

Terveyskeskuksen alueen
asemakaavan muutos
Kaavaselustus

1 Perus- ja tunnistetiedot

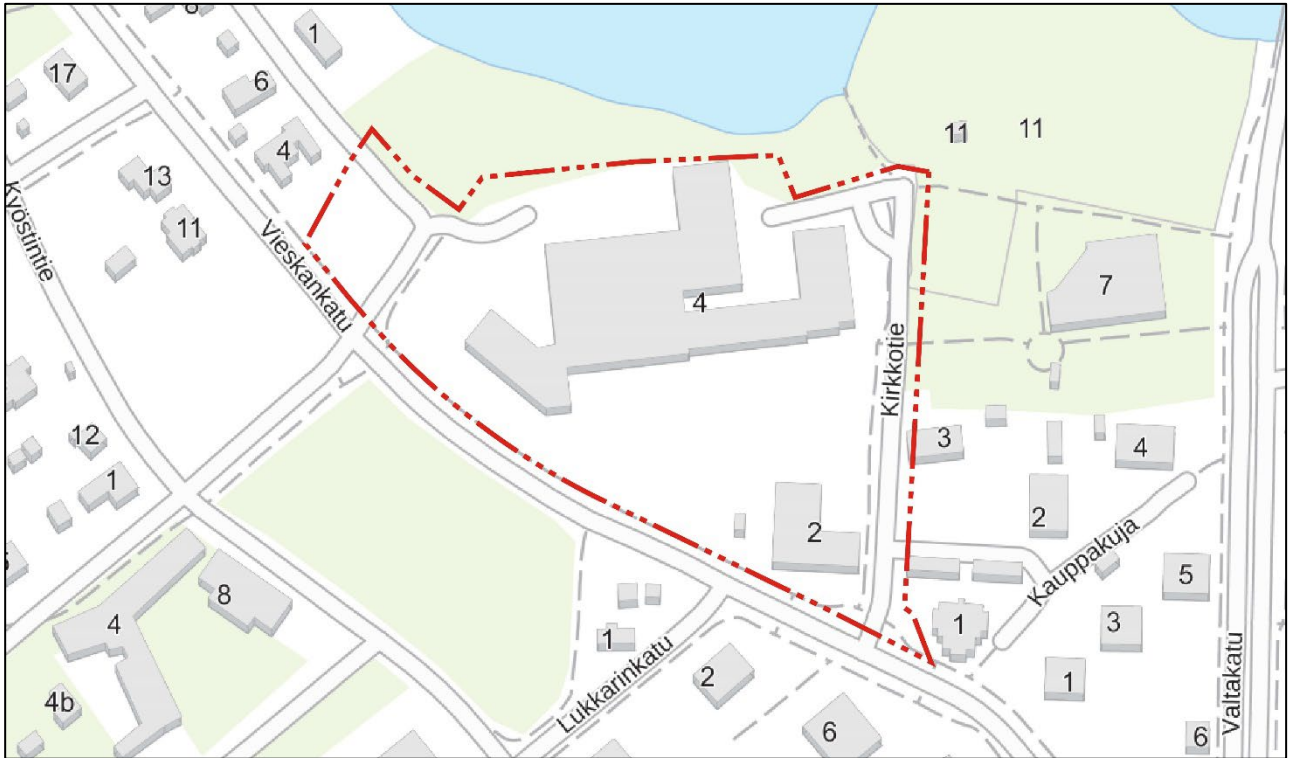
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee Keskustan 1. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijoittuu vuosina 1972, 2002, 2015 ja 2019 asemakaavoitetulle alueelle, joka muodostuu katu- ja puistoalueista sekä asuinrakennusten ja yleisten rakennusten alueista.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosat:	Keskusta (1.)
Kaavan nimi:	Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	2,8672 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta xx.xx.2023 § x
Kaavan nähtävilläolot:	Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) xx.xx.2023 – xx.xx.2023 (Tekla xx.xx.2023 § x) Kaavaehdotus xx.xx.2023 – xx.xx.2023 (Tekla xx.xx.2023 § x)
Hyväksymispäivämäärä:	Kaupunginvaltuusto xx.x.2023 § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Keskustan 1. kaupunginosaan rajoittuen pohjoisessa Veteraanipuistoon, lännessä Terveystien katualueeseen ja korttelialueeseen 36, etelässä Vieskankatuun sekä idässä Kirkkopuistoon ja korttelialueisiin 31, 32 ja 34. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat 500 metrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 1,8 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos".

Kaavamuutoksella tarkastellaan nykyisen korttelialueen 35 YK-osan muuttamista asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi. YK-osalla sijaitseva huonokuntoinen Marian seurakuntatalo puretaan. Myös pieni osa korttelin 35 YS-osasta muutetaan kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan lisäksi läheisen AO²-kortteli 36:n tontin numero 4 muuttamista yleiseksi pysäköintialueeksi, jollaiseksi se on jo rakentunut.

Asuinkerrostalotontin kaavoittamisella luodaan edellytyksiä kaupungin asuntotarjonnan parantamiselle ja pysäköintialueilla vastataan terveyskeskuksen ohella seurakunnan paikoitustarpeisiin.

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
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 LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	17
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	22
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	22
4.3.1 Osalliset	22
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 KAAVAN RAKENNE	25
5.1.1 Mitoitus	26
5.1.2 Palvelut	26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	26
5.3 ALUEVARAUKSET	26

5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	26
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	27
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.4.3 Muut vaikutukset	28
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	29
5.7 NIMISTÖ	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
YHTEYSTIEDOT	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasa- asemakaavasta
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, FCG Oy, 2011
4. Keskustan ajantasa- asemakaava 26.5.2023
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & H-P Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot, 2020, yleiskatsaus, 14.10.2021
10. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 29.5.2023
11. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 29.5.2023
12. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi 29.5.2023
13. Asemakaavat (Kval 31.5.1972 § 98, Kval 28.5.2002 § 36, Kval 28.9.2015 § 44 ja Kval 4.2.2019 § 4): kaavakartat ja -määräykset

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.2023 § x.

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.2023 – xx.xx.2023 välisen ajan (TekLa xx.xx.2023 § x). Valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.2023 – xx.xx.2023 välisen ajan (Tekla xx.xx.2023 § x). Nähtävälle asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

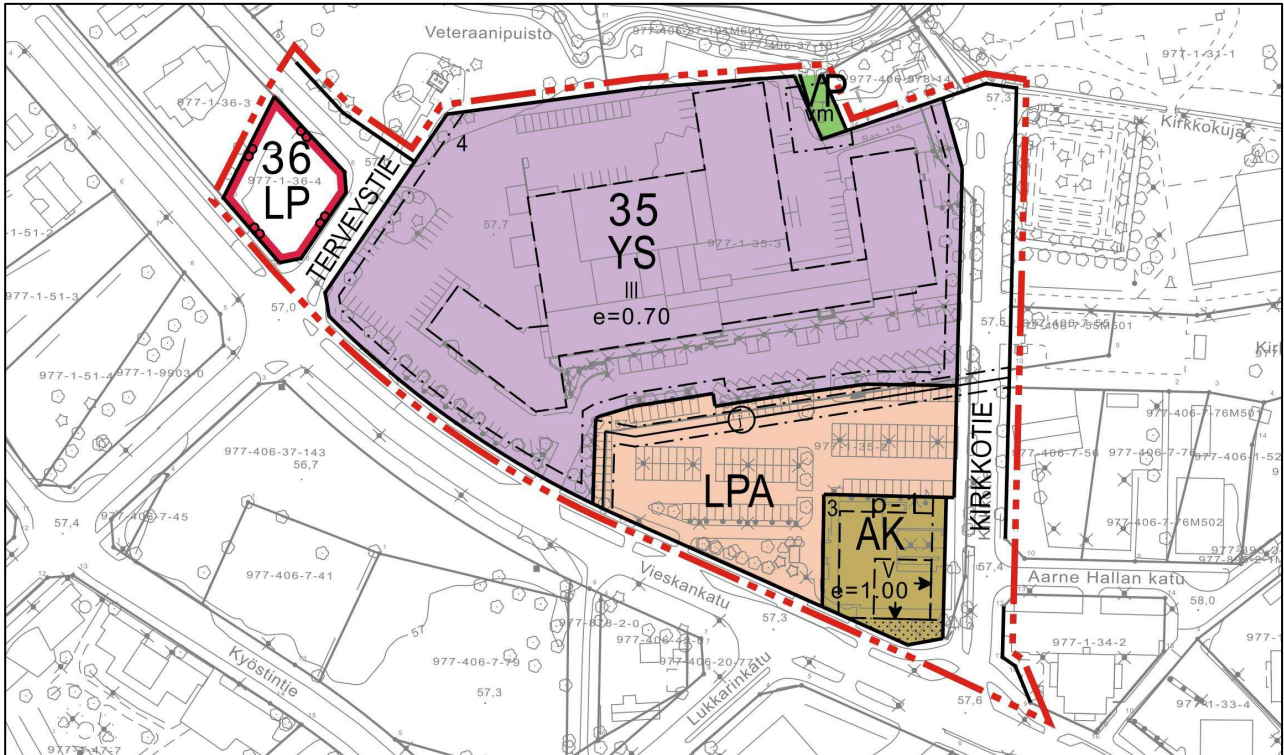
2.2 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueen korttelin 35 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK) korttelialue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (AK) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). AK-tontin tehokkuusluvaksi, eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan, esitetään $e=1.00$. Tontille voidaan rakentaa enintään viiteen kerrokseen (V). Asukaspysäköinnin tarpeet huomioidaan osoittamalla AK-tontille p-1 -merkinnällä ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autokatoksen rakentaminen on sallittu.

Korttelin 35 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tontin tehokkuusluvaksi esitetään kaavamuutoksessa $e=0.70$ (nykyisin $e=0.65$). Lisäksi pieni osa nykyisestä YS-korttelialueesta osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevan enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialueen (AO²) 36 tontille numero 4 osoitetaan kaavamuutoksessa yleinen pysäköintialue (LP) rakentuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavakarttaan osoitetaan lisäksi aluevaraukset runkoviemärille (korttelin 35 LPA- ja YS-alueet) sekä muuntajalle (puistoalue, VP ja YS-alue, kortteli 35).



Kuva 2. Asemakaavamuutos

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyen liikenteen väylien sekä jäte- ja hulevesiviemäröintien osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta. Kaukolämpölinjojen ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Herrfors Oy.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että kaava tulee lainvoimaiseksi loppuvuoden 2023 aikana.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu katu- ja puistoalueista sekä asuinrakennusten ja yleisten rakennusten alueista. Sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) numero 35 on rakentunut terveyskeskusrakennus vuonna 1977. Korttelialueen 35 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten osalle (YK) on rakentunut vuonna 1964 Marian seurakuntatalo.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalle kahden perheen asuinrakennusten korttelialueen (AO²) tontille numero 4 on rakentunut pysäköintialue. Seuraavassa ortoilmakuvassa vuodelta 2014 näkyy tontilla aiemmin ollut omakotitalo, joka on sittemmin purettu.



Kuva 3. Ortoilmakuva, © Ylivieskan kaupunki 2014.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaavamuutosalueen länsiosa muodostuu pääosin puistomaisesta kaupunkimaisemasta. Seuraavasta kuvasta käy ilmi myös suunnittelualueen AO²-tontin (nro. 4, kortteli 36) nykyinen rakentunut tilanne. Tontilla olleen omakotitalon purkamisen jälkeen tontti on toiminut pysäköintialueena.



Kuva 4. Suunnittelualueen länsiosan AO²-tontti Katajajankadulta nähtynä.

Suunnittelualueen keskiosan maisemaa hallitsee vuonna 1977 valmistunut terveystalorakennus.



Kuva 5. Ylivieskan terveystalo Katajaojankadulta nähtynä.

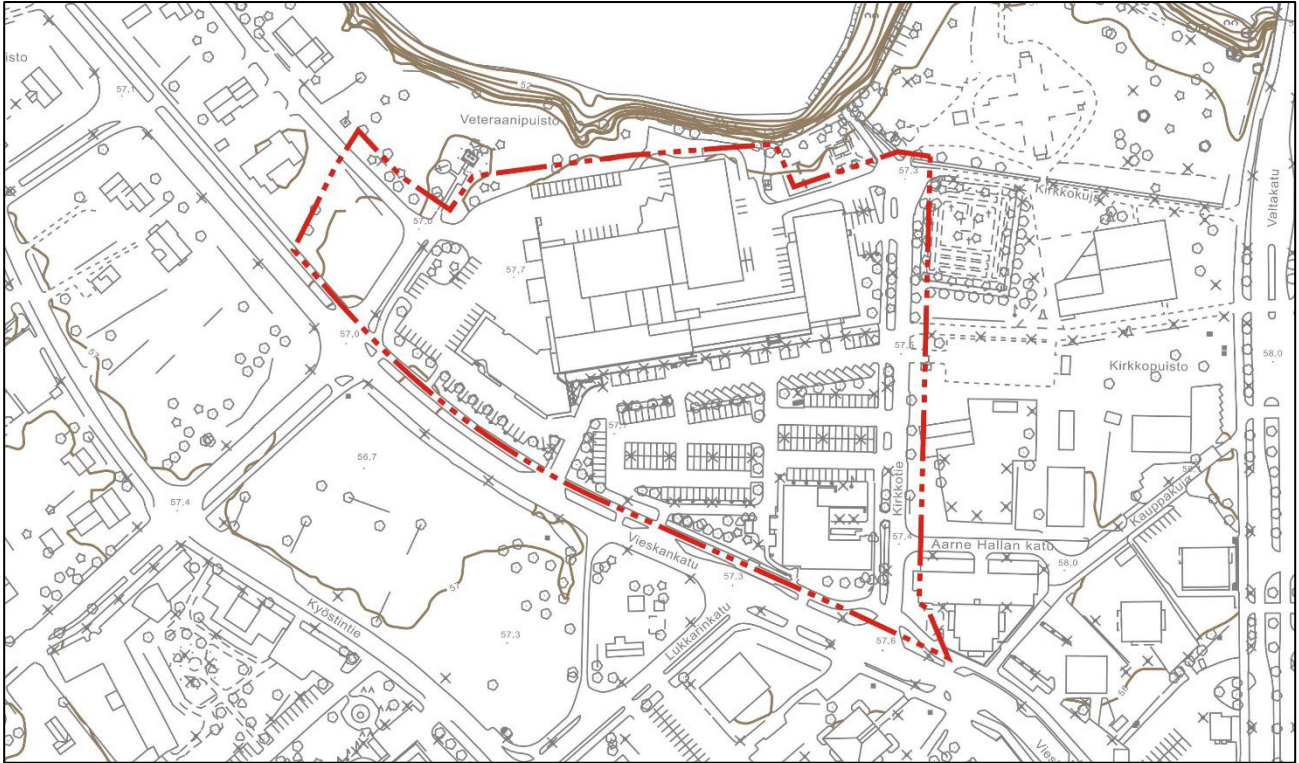
Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1964 valmistunut Marian seurakuntatalo, joka puretaan.



Kuva 6. Marian seurakuntatalo Vieskankadulta nähtynä (idästä päin tultaessa)

Luonnonolot

Suunnittelualue on topografialtaan tasaista. Korkeusvaihtelua alueella on alle metrin verran (+57.70–57.00 N2000).



Kuva 7. Asemakaavan pohjakartta 29.5.2023

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat pääasiassa karkeasta hiedasta (KHt) Seuraavalla kartalla tätä kuvaa keltainen väri. Suunnittelualue on kuitenkin rakentunut, jolloin maalajit ovat vaihtuneet katu- ja pysäköintialueiden vaatimiin murske- ja hiekkakerroksiin.



Kuva 8. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 29.5.2023

Suunnittelualueelta on Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokantaan (29.5.2023) kirjattu lintuhavainto kultarinnasta (LC – elinvoimainen, havainto tehty 24.6.2007) sekä kasvihavainto jättipalsamista (NA – arviointiin soveltumaton, havainto tehty 5.9.2018).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöalueita. Suunnittelualue muodostuu pääosin rakennetuista piha-alueista rakennuksineen, joiden kuivatus on järjestetty putkituksin kunnalliseen hulevesijärjestelmään.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei ole maa- ja metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu suurimmalta osin olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.











Asuminen

Suunnittelualueella ei asuta vakituisesti.

Palvelut

Päivärinnan koulu sijaitsee alle 300 metrin kävelymatkan päässä ja Kaisaniemen yläkoulu noin 1,6 kilometrin pyöreilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat 600 metrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 1,8 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



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

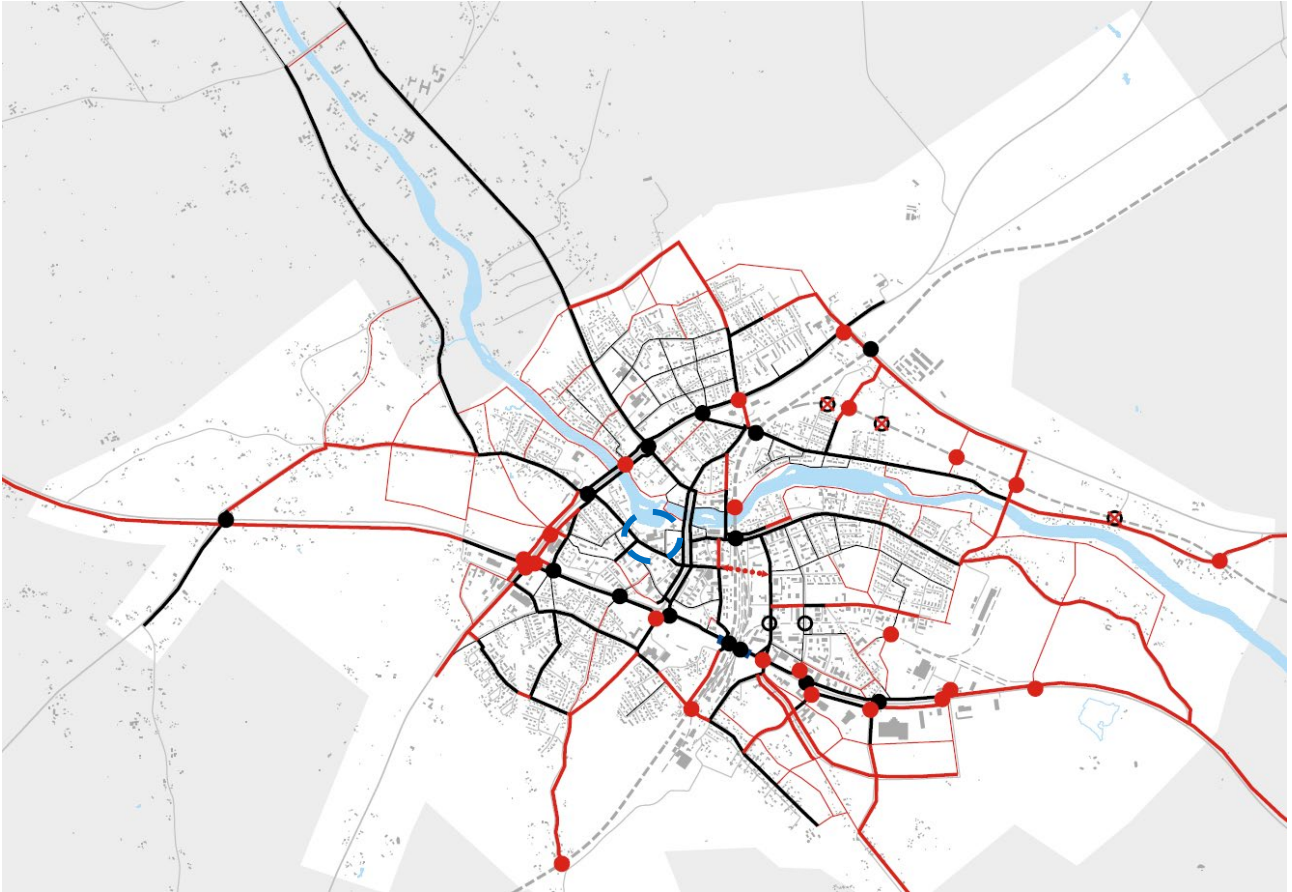
Kuva 9. Palvelukartta 29.5.2023

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistys- tai liikuntapaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu etelässä Vieskankatuun, joka on voimassa olevassa Keskustan osayleiskaava 2030:n liikenneverkossa osoitettu pääkaduksi/kokoojakaduksi. Vieskankadun ohessa kulkee myös pääpyörätieverkkoon kuuluva kevyen liikenteen väylä (kts. seuraava kartta).



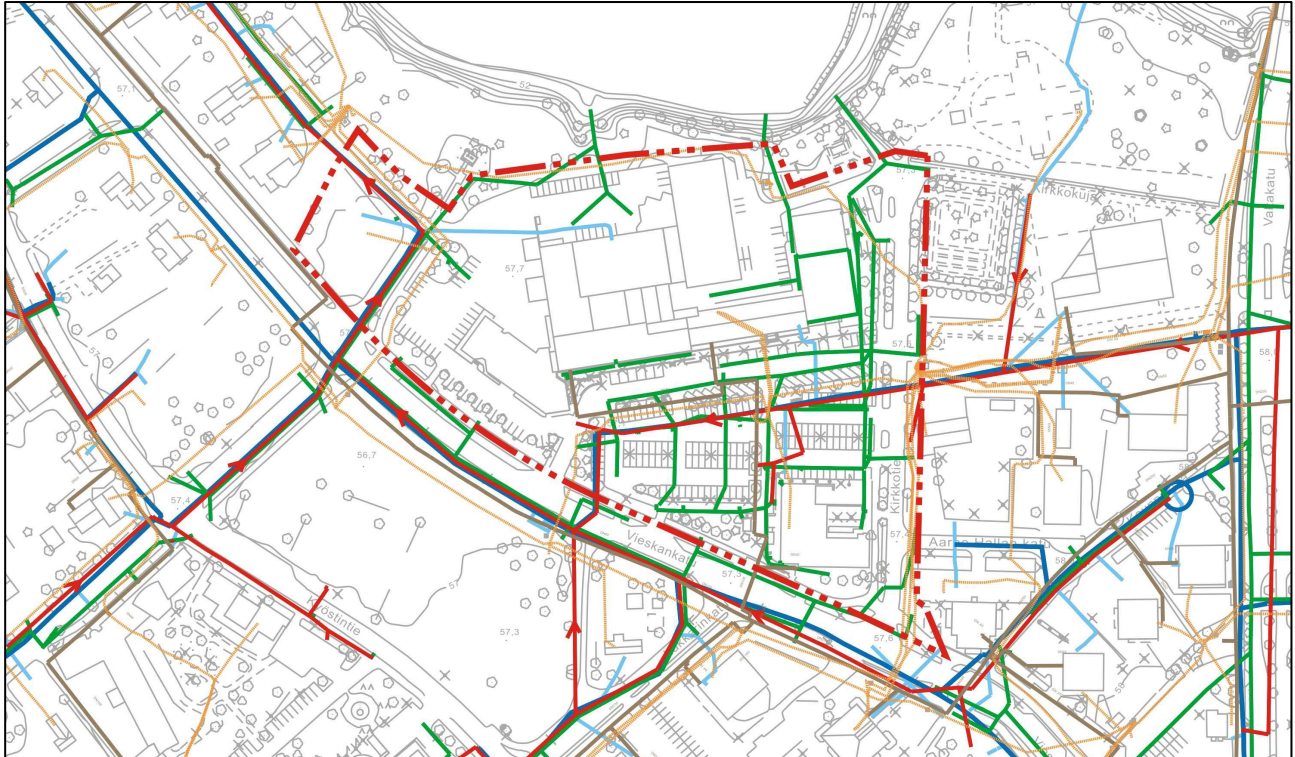
Kuva 10. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun.) (FCG Oy, 2011). Suunnittelualueen sijainti ympyröity.

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, 29.5.2023).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu kunnallistekniikka alla olevan johtokartan mukaisesti. Marian seurakuntatalon ja terveyskeskuksen välisen pysäköintialueen alla kulkee runkoviemärijohto. Lisäksi toinen runkoviemäri kulkee suunnittelualueen länsiosassa Terveystien alla. Alueen rakennukset on liitetty Herrfors Oy :n kaukolämpöverkkoon.



— Viettoviemäri	— Vesijohto, runkolinja	— Kaukolämpö	— Sähkö
— Paineviemäri	— Vesijohto, talohaara	— Hulevesi	— Tele

Kuva 11. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 29.5.2023.

Erityistoiminnot

Marian seurakuntatalon ja terveyskeskuksen välisen pysäköintialueen alla kulkee runkoviemärijohto. Lisäksi suunnittelualueella on Herrfors Oy :n kaukolämpöputkia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita. Suunnittelualueella ei myöskään ole Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) määrittelemiä tulvavaara-alueita (vyöhyke 1/100a).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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 merkittävässä 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.

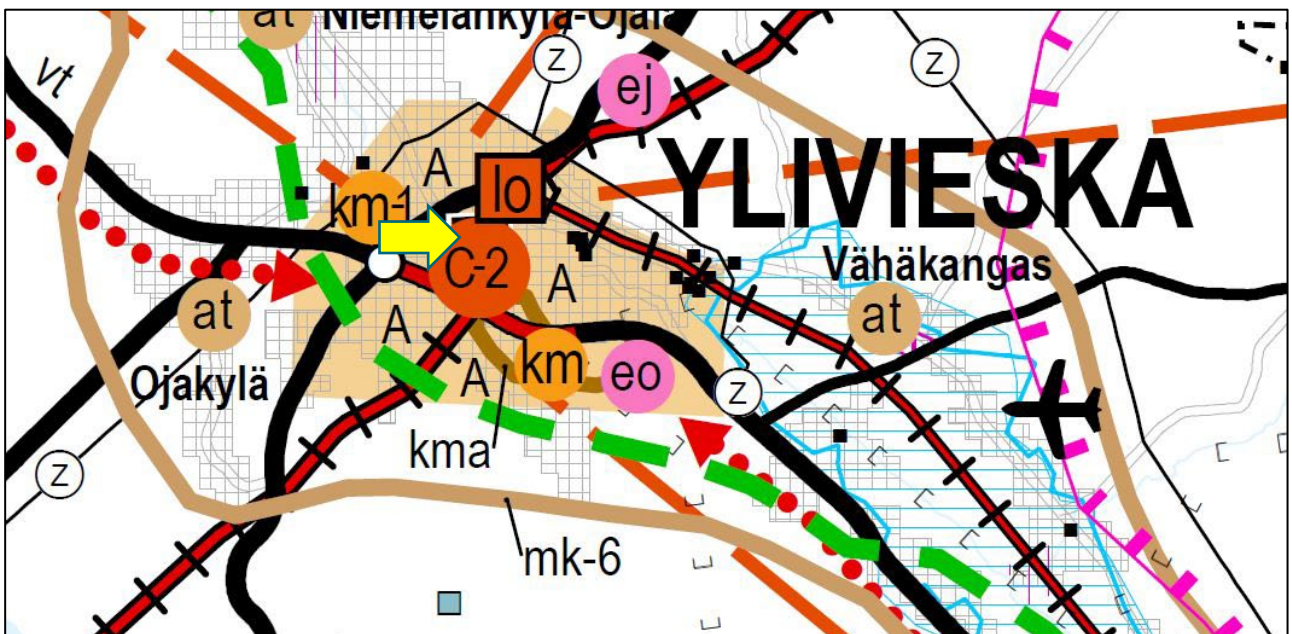
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

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 alueellista keskustatoimintojen aluetta (C-2), jolla osoitetaan maakunnan alueellisten keskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista, Ylivieskassa myös matkakeskus. Lisäksi suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.





Kuva 13. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 29.5.2023. Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

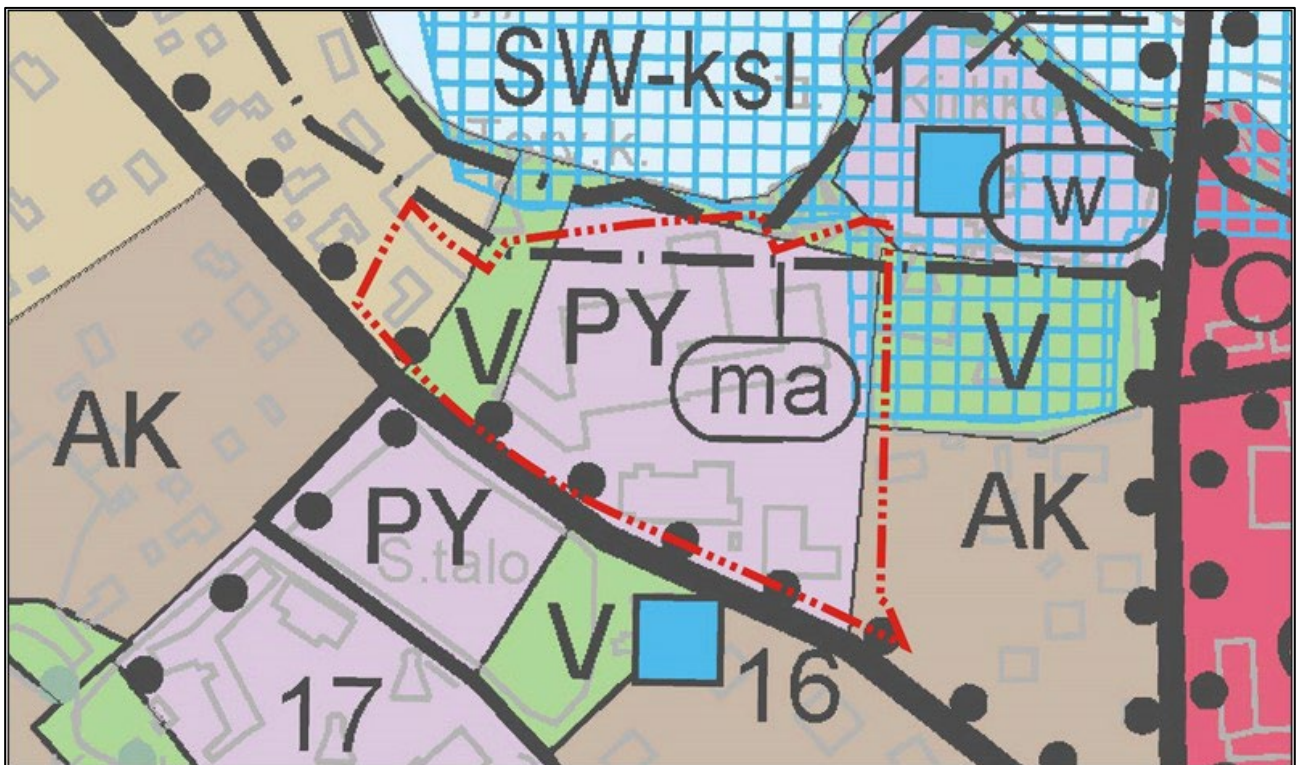
Yleiskaava

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

- julkisten palvelujen alueeksi (PY)
- virkistysalueeksi (V)
- pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s)
- kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)

Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Vieskankatuun, joka on kaavassa osoitettu pääkaduksi / tärkeäksi kokoojakaduksi. Vieskankadun pohjoispuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueen pohjoisosaa kuuluu osittain osayleiskaavassa osoitettuun maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen

(). Lisäksi kaavamuutosalueen itäosasta kuuluu osa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (= Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta, ).



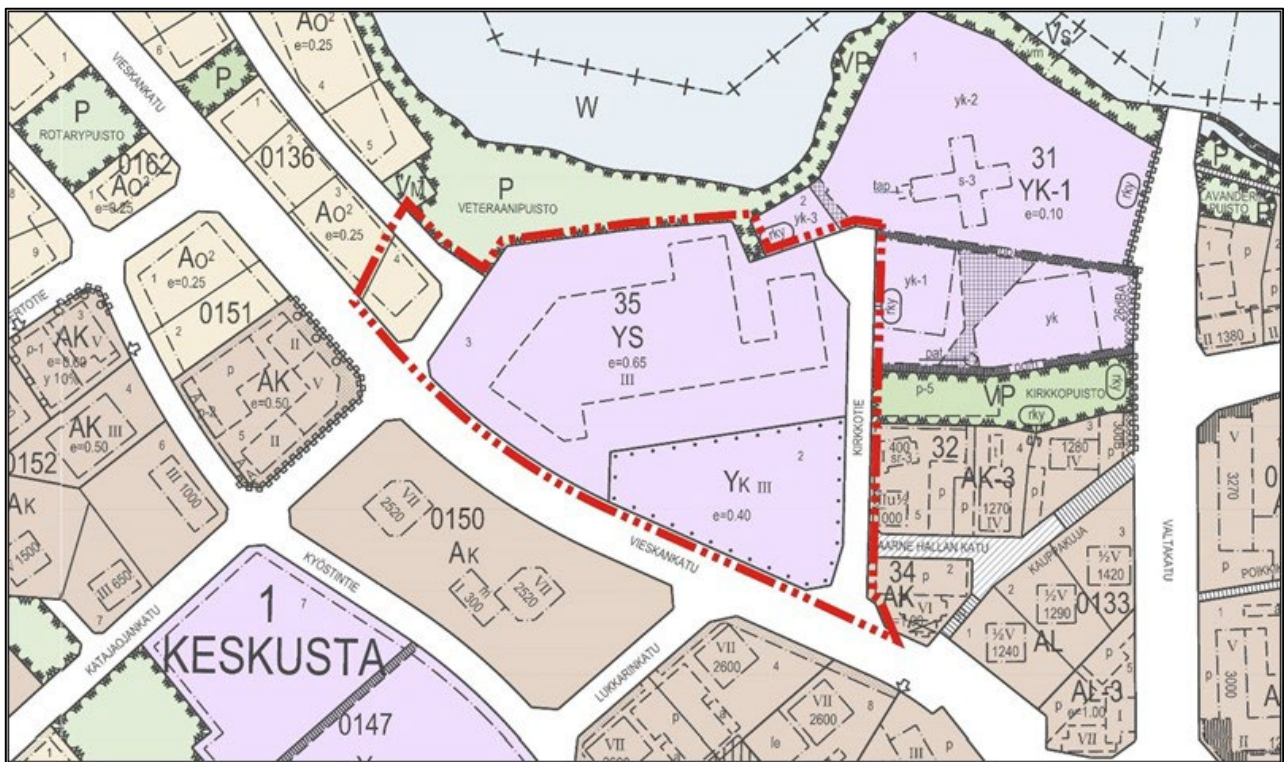
Kuva 14. Ote keskustan osayleiskaavasta 29.5.2023.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaava-alueita. Voimassa olevat kaavat on hyväksytty vuosina 1972 (Kval 31.5.1972 § 98), 2002 (Kval 28.5.2002 § 36), 2015 (Kval 28.9.2015 § 44) ja 2019 (Kval 4.2.2019 § 4). Asemakaavassa alue on osoitettu:

- sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS)
- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK)
- enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialueeksi (AO²)
- katualueeksi
- puistoalueeksi (P)

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kiinteistöille tapahtuu Terveystieltä, Vieskankadulta ja Kirkkotieltä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Veteraanipuisto.



Kuva 15. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta 29.5.2023.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on asemakaava-alue, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Ylivieskan kaupunki. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

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

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole tällä hetkellä vireillä olevia kaavoitushankkeita.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi sekä tarkasteluja alueen liikenneyhteyksistä. Näitä asiakirjoja on hyödynnetty tässä kaavaselostuksessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Ylivieskan kaupungilta. Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan (MRL § 20).

Huonokuntoisen, vuonna 1964 valmistuneen Marian seurakuntatalon purkulupa on myönnetty. Kaavamuutoksella tarkastellaan seurakuntatalon YK-korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi. Myös pieni osa terveyskeskuksen nykyistä YS-korttelialuetta osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Lisäksi, muuttamalla nykyisen AO² -korttelin 36 tontti numero 4 yleiseksi pysäköintialueeksi, muutetaan asemakaava vastamaan tältä osin myös rakentunutta tilannetta.

Kerrostalotontin kaavoittamisella luodaan edellytyksiä kaupungin asuntotarjonnan parantamiselle ja pysäköintialueilla vastataan terveyskeskuksen lisäksi seurakunnan paikoitustarpeisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä **xx.xx.2023 § x**.

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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

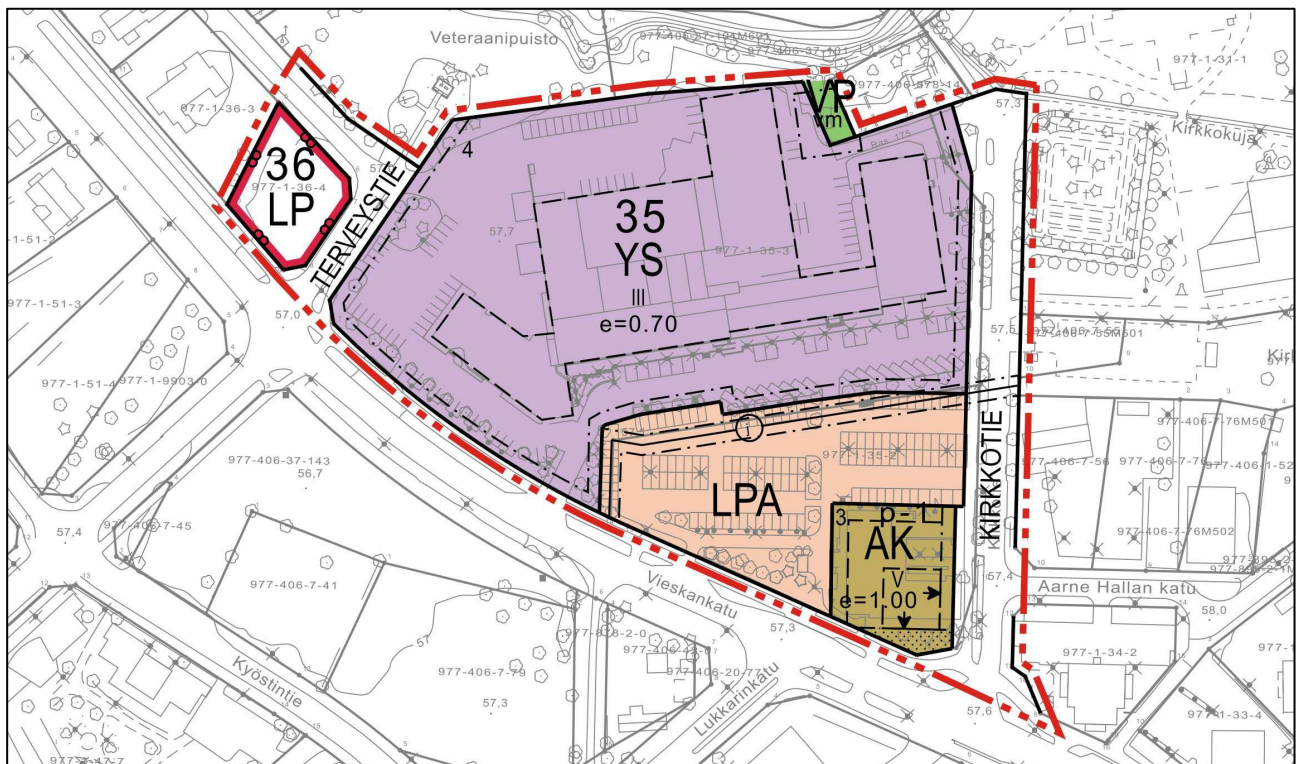
4.3.2 Vireilletulo

Terveyskeskuksen alueen asemakaavan muutos on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.2023 § x.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineisto: osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.2023 – xx.xx.2023 välisen ajan (TekLa xx.xx.2023 § x). Valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.



Kuva 16. Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.2023 – xx.xx.2023 välisen ajan (Tekla xx.xx.2023 § x). Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Asemakaavahankkeen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoite asemakaavan muutoksessa on parantaa asuntotarjonnan ohella terveyskeskuksen ja seurakunnan toimintaedellytyksiä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueutta kehitetään voimassa olevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavan ja osayleiskaavan pohjalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu katu- ja puistoaluetta sekä asuinrakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueet. Jotta kaavamuutoksen tavoitteisiin päästäisiin, muutetaan nykyisen YK-korttelialueen kaakkosisosa AK-korttelialueeksi sekä pohjois- ja länsiosat LPA-alueiksi. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva, jo pysäköintialueena toimiva AO²-tontti numero 4 (kortteli 36), muutetaan LP-alueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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 muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 29.5.2023). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita eikä Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun (29.5.2023) mukaan uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Alueella ei myöskään ole Suomen ympäristökeskus SYKE:n määrittelemiä tulvavaara-alueita (vyöhyke 1/100a). Luonnonolot eivät lähtötietojen perusteella siten aseta suunnittelulle erityisiä tavoitteita.

Suunnittelualue tukeutuu suurimmalta osin olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueella on runkoviemärijohtoja sekä kaukolämpöputkia, jotka huomioidaan kaavoituksessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

X

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda viihtyisää ja toimivaa kaupunkiympäristöä. Asemakaavalla vastataan osaltaan asutokesyntään sekä parannetaan terveyskeskuksen ja seurakunnan toimintaedellytyksiä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa suunnittelualueen korttelin 35 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK) korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). AK-tontin tehokkuusluvuksi, eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan, esitetään $e=1.00$. Tontille voidaan rakentaa enintään viiteen kerrokseen (V). Asukaspysäköinnin tarpeet huomioidaan osoittamalla AK-tontille p-1 -merkinnällä ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autokatoksen rakentaminen on sallittu.

Korttelin 35 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tontin tehokkuusluvuksi esitetään kaavamuutoksessa $e=0.70$ (nykyisin $e=0.65$). Lisäksi pieni osa nykyisestä YS-korttelialueesta osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevan enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialueen (AO²) 36 tontille numero 4 osoitetaan kaavamuutoksessa yleinen pysäköintialue (LP) rakentuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavakarttaan osoitetaan lisäksi aluevaraukset runkoviemäriille (korttelin 35 LPA- ja YS-alueet) sekä muuntajalle (puistoalue, VP ja YS-alue, kortteli 35).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 2,8672 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- asuinrakennusten korttelialuetta (A) noin 0.1533 ha (5,3 %)
- yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) noin 1.6933 ha (59,1 %)
- virkistys- ja puistoaluetta (V) noin 0.0159 ha (0,6 %)
- liikennealuetta (L) (sis. kadut) noin 1,0047 ha (35,0 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan julkisia palveluita. Ylivieskan terveyskeskus sijaitsee suunnittelualan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella 35 (YS).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laadullisesti tavoitellaan ympäristöön soveltuvaa asuinrakennusten ja yleisten rakennusten aluetta sekä katu-, liikenne- ja puistoaluetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue muodostuu korttelialueesta 35 ja korttelialueen 36 eteläosasta. Korttelialueelle 35 osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Korttelialueen 36 eteläosaan osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP).

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualue muodostuu edellä mainittujen korttelialueiden lisäksi katu- ja puistoalueista. Kaavakarttaan osoitetaan myös aluevaraukset runkoviemärille (korttelin 35 LPA- ja YS-alueet) sekä muuntajalle (puistoalue, VP ja YS-alue, kortteli 35). AK-korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autokatoksen rakentaminen on sallittu (p-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen julkaisun "Asunnot ja asuinolot 2020" mukaan omistusasuntojen keskimääräinen pinta-ala on noin 60 neliometriä ja vuokra-asuntojen noin 40 neliometriä. Mediaani on näin noin 50 neliometriä/asunto. Julkaisun mukaan asuntokunnan keskikoko on noin 1,96 henkilöä. (Tilastokeskus 2021)

Asemakaava mahdollistaa asuntorakentamista noin 1533 krs-m². Tällöin taloyhtiöön rakentuisi noin 31 asuntoa, joissa asuu tulevaisuudessa 60 henkilöä. Kaava-alueelle osoitetun asuinkerrostalotontin rakentuessa alueelle odotetaan muuttavan erityisesti julkisten palveluiden läheisyyttä arvostavia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu tehostaa yhdyskuntarakennetta, tukeutuen pääosin jo olemassa oleviin rakenteisiin.

Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan julkisia palveluita. Ylivieskan terveyskeskus sijaitsee suunnittelualueen sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS, kortteli 35). Osoittamalla kaavassa autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä yleinen pysäköintialue (LP), vastataan niin terveyskeskuksen kuin seurakunnankin asiakkaiden sekä henkilökuntien pysäköintitarpeisiin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa lisärakentamista terveyskeskuksen YS-tontille noin 504 krs-m², joka mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Uusien työpaikkojen syntyminen on riippuvainen uudisrakentamisen luonteesta.

Virkistys

Suunnittelualueelle ei osoiteta virkistys- tai liikuntapaikkoja.

Liikenne

AK-tontille rakennetaan oma liittymä. Ajoneuvo- ja muu liikenne Kirkkotiellä lisääntynee tontin rakennuttua.

Korttelin 36 nykyinen tontti 4 muuttuu asemakaavassa vastaamaan rakentunutta tilannetta (Terveystien p-alue).

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, 29.5.2023). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakentunut, mutta esimerkiksi AK-korttelialueen rakentuminen vaatii johtoyhteyksien uudelleen tarkastelemista ja sijoittamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

AK-korttelialueen rakentuminen muuttaa osaltaan suunnittelualueen maisemarakennetta ja maisemakuva. Entinen Marian seurakuntatalon alue muuttuu viihtyisäksi ja moderniksi asuin ympäristöksi.

Luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita eikä Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -palvelun (29.5.2023) mukaan uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Suunnittelualue on pääosin rakentunutta, eikä kaavamuutoksella arvioida olevan vaikutusta alueen luonnonoloihin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita, jotka tulisi suunnittelussa huomioida. Asemakaavan tuomia vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle voidaan näin ollen pitää vähäisinä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan muita vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei osoiteta toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa uusia ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella ei tule nimettäväksi uusia kohteita.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyen liikenteen väylien sekä jäte- ja hulevesiviemärintien osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta. Kaukolämpölinjojen ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Herrfors Oy.

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

Ylivieskassa 2.6.2023

Yhteystiedot

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi