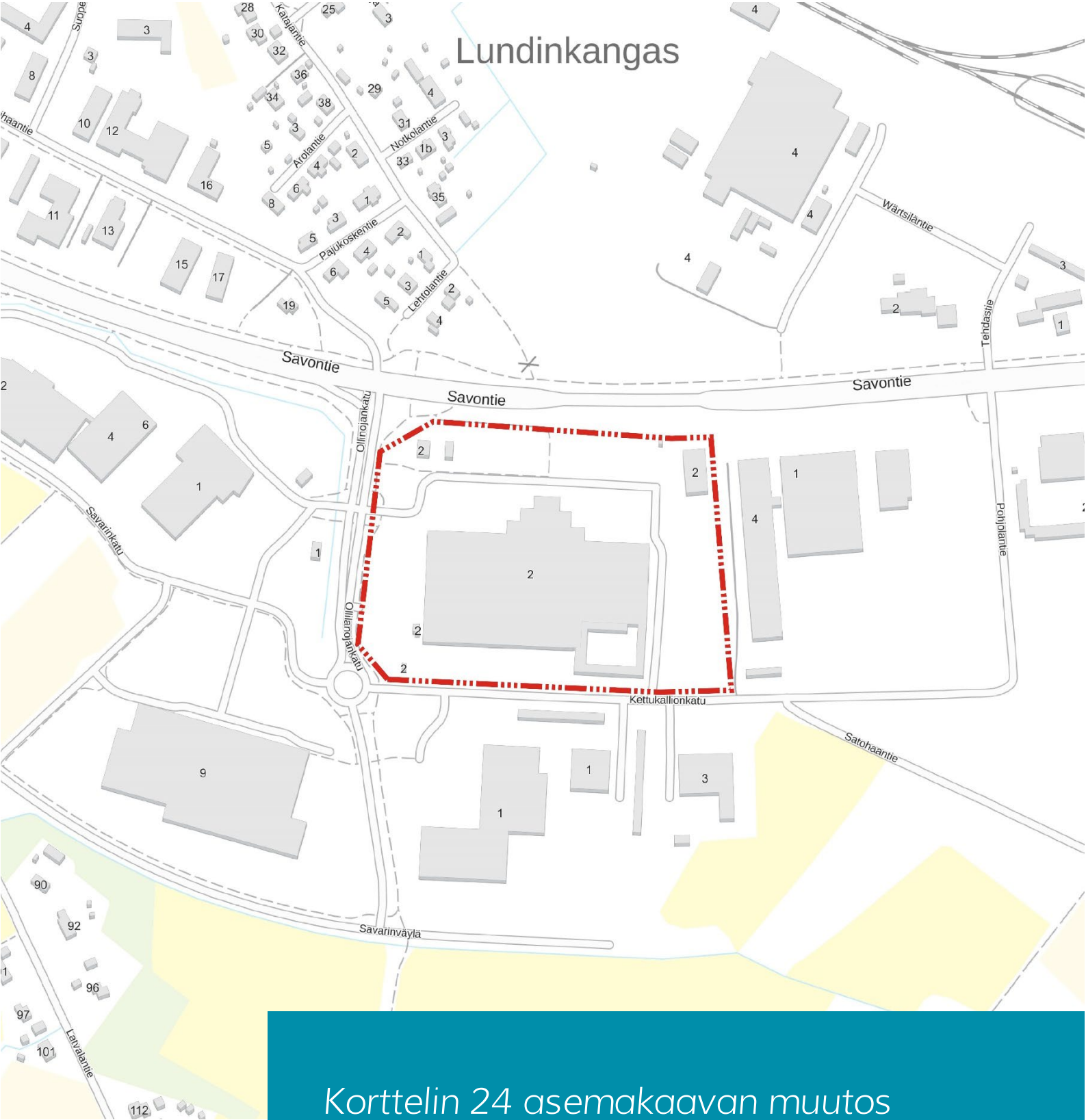


# Lundinkangas



Korttelin 24 asemakaavan muutos  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Sisällys

<b>MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)?</b>	<b>2</b>
<b>MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN JA MITKÄ OVAT ASEMAKAAVAN TAVOITTEET?</b>	<b>2</b>
<b>MITKÄ OVAT KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT?</b>	<b>2</b>
YLEISTÄ	2
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	3
POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA	4
YLEISKAAVA	6
ASEMAKAAVA	7
MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET	8
LAADITTAVAT SOPIMUKSET	8
<b>MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?</b>	<b>8</b>
<b>MITEN KAAVOITUSPROSESSIIN VOI OSALLISTUA?</b>	<b>9</b>
<b>KETKÄ OVAT OSALLISIA KAAVOITUSPROSESSISSA?</b>	<b>10</b>
<b>MITEN KAAVOITUSPROSESSI ETENEE?</b>	<b>11</b>
KAAVAN VIREILLETULO JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	11
KAAVALUONNOS	11
KAAVAEHDOTUS	11
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	11
KAAVAN VOIMAANTULO	11
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>11</b>

## **Mikä on Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)?**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL § 63) tarkoituksena on kertoa, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa. Suunnitelmassa kerrotaan myös asemakaavan lähtökohdista, tavoitteista sekä suunnittelun aikataulusta. Kaavahankkeen tullessa vireille OAS asetetaan nähtäville, jotta kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointimenetelmistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja virallisella ilmoitustaululla. Maanomistajille ja kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajille OAS lähetetään kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa suunnittelutyön aikana.

## **Mitä alueelle suunnitellaan ja mitkä ovat asemakaavan tavoitteet?**

Kärkkäinen Oy:n aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi vuonna 2005 hyväksytyin ja voimassaolevan asemakaavan mukaisen 10. kaupunginosan kaupallisten palvelujen korttelialueella 24.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kärkkäinen Oy:n toimintojen kehittäminen.

## **Mitkä ovat kaavoituksen lähtökohdat?**

### **Yleistä**

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2005 asemakaavoitetulle alueelle, joka muodostuu liikerakennusten korttelialueesta 24. Suunnittelualueelle on rakentunut vuonna 2003 Kärkkäinen Oy:n tavaratalo. Lisäksi korttelissa 24 sijaitsee muita pienempiä myymälärakennuksia sekä autonpesuhalli.

Alue rajoittuu pohjoisessa Savontiehen (valtatie 27), idässä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, etelässä Kettukallionkatuun sekä lännessä Ollilanojankatuun.

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

## 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.

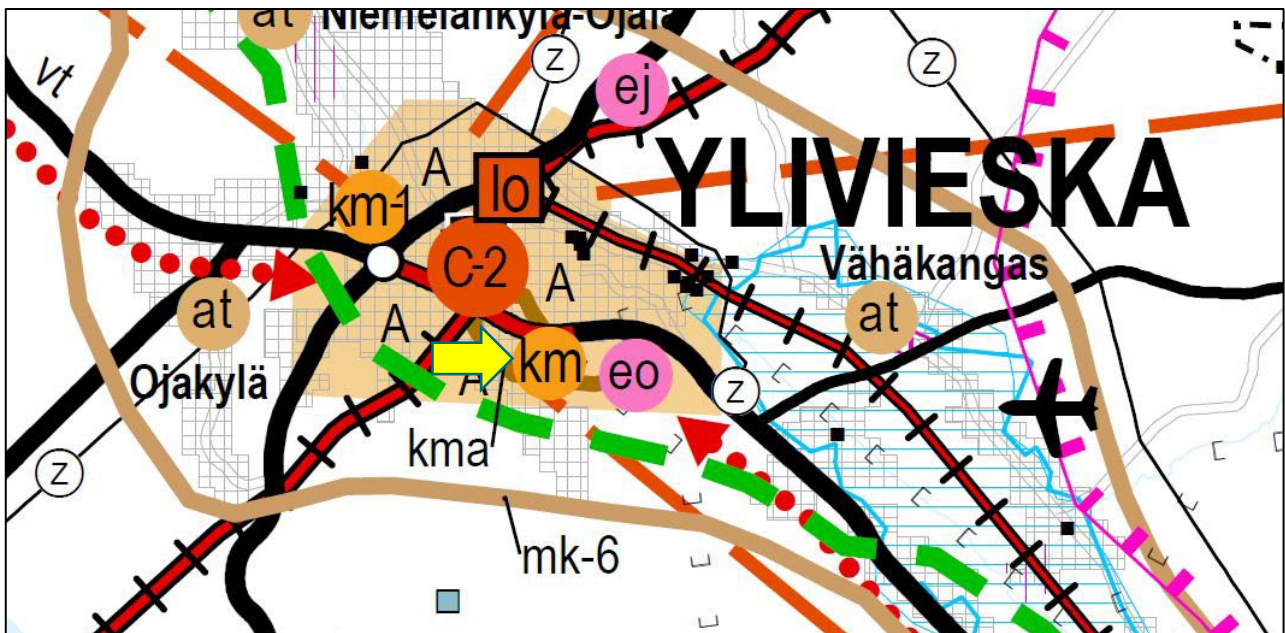
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

## Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman ovat Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava ja kolme vaihemaakuntakaavaa kaikki lainvoimaisia.

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Ylivieskan Savarin alueella, jossa suunnittelualue sijaitsee, suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>) on 85 000. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle (kma), johon on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Savontie (Vt 27) on merkitty maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi valtatieksi. Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



Kuva 1. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 9.3.2023.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on vireillä ja valmisteluvaiheen kuuleminen oli 8.8.-23.9.2022. 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)

(Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022)

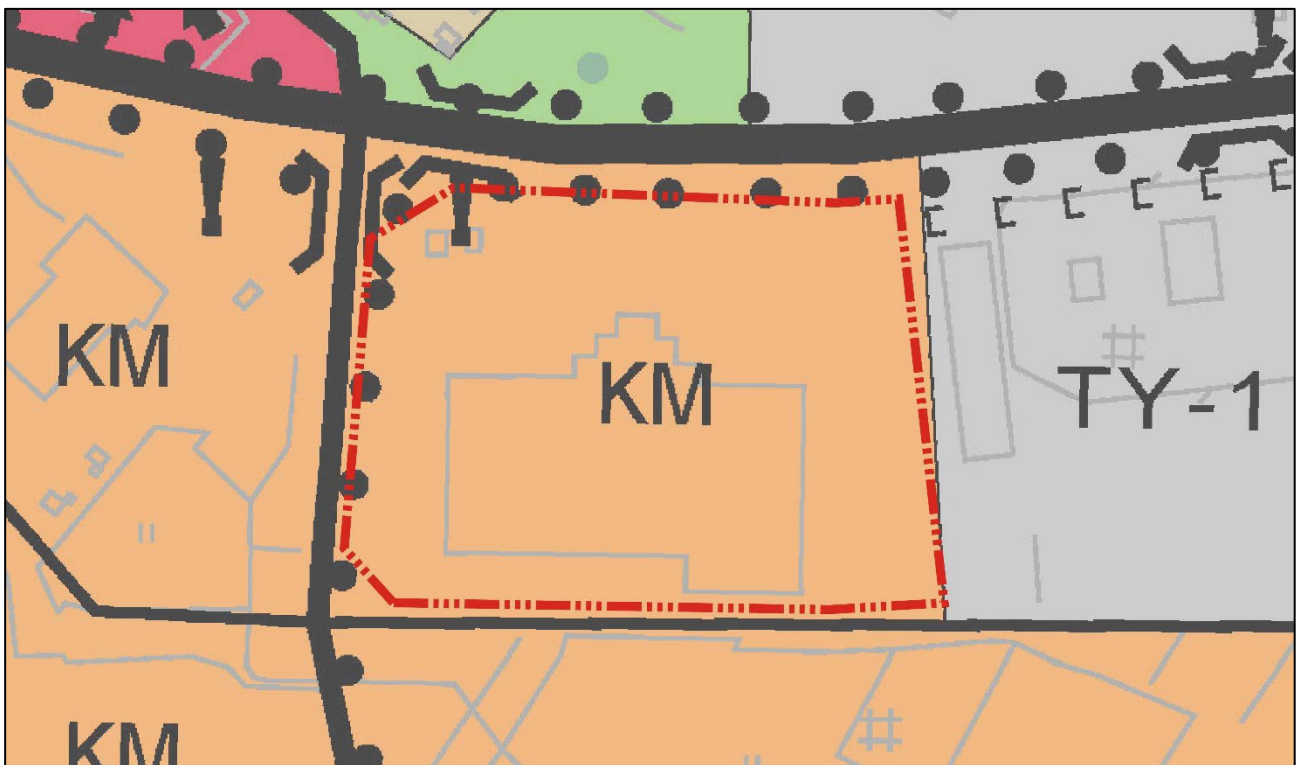
## Yleiskaava

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

- kaupallisten palvelujen alueeksi, jonne saa sijoittaa kaupan suuryksikön (KM)

Itä-länsisuunnassa suunnittelualan pohjoispuolelle on osoitettu valtatie/kantatie (vt/kt) (—<sup>vt/kt</sup>—), jolla sijaitsee Savontie (vt 27). Pohjois-eteläsuunnassa alueen länsipuolelle on osoitettu pääkatu/tärkeä kokoojakatu (—<sup>pk</sup>—), jolla sijaitsee Ollilanojankatu. Itä-länsisuunnassa suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu kokoojakatu (—<sup>kk</sup>—), jolla sijaitsee Kettukallionkatu.

Savontien (vt 27) pohjois- ja eteläpuolelle sekä Ollilanojankadun itäpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (•••••). Kevyen liikenteen tunnelit (→←) Savontien alitse on Ollilanojankadun alitse on osoitettu suunnittelualan luoteisosaan. Suunnittelualan luoteisosaan on osoitettu terveyshaitan poistamistarve (!).



Kuva 2. Ote keskustan osayleiskaavasta.


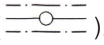

## Asemakaava

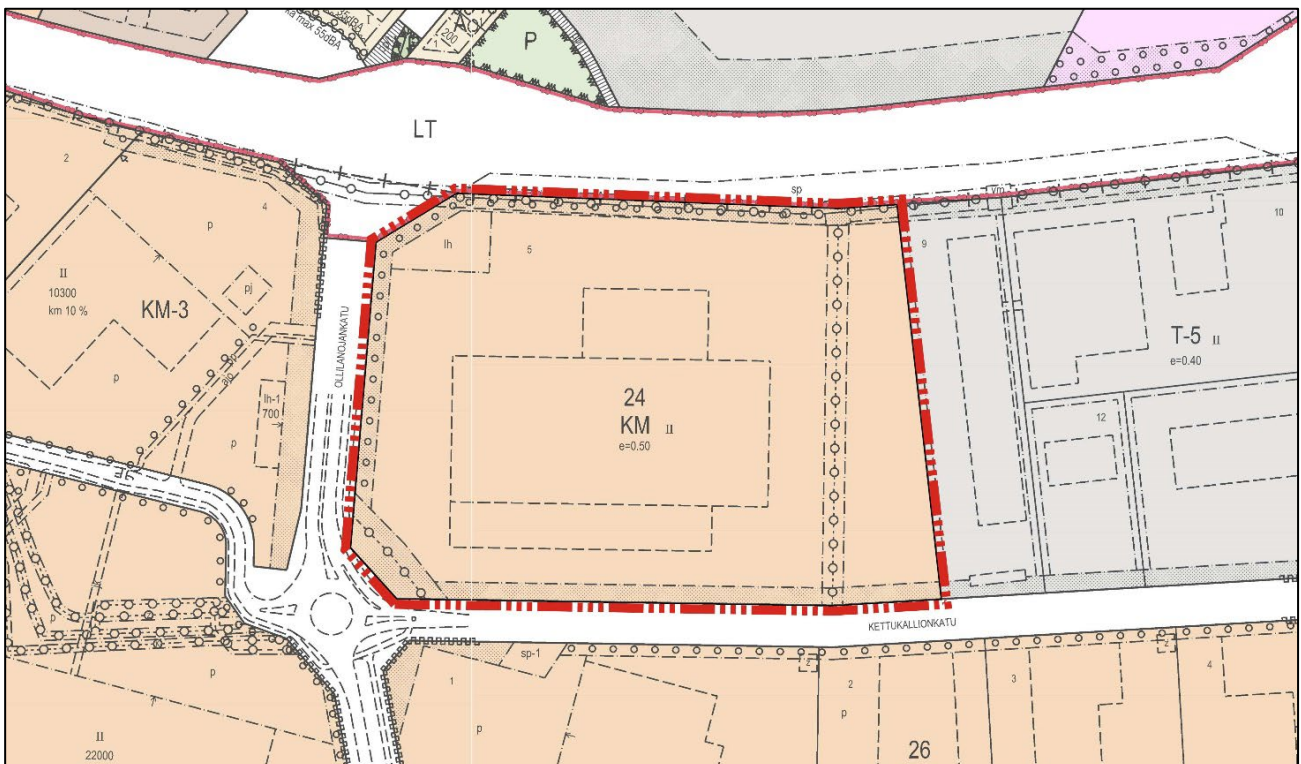
Suunnittelualue on osa asemakaavaa, joka on hyväksytty vuonna 2005 (kval 19.12.2005 § 107). Suunnittelualue muodostuu kokonaisuudessaan asemakaavan mukaisesti korttelista 24 tontista 5. Asemakaavassa alue on osoitettu:

- liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Korttelialueella enintään 15415 k-m<sup>2</sup> saadaan käyttää sellaisen vähittäiskaupan tilaksi, joka kuuluu MRL:n 114 §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön ohjauksen piiriin. Tähän ei lasketa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa kahteen kerrokseen (II). Rakennettavan kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,5 ( $e=0.50$ ). Asemakaavassa alueelle on osoitettu:

- pohjois-, länsi- ja eteläosaan istutettava alueen osa (  ).
- pohjois- ja länsiosaan säilytettävä/istutettava puurivi ( ° ° ° ° ).
- pohjois-, itä- ja lounaisosaan johtoa varten varattu alueen osa (  ).
- luoteisosaan rakennusala, jolle saa sijoittaa autohuoltotoimintaa palvelevia rakennuksia (  ).
- keskiosaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja ( - - - - ).



Kuva 3. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.



## Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & H-P Schulz, 30.11.2008
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 17.3.2023
- Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 17.3.2023
- Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi 17.3.2023
- Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 17.3.2023

## Laadittavat sopimukset

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa, jolloin laaditaan kaavoitus-/maankäyttösopimus.

## Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaavoitustyön edetessä suunnittelualueesta laaditaan erilaisia selvityksiä, jotka antavat tietoa suunnitelman toteuttamisen vaikutuksista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi (MRL 9§) on keskeinen osa kaavaprosessia.

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavan laatija yhteistyössä eri asiantuntijoiden ja viranomaisten kanssa. Tarkoituksena on selvittää kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, yhdyskuntatalouteen ja ihmisten elinolosuhteisiin (sosiaaliset vaikutukset).

Vaikutusten selvittäminen perustuu suunnittelualueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittuihin selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä viranomaisten lausuntoihin ja osallisten jättämiin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Laaditut arviot eri vaikutuksista liitetään asemakaavaselostukseen. Vaikutusten arvioinnilla saadaan tietoa suunnittelun aikana eri suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista, jolloin lopullisen suunnitteluratkaisun valinta helpottuu ja suunnitelman laatu paranee.

## Miten kaavoitusprosessiin voi osallistua?

Kaavasunnitelmien nähtäville asettamisesta, yleisötilaisuuksista, mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen, sekä oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella Kalajokilaaksossa ja kaupungin verkkosivuilla.

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten sekä kunnan kesken järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 18 §), jossa käsitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavoituksen yleisiä tavoitteita. Seuraavat viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

Kaavaprosessin eri vaiheissa ollaan yhteydessä alueen maanomistajiin erillisellä kirjeellä em. julkisen tiedottamisen lisäksi. Maanomistajat ja muut osalliset voivat myös olla aktiivisia ja ottaa yhteyttä kaavan laatijaan tai kaupungin yhteyshenkilöihin.

Asemakaavoituksen etenemistä on mahdollista seurata Ylivieskan kaupungin verkkosivuilla, jossa kaava-asiakirjoihin voi tutustua koko asemakaavaprosessin ajan:

<https://www.ylivieska.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/laadinnassa-olevat-kaavat/>

## **Ketkä ovat osallisia kaavoitusprosessissa?**

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
- Vesikolmio Oy
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

## Miten kaavoitusprosessi etenee?

### **Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) 3/2023**

Asemakaavan muutos on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnassa 21.03.2023 § 30.

Kaavan laatimistyö on käynnistetty lähtötietojen selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella, joka pidetään nähtävillä 14 vuorokauden ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää suunnitelmasta mielipiteitä.

### **Kaavaluonnos (MRL § 62, MRA § 30) 3-4/2023**

Kaavan luonnosaineisto pidetään nähtävillä 14 vuorokauden ajan, jolloin osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Kirjalliset ja suulliset huomautukset asemakaavaluonnoksesta tulee toimittaa kaupungille nähtävilläolon aikana.

### **Kaavaehdotus (MRL § 65, MRA § 27) 4-5/2023**

Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnoksesta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Muistutukset tulee toimittaa tuona aikana kirjallisena Ylivieskan kaupungille. Muistutuksen jättäneille toimitetaan vastine, mikäli he ovat jättäneet yhteystietonsa. Vastineet toimitetaan kunnan toimielimen käsittelyn jälkeen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Mikäli oleellisia muutoksia asemakaavaehdotukseen ei tule, se saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

### **Kaavan hyväksyminen (MRL § 52, § 37 (yk) ja § 67) 6/2023**

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan eri viranomaistahoille ja kaikille muistutuksen tehneille (MRA § 94). Hyväksymispäätöksestä voi valittaa 30 vuorokauden kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL § 191).

### **Kaavan voimaantulo (MRA § 93) 7/2023**

Kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi, mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, tai valitukset on hylätty.

## 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