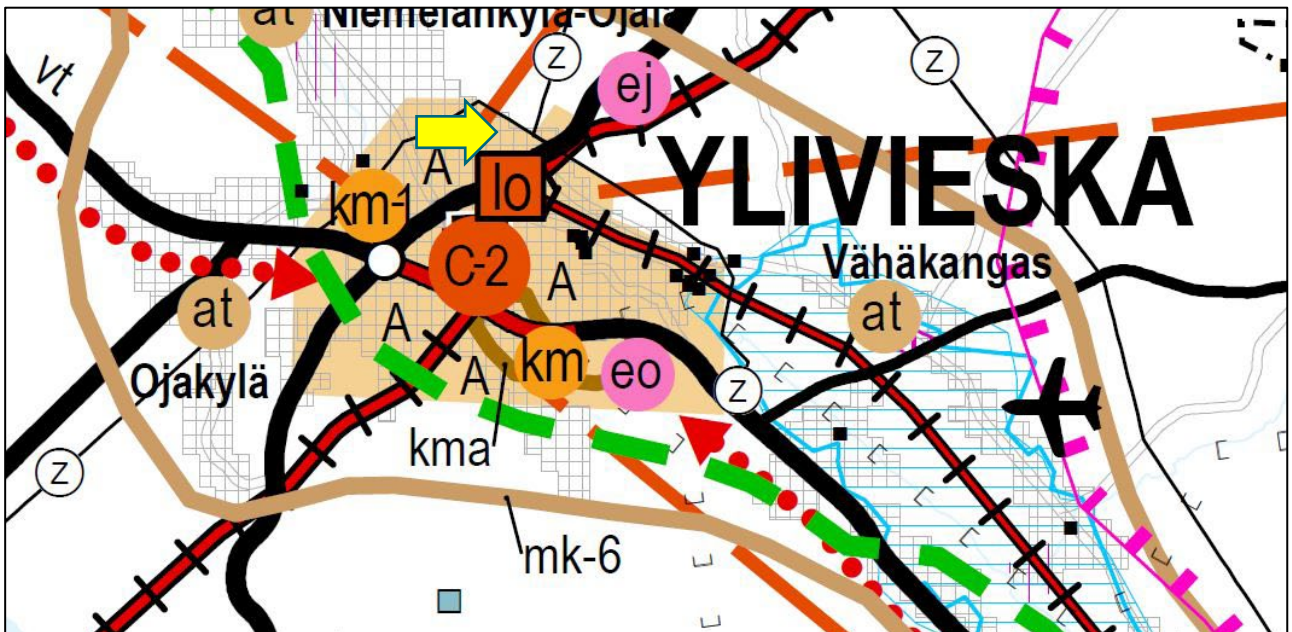
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman, on Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava kokonaan päivittynyt. Syksyllä 2021 aloitetun Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatimisen on määrä valmistua vuoden 2024 aikana. Vaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyö ja aluerakennetyö)
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (maakunnallinen ja seudullinen LJ-työ, liikennepuolen suunnitelmat ja selvitykset, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja EMMI-hanke)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke)
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen

(Energiamurros ja maankäytön ilmastovaikutusten arviointi Pohjois-Pohjanmaalla EMMI-hanke on Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelma 2022–2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaa -teeman kärkihanke)

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

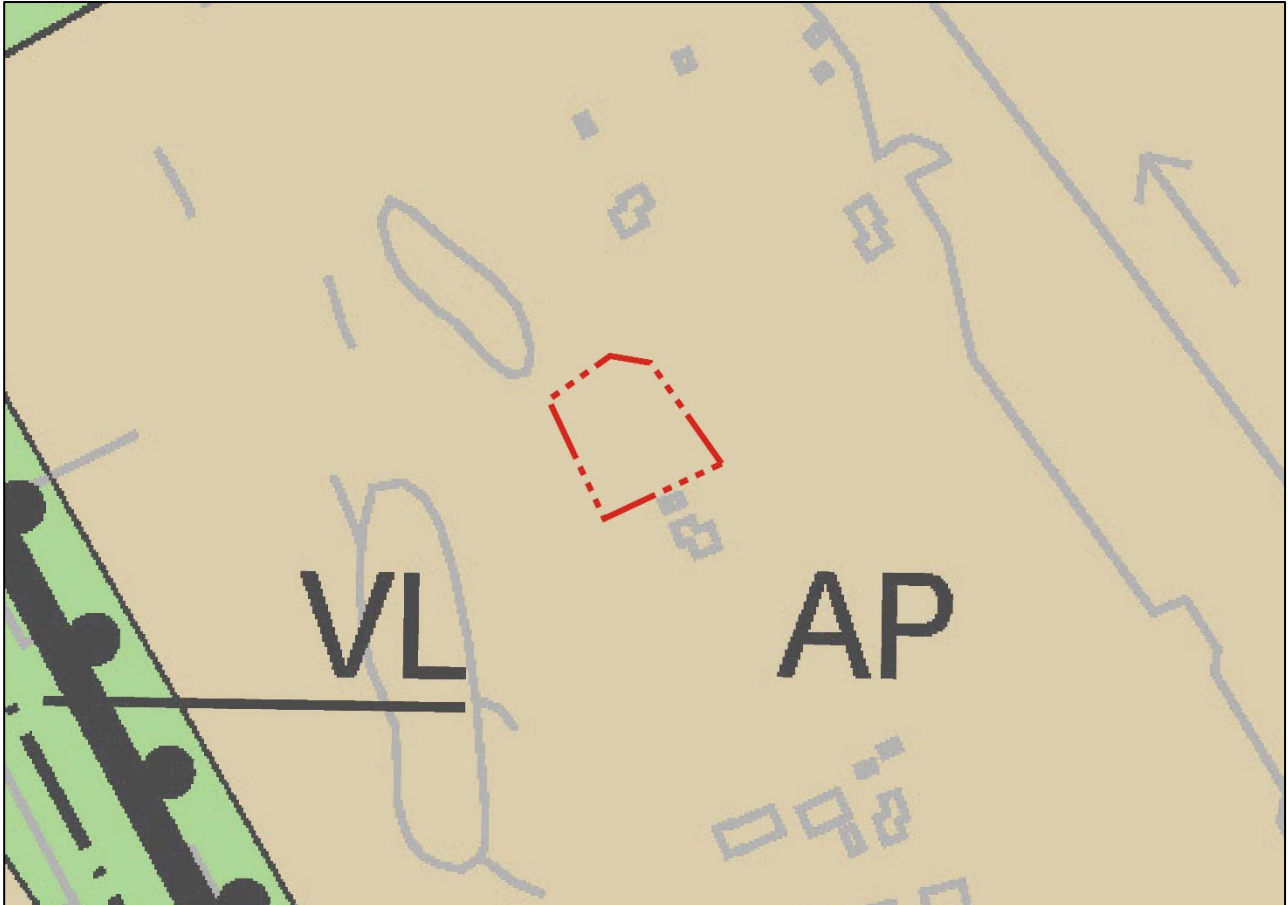


Kuva 10. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 2.3.2023.
Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

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

- pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)



Kuva 11. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue on osa asemakaava-aluetta, joka on hyväksytty vuonna 2006 (Kval 26.9.2006 § 48). Asemakaavassa alue on osoitettu:

- Erillispientalojen korttelialue (AO), jossa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on I. Ullakon (u) tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta $\frac{1}{2}$. Tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on korttelialueella 0.20.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisosastaan Pellervonkadun ja Kurulankadun katualueisiin. Eteläosastaan alue rajoittuu muihin korttelin 60 AO-tontteihin.



Kuva 12. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on asemakaava- aluetta, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Ylivieskan kaupunki.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Muita aluetta koskevia päätöksiä, suunnitelmia ja ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jonka asemakaava on hyväksytty vuonna 2006 (Kval 26.9.2006 § 48). Suunnittelualueelle on kaavassa osoitettu erillispientalojen (AO) korttelin 60 tontti numero 4. Muutoin vuoden 2006 asemakaavalla ja kaavamuutoksella on muodostettu kaupungin 5. kaupunginosan (Hollihaka) korttelit 55-64 sekä 27 ja 28 korttelin osat sekä 6. kaupunginosan (Kaisaniemi) korttelit 69-74 sekä puisto- ja katualuetta.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n yhteydessä alueelle on laadittu muun muassa arkeologinen inventointi sekä tarkasteluja alueen liikenneyhteyksistä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksessa asemakaava muutetaan vastamaan nykyistä rakentunutta tilannetta ja mahdollistetaan rakentamisessa huomioidun yläkertavarauksen hyödyntäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.2.2023 § 18.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

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

4.3.2 Vireilletulo

Korttelin 60 tontin 4 asemakaavan muutos on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.2.2023 § 18.

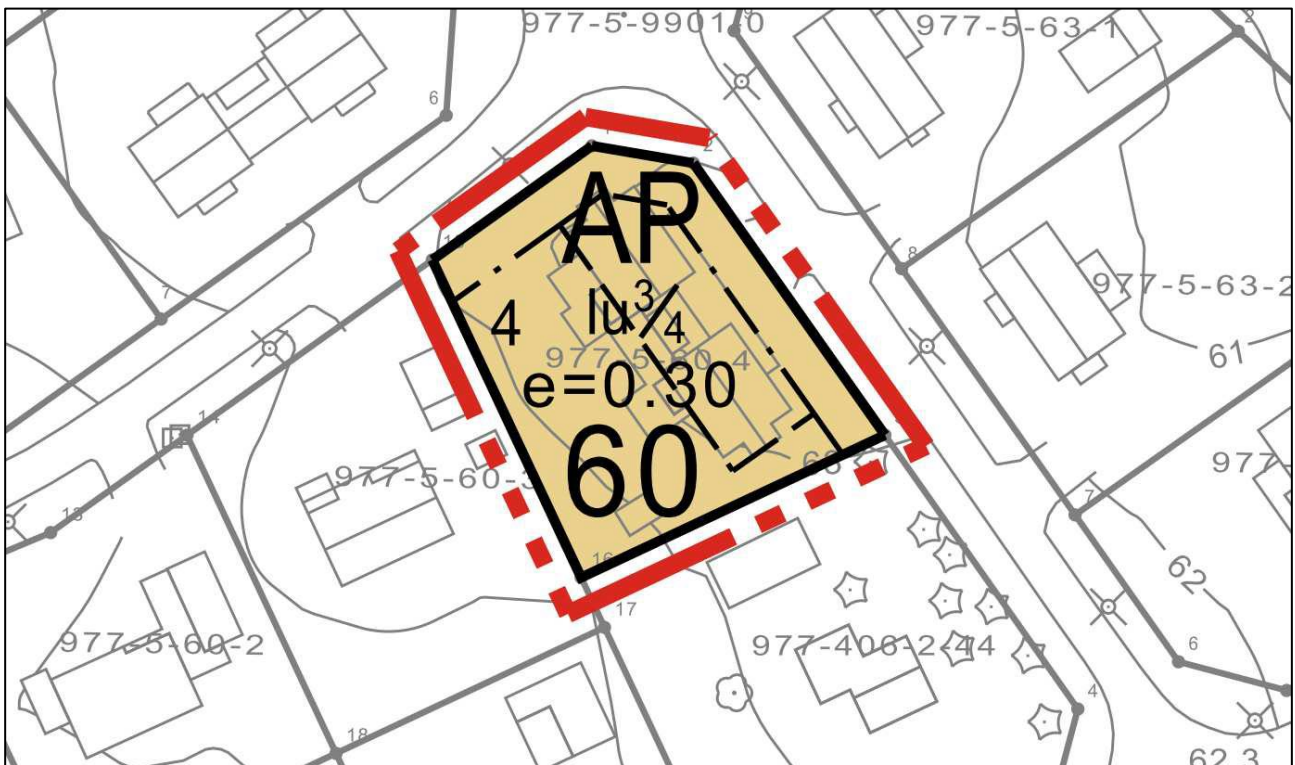
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 1.3.2023 – 15.3.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin OAS :sta lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 29.3.2023 - 14.4.2023 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 13. Nähtävillä ollut kaavaluonnos ja -ehdotus.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 3.5.2023 – 5.6.2023 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydettiin lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungille keskeinen tavoite kaavamuutoksessa on muuttaa asemakaava vastaamaan rakentunutta tilannetta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja Keskustan osayleiskaavassa 2030 pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joiden pohjalta suunnittelualueita sekä sitä ympäröivää asuinalueita kehitetään.

Nykyinen asemakaava sallii suunnittelualueen 0,133 hehtaarin kokoiselle erillispientalojen tontille (AO) rakentamisen tehokkuudella $e=0.20$. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi $\frac{1}{2}$. Kaavamuutoksen toinen keskeinen tavoite, paritalon rakentamisvaiheessa huomioidun yläkertavarauksen hyödyntäminen, mahdollistetaan muuttamalla suunnittelualueen AO-tontti asuinpienalojen tontiksi (AP), nostamalla rakennustehokkuutta ($e=0.30$) sekä sallimalla käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi $\frac{3}{4}$.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 2.3.2023). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Liito-orava, viitasammakko ja lepakot kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Suunnittelualueella ja alueen välittömässä läheisyydessä ei Laji.fi -tietokannan (2.3.2023) mukaan esiinny näitä lajeja. Tilanne näiden sekä muiden huomioitavien lajien esiintyvyyden suhteen ei aseta suunnittelulle erityisiä tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteena on mahdollistaa rakentamisessa huomioidun yläkertavarauksen hyödyntäminen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on osaltaan luoda viihtyisää asuinalueita, jossa asukkaiden tarpeet ja toiveet huomioidaan.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu asuinpientalotontista numero 4 (AP), jossa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on I. Ullakon (u) tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta 3/4. Tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan tulee olemaan tontilla 0.30.

Kaavamuutoksella asemakaava muutetaan vastamaan nykyistä rakentunutta tilannetta sekä mahdollistetaan rakentamisessa huomioidun yläkertavarauksen hyödyntäminen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu 0,1330 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu :

- asuinpientalotontti (AP) 0,1330 ha (100 %)

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue, eli tontti numero 4 osoitetaan asuinpientalojen tontiksi (AP). Hollihaan 5. kaupunginosan kortteli 60, johon suunnittelualue kuuluu, pysyy muutoin erillisten pientalojen korttelialueena (AO).

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei muodosteta muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei osoiteta työpaikkoja. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta elinkeinotoimintaan.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistys- tai liikuntapaikkoja.

Liikenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikenneoloihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 2.3.2023). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta tekniseen huoltoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamutoksella ei ole maisemarakenteellista ja/tai maisemakuvallista vaikutusta.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutos ei vaikuta luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan paritalon yläkertavarauksen hyödyntämisen. Asemakaava muuttuu vastaamaan nykyistä rakentunutta tilannetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei sijoitu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö on esitetty asemakaavakartalla.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Toteutuksesta vastaa yksityinen kiinteistönomistaja.

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

Ylivieskassa 21.6.2023

Yhteystiedot

kaupunginarkkitehti	Risto Suikkari	p. 044 4294 232
kaavoitusinsinööri	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370
kaavasunnittelija	Antto Lehto	p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi