

Asemakaavan laatiminen Salmiperän asemakaavattomalle alueelle

Teknisten palveluiden lautakunta 12.01.2021 § 4

Valmistelija

Paikkatietoinsinööri Esa Taka-Eilola

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Toivonpuiston 9. kaupunginosassa Salmiperällä. Alueen asemaakaavoitus on suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti vuosille 2021-2024 (Kvall 5.10.2020 § 46).

Tavoitteena on laatia pääosin kaupungin omistamille alueille pientalovaltainen asuinalue laajentamaan Ylivieskan keskustan asemakaava-alueetta. Salmiperän alue on ollut hyvin suosittua ja suunnittelualueen tavoitteena on vastata kysyntään.

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta 18,6 hehtaarin alueesta sekä 0,56 hehtaarin kaavamuutosalueesta, jolle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu kevyenliikenteenväylä. Alue rajautuu idässä Salmiperäntiehen ja asemakaava-alueeseen, pohjoisessa Kiviharjunkatuun sekä etelässä ja lännessä asemakaavattomaan alueeseen. Alue kytkeytyy vuosina 1993, 2009 ja 2017 hyväksytyihin asemaavoihin ja laajentaa asemakaava-alueetta etelän ja lännen suuntaan.

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030 (Kvall 7.6.2011 § 40), jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alue on osayleiskaavassa merkitty yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajenemissuunnaksi, jonka mukaan muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Suunnittelualueella on kaupungin omistamaa raakamaata noin 10,5 hehtaaria ja yksityisten omistamaa raakamaata noin 8,7 hehtaaria. Alueesta 18,6 hehtaaria on asemakaavatonta aluetta ja sille sijoittuu viisi rakennettua pihapiiriä. Asemakaavaan valmistelussa osallistetaan alueen maanomistajia info- ja neuvottelutilaisuuksien avulla kaavan vireilletulon jälkeen. Yksityisten omistama raakamaa edellyttää maankäyttö-/kaavoitussopimuksia.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueen saavutettavuus on hyvä ja se sijaitsee uuden Taanilan yhtenäiskoulun ja keskustan palveluiden vaikutusalueella. Suunnittelualue kiertää kaupungin ylläpitämä Liikuntapuiston kuntosrata ja valaistulatu, joka luo puitteet virkistystoiminnalle.

Asemakaava on luonteeltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL § 52).

Esittelijä

Tekninen johtaja Leena Löytynoja

Päätösehdotus

Lautakunta:

1. päättää ryhtyä asemakaavan ja asemakaavamutoksen laatimiseen sekä oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen ilmoittamaan kaavoituksen vireilletulosta
2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja varaa osallisille tilaisuuden esittää mielipiteensä MRL:n § 62:n ja MRA § 30:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.

Teknisten palveluiden lautakunta 22.06.2021 § 4

Valmistelija Paikkatietoinsinööri Esa Taka-Eilola

Salmiperän asemakaavahankkeen vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 16 päivän ajan 10.2.-26.2.2021. Kevään ja kesän 2021 aikana suunnittelualueen maanomistajien kanssa järjestettiin maanomistajakohtaiset tapaamiset, joissa keskusteltiin asemakaavoituksen tavoitteista, näkemyksistä ja huomioitavista asioista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja palautteen, sekä maanomistajatapaamisten näkemyksien pohjalta alueen suunnittelua on viety eteenpäin. Maankäyttöyksikkö on valmistellut suunnittelualueesta asemakaavaluonnoksen, jossa on esitetty muodostettavan:

- asuntokortteleita (AO ja AP) noin 10,44 ha
- virkistysalueita (VL ja VP) noin 6,62 ha
- suojaviheralueita (EV) noin 0,07 ha
- katualueita noin 2,74 ha

Oheismateriaalia

Esittelijä Tekninen johtaja Leena Löytynoja

Päätösehdotus Lautakunta oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan aineiston nähtävillä ja varaa osallisille tilaisuuden esittää mielipiteitä kaavoituksen valmisteluaineistosta MRL:n § 62:n ja MRA § 30:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin paikkatietoinsinööri Esa Taka-Eilolaa ja kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.

Teknisten palveluiden lautakunta 28.11.2022 § 4

Valmistelija kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilola

Salmiperän asemakaavahankkeen asemakaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 30.6.2021 – 1.9.2021 välisen ajan. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 8 viranomaislausuntoa ja 8 mielipidettä, jotka on esitetty liitemateriaalissa kaavoittajan vastineineen.

Viranomaislausuntojen ja yksityisen mielipiteiden pohjalta alueen suunnittelua jatkettiin teettämällä alueelle erilliset selvitykset liito-oravista ja lepakoista, jotka kuuluvat luonnonsuojelulain nojalla tiukasti suojeltuihin lajeihin. Selvitykset tehtiin kevään ja kesän 2022 aikana em. lajien kannalta suotuisaan aikaan konsulttien toimesta. Myös alueen tärinä ja uusi meluselvitys ovat valmistuneet. Viranomaisneuvottelut järjestettiin 11.2.2022 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kainuun ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kesken. Alueen keskeisten

maanomistajien kanssa on neuvoteltu erilaisista kaavallisista vaihtoehtoista.

Edellä mainittujen selvityksien, lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta maankäyttöpalveluissa on valmistelu oheinen asemakaavaehdotus liiteasiakirjoineen. Keskeisimpiä muutoksia asemakaavaluonnokseen nähden on suunnittelualan laajentuminen pohjoisen suuntaan, kortteleiden rakenteiden muuttaminen alueen maastonmuotojen mukaiseksi, käyttötarkoitusten tarkentaminen, sekä uusien ulkoilureittien ja näihin liittyvän pysäköintialueen osoittaminen Keskisalmelankadun varteen.

Oheismateriaalia.

Esittelijä	tekninen johtaja Leena Löytynoja
Päätösehdotus	Lautakunta: 1. hyväksyy kaavoittajan vastineen koskien valmisteluvaiheen palautetta. 2. oikeuttaa teknisen palvelukeskuksen asettamaan kaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRL § 65, MRA § 27).
Asian käsittely	Keskustelun kuluessa Heikki Autio esitti asian pöydälle jättämistä. Esitystä ei kannatettu.
Päätös	Hyväksyttiin. Heikki Autio jätti eriävän mielipiteen.

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 81

Valmistelija	kaavoitusinsinööri Esa Taka-Eilola Salmiperän asemakaavahankkeen kaavaehdotus liitemateriaaleineen pidettiin julkisesti nähtävillä 7.12.2022 – 20.1.2023 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 viranomaislausuntoa ja 5 muistutusta. Ehdotusvaiheen palautteesta kaavoittajan vastineineen on laadittu kooste, joka on kaavaselostuksen liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Maria Sorvisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto 1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen ehdotusvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen. 2. hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu Ylivieskan kaupungin 9. kaupunginosan (Toivonpuisto) korttelin 27 osa ja korttelit 132-142 sekä katu-, puisto-, erityis- ja pysäköintialuetta.
Asian käsittely	Asiantuntijana kuultiin kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Tämä pykälä käsiteltiin pykälän 79 käsittelyn jälkeen. Kaupunginarkkitehti Risto Suikkari poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Kaupunginvaltuusto 17.04.2023 § 16
36/10.02.03/2021

Esittelijä kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto

1. merkitsee tiedoksi kaavoituksen ehdotusvaiheen palautteen ja hyväksyy kaavoittajan palautteeseen laatiman vastineen.

2. hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, jolla muodostuu Ylivieskan kaupungin 9. kaupunginosan (Toivonpuisto) korttelin 27 osa ja korttelit 132-142 sekä katu-, puisto-, erityis- ja pysäköintialuetta.

Asian käsittely Asiantuntijana kuultiin kaupunginarkkitehti Risto Suikkaria.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.