

Virastokorttelin asemakaavan muutos Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

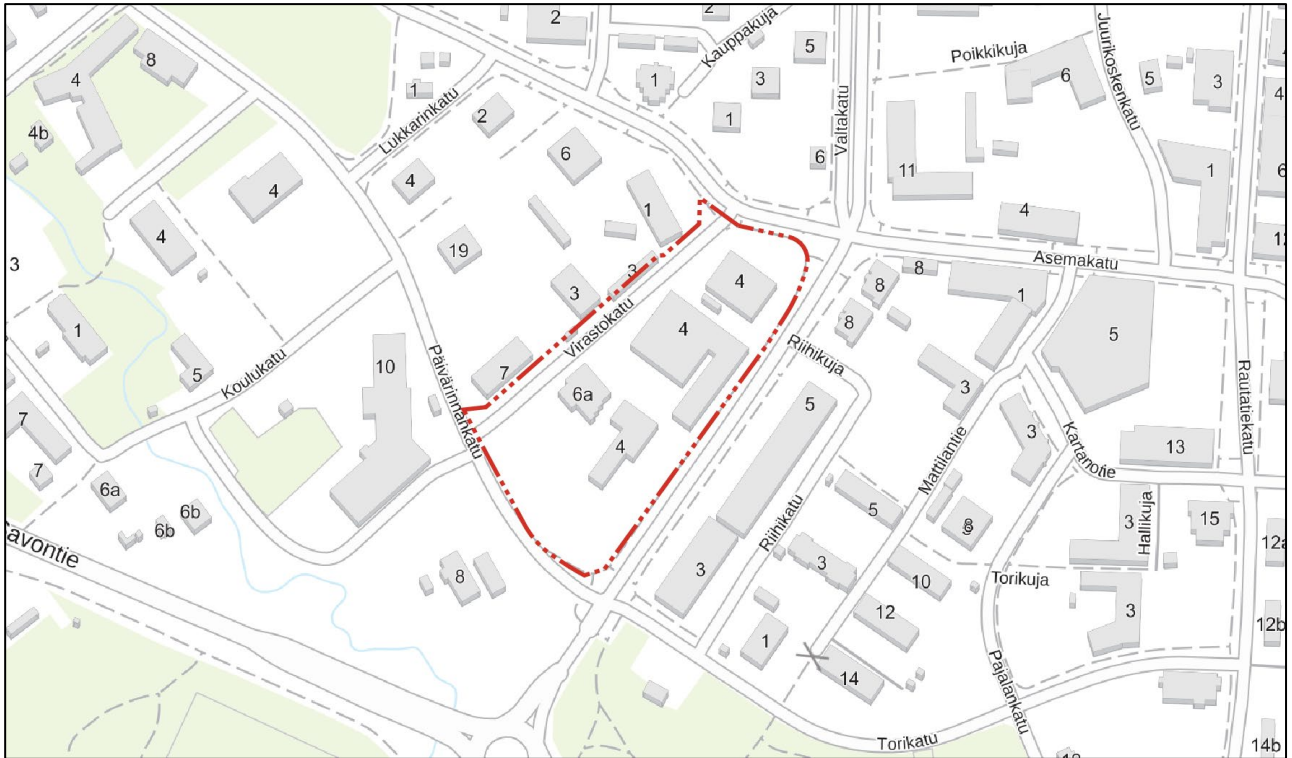
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee Keskustan 1. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijoittuu vuosina 1968, 1972, 1976 sekä 1982 asemakaavoitetulle alueelle, joka muodostuu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueesta, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta, pysäköintialueesta sekä katualueesta.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosat:	Keskusta (1.)
Kaavan nimi:	Virastokorttelin asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	1,86 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.202x – xx.xx.202x (Tekla xx.xx.202x § x)
Hyväksymispäivämäärä:	Kaupunginvaltuusto xx.x.202x § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Keskustan 1. kaupunginosaan rajoittuen pohjoisessa Vieskankatuun, idässä Valtakatuun, etelässä Päivärinnankatuun ja lännessä kortteliin 41. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat 400 metrin etäisyydellä sekä Savarin kauppa-alue noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Virastokorttelin asemakaavan muutos".

Kaavamuutoksella tavoitellaan Valtakadun ja Virastokadun välissä sijaitsevan korttelin 40 muuttamista liikeyrakennusten sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Liikeyrakennusten korttelialueelle suunnitellaan kaupallisia palveluja. Asemakaavan muutoksen myötä kortteliin 40 muodostuu kolme tonttia, joista kaksi kuuluu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen ja yksi liikeyrakennusten korttelialueeseen.

Liikeyrakennusten korttelialueen kaavoittamisella mahdollistetaan keskustan alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittäminen. Samalla asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita.

Suunnittelualue on kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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 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	18
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	19
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	24
4.3.1 Osalliset	24
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	26
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 KAAVAN RAKENNE	27
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	28
5.3 ALUEVARAUKSET	28

5.3.1 Korttelialueet	28
5.3.2 Muut alueet	28
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3 Muut vaikutukset	30
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	31
5.7 NIMISTÖ	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
YHTEYSTIEDOT	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. 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 -päiväysinventointi, 18.11.2016
9. Liikennemäärät 1.8.2022 – 31.7.2023, Solutra liikennepalvelut, Solutra Oy, 2023
10. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 21.7.2023
11. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 18.7.2023
12. Suomen Lajitietokeskus – Laji.fi 31.7.2023
13. Asemakaavat (kvalt 31.7.1968, kvalt 24.5.1972/31.5.1972 § 98, kvalt 27.9.1976 § 197, kvalt 4.10.1982 § 175): kaavakartat ja -määräykset

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (TekLa xx.xx.202x § x). Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

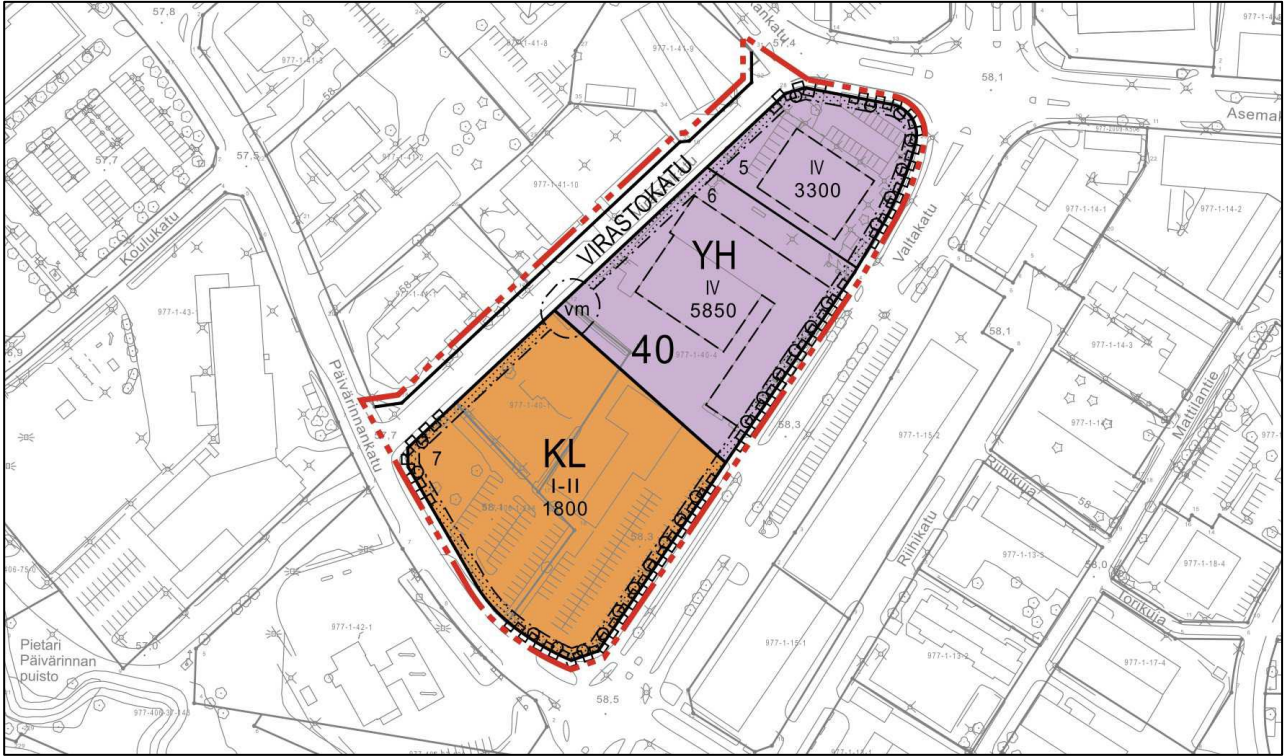
Asemakaavan ehdotusaineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (Tekla xx.xx.202x § x). Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueen korttelin 40 hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) sekä yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan liikerakennusten (KL) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Suunnittelualueen pohjoisosaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle (YH) on määritelty suurin sallittu kerrosluku IV toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Tonteilla on määritelty kiinteä suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (3300 krs-m² ja 5850 krs-m²) toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan tontti liikerakentamiselle (KL). Tontin suurin sallittu kerrosluku on I-II ja suurin sallittu rakennusoikeus 1800 krs-m².

Valtakadulle on määritelty ajoneuvoliittymien sijainneiksi yhteiset ajoneuvoliittymät tonttien 5-6 ja tonttien 6-7 rajoille. Päivärinnankadulle on mahdollista rakentaa yksi uusi ajoneuvoliittymä ja Vieskankadun liittymän sijainti mahdollistetaan nykyisellään. Muutoin Valtakadun, Vieskankadun ja Päivärinnankadun alueilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Sen sijaan Virastokadun puolelle ei ajoneuvoliittymien rakentamista ole asemakaavassa rajoitettu risteysalueita lukuunottamatta. Virastokadun puolelle tonttien 6-7 väliselle rajalle on määritelty aluevaraus puistomuuntajalle. Valtakadun, Vieskankadun ja Päivärinnankadun puoleisille rajoille on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit. Korttialueita reunustavat istutusalueet.



Kuva 2. Asemakaavamuutos

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH) sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Suunnittelualueeseen kuuluu viereinen Virastokadun katualue sekä korttelialueen yhteydessä oleva yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kiinteistöille tapahtuu Vieskankadulta, Valtakadulta, Päivärinnankadulta sekä Virastokadulta. Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen (YH) pohjois- ja keskiosassa sijaitsevat vuonna 1970 valmistuneet valtion virastotalot, joissa on toiminut mm. Maanmittauslaitos ja Verohallinto. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1970 valmistunut asunto- ja autotallirakennus. Suunnittelualueen eteläosasta YK-korttelialueelta on hiljattain purettu rakennus, jossa toimi aiemmin nuorisotalo Sputnik 2022 (rak. 1976).



Kuva 3. Ortoilmakuva, © Ylivieskan kaupunki 2014.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaavamuutosalue on rakentunutta keskustamaisemaa viheralueineen ja istutuksineen. Suunnittelualueen eteläosa muodostuu pääosin pysäköintialueesta.



Kuva 4. Suunnittelualueen lounaisosaa Päivärinnankadun ja Virastokadun risteyksessä.



Kuva 5. Alueen kaakkoisosaa Päivärinnankadun ja Valtakadun risteyksessä

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat 1970-luvulla rakentuneet virastorakennukset.



Kuva 6. Suunnittelualueen pohjoisosan virastorakennukset Valtakadun ja Asemakadun risteyksestä nähtynä.



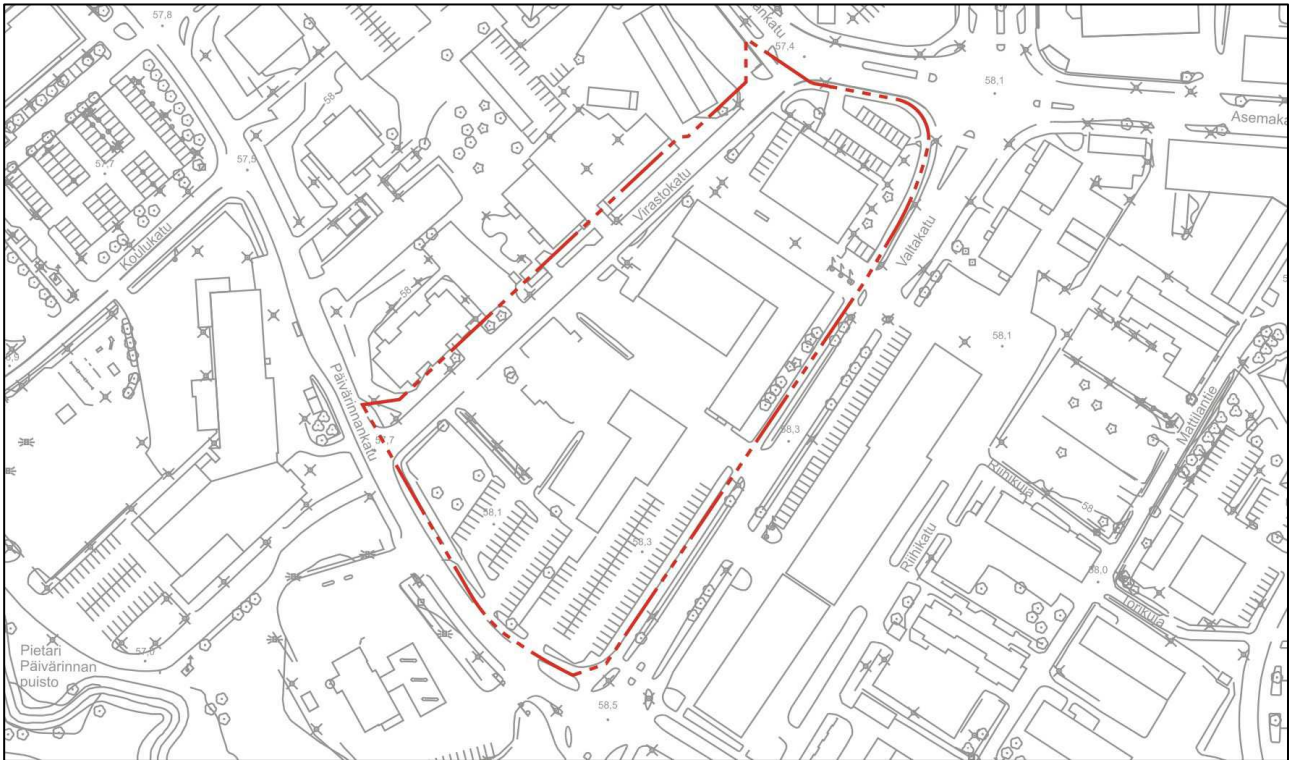
Kuva 7. Virastorakennukset Vieskankadun ja Virastokadun risteyksestä nähtynä.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue muodostuu kauttaaltaan rakennetusta ympäristöstä, jota hallitsevat toimistorakennukset ja asfaltoidut pysäköintialueet. Suunnittelualueen lounaiskulmauksessa kasvaa vanhoja istutettuja koivuja.

Alue on topografialtaan tasaista. Alueen maanpinnan korkeus on matalimmillaan suunnittelualueen lounaiskulmauksessa +57.60 N2000 ja korkeimmillaan alueen keskiosassa +58.60 N2000.



Kuva 8. Asemakaavan pohjakartta 15.6.2023

Maaperä

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 rakenteiden vaatimiin murske- ja hiekkakerroksiin.



Kuva 9. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 18.7.2023

Eläimistö

Suunnittelualueen pohjoispäädystä on Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokantaan (31.7.2023) kirjattu lintuhavainto tervapääskystä (2019 EN – Erittäin uhanalainen, havainto tehty 26.2.2023), sekä harakasta alueen keskiosasta (2019 NT – Silmälläpidettävä, havainto tehty 23.5.2023). Laji.fi-tietokantaan on kirjattu myös kasvihavainto kurturuususta alueen eteläpäädystä (kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji, havainto tehty 3.7.2022).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöalueita. Suunnittelualue muodostuu 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

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut asemakaavan osoittamalla tavalla erilaisena liike- palvelu- ja asumiseen liittyvänä rakentamisena. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.











Asuminen

Suunnittelualueella ei asuta vakituisesti.

Palvelut

Päivärinnan koulu sijaitsee välittömästi suunnittelualueen länsipuolella ja Kaisaniemen yläkoulu noin 1,7 kilometrin pyöreilyetäisyydellä alueesta. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat 400 metrin etäisyydellä sekä Savarin kauppa-alue noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



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

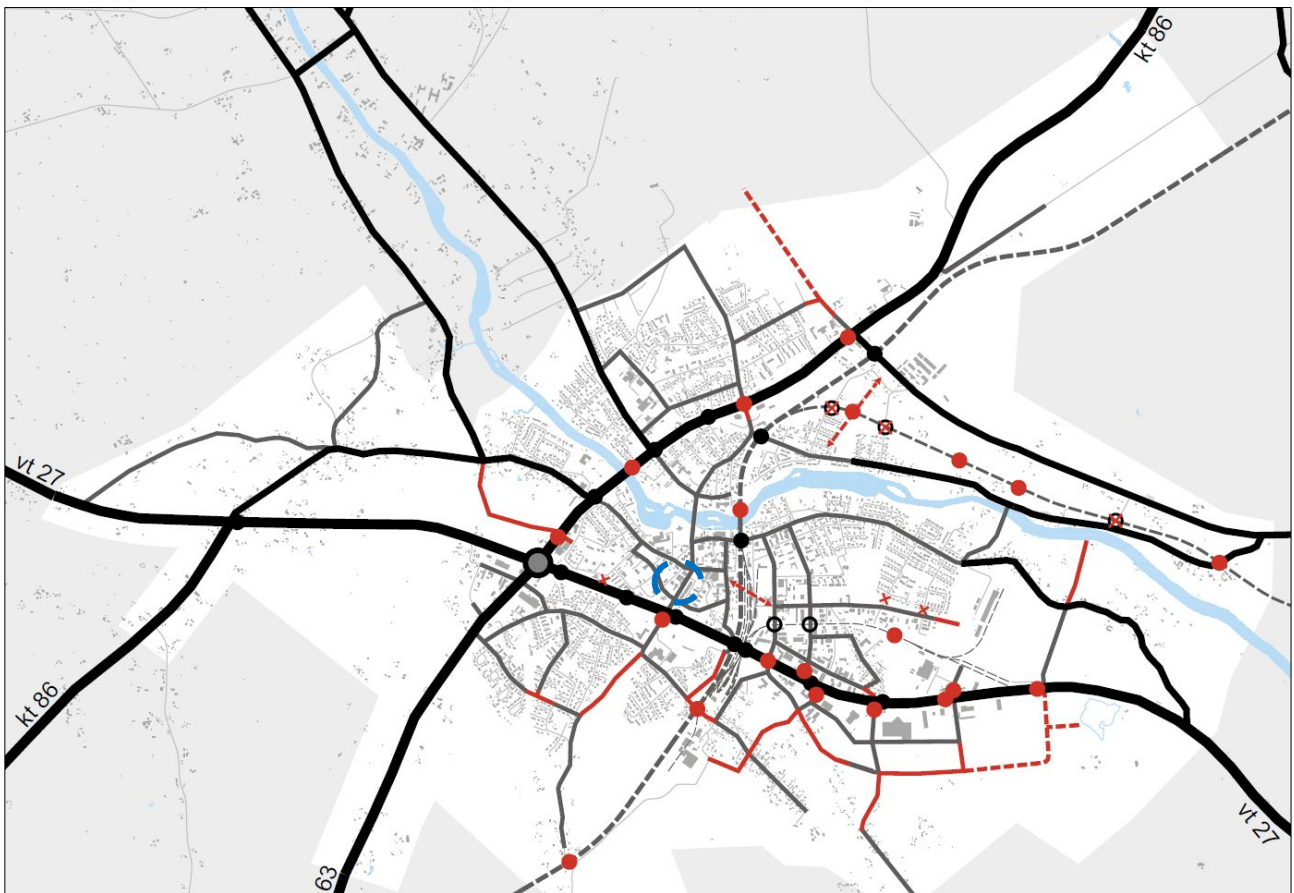
Kuva 10. Palvelukartta 31.7.2023

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistys- tai liikuntapaikkoja.

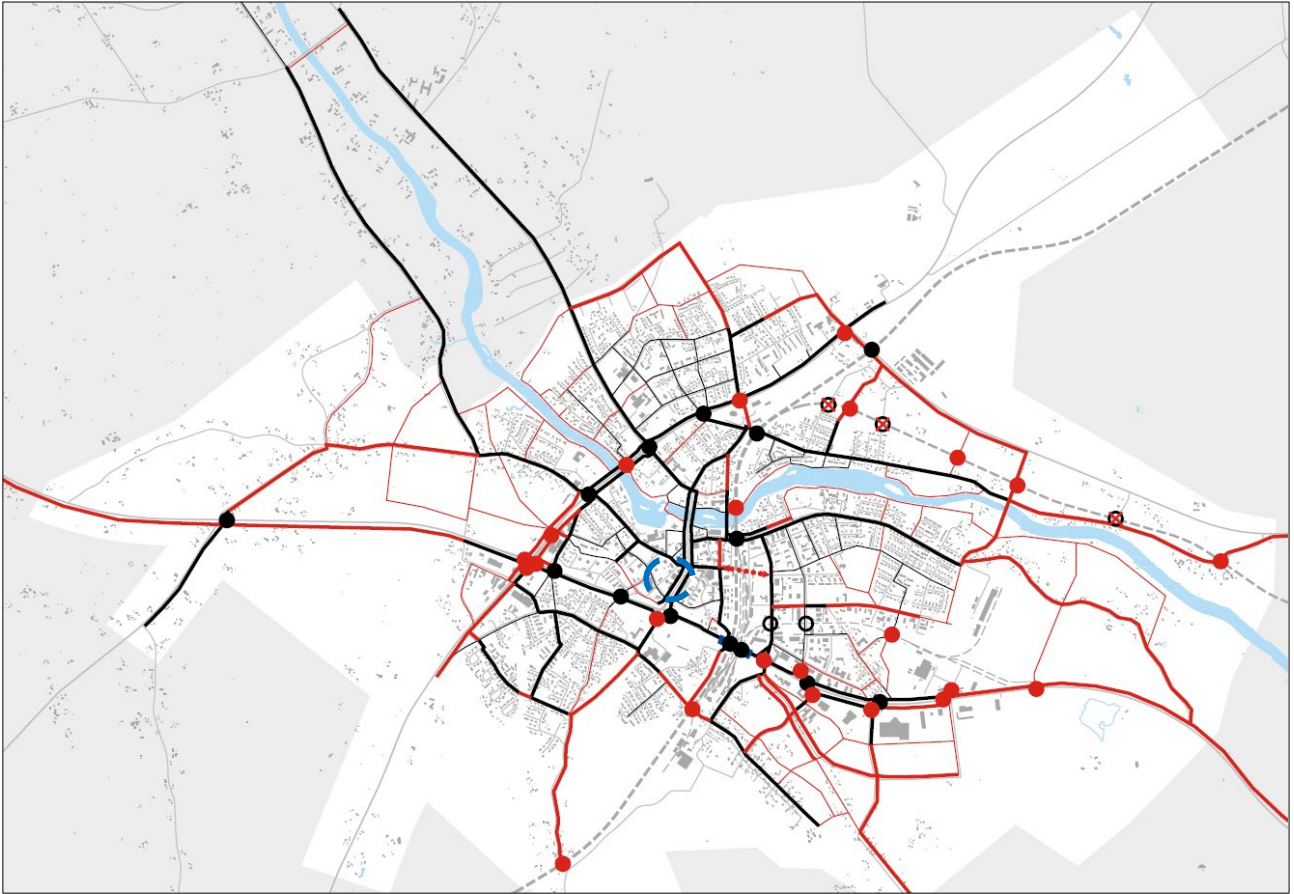
Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vieskankatuun, etelässä Päivärinnankatuun ja idässä Valtakatuun, jotka ovat voimassa olevassa Keskustan osayleiskaava 2030:n liikenneverkossa osoitettu pääkaduksi/kokoojakaduksi (kts. seuraava kartta).



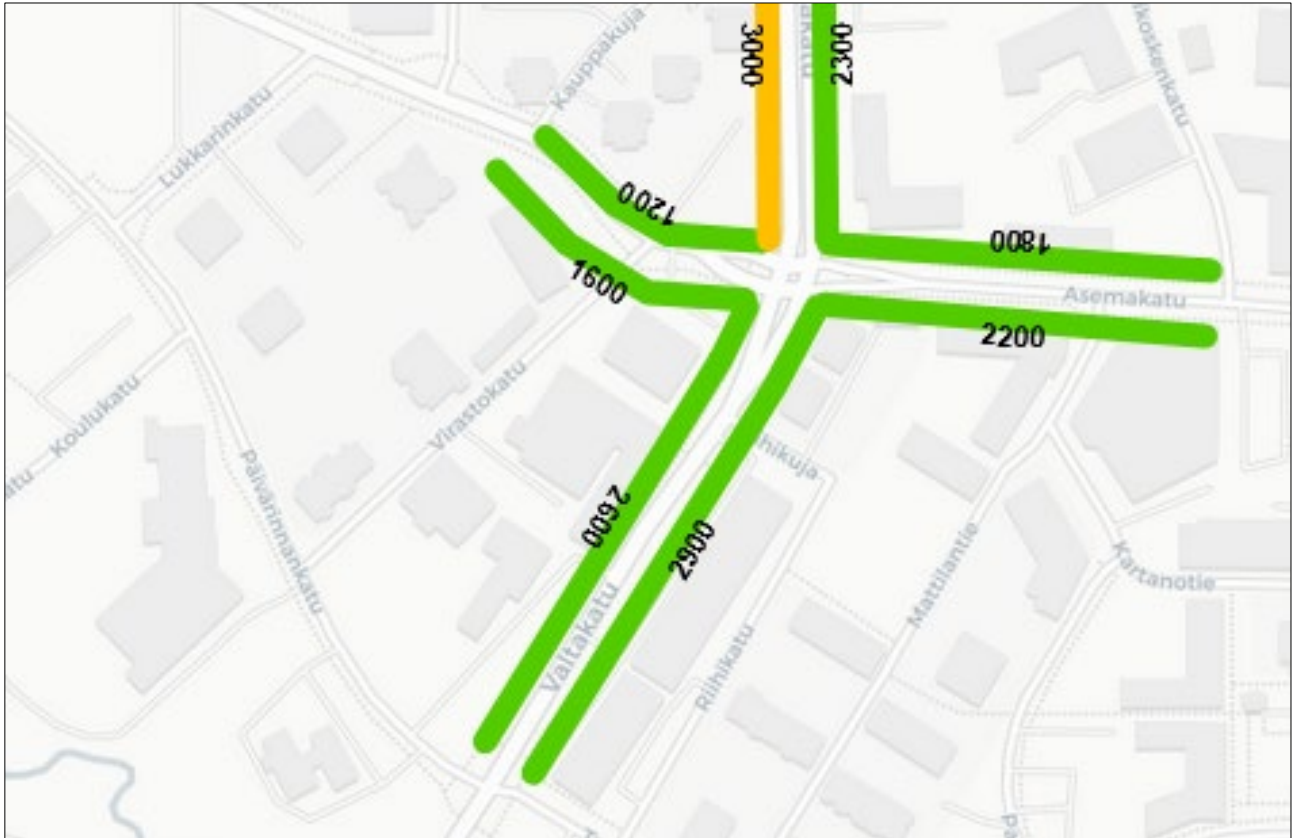
Kuva 11. Pääkadut ja kokoojakadut osoitettu harmaalla viivalla. (FCG Oy, 2011). Suunnittelualueen sijainti ympyröity.

Vieskankadun ohessa kulkee myös pääpyörätieverkkoon kuuluva kevyen liikenteen väylä (kts. seuraava kartta).



Kuva 12. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun.) (FCG Oy, 2011). Suunnittelualueen sijainti ympyröity.

Solutra Oy:n liikennepalvelun (2023) liikennevalodataan perustuvan tiedon mukaan keskimääräiset liikennemäärät olivat 1.8.2022-31.7.2023 välisenä aikana suunnittelualueen pohjoispuolella Vieskankadulla 1200-1600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen itäpuolella Valtakadulla liikennemäärät olivat samalla aikavälillä 2600-2900 ajoneuvoa vuorokaudessa (kts. seur. kuva).



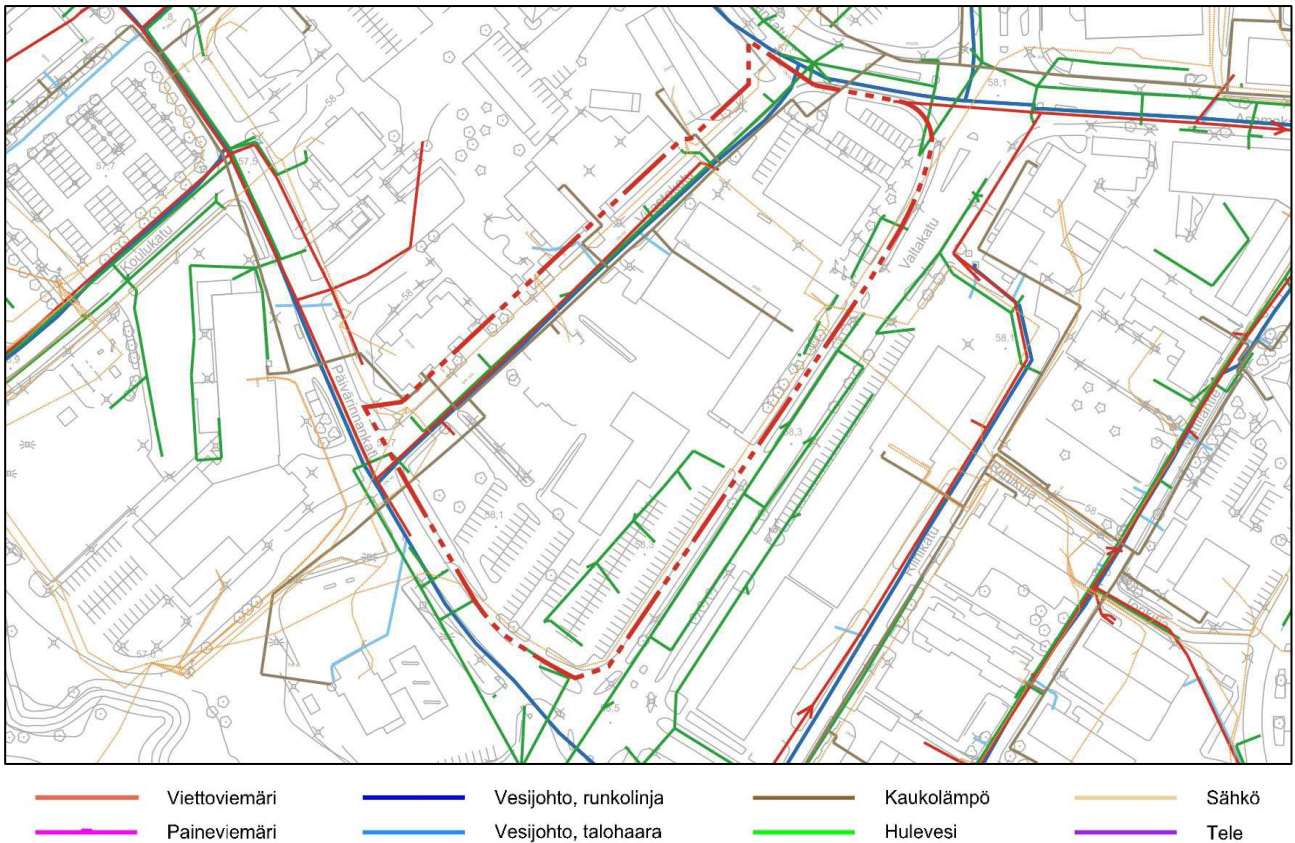
Kuva 13. Keskimääräiset liikennemäärät vuorokaudessa (ajon./vrk.) 1.8.2022-31.7.2023.

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, 21.7.2023).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu kunnallistekniikka alla olevan johtokartan mukaisesti. Alueella on Herrfors Oy :n kaukolämpöverkkoa sekä Ylivieskan vesiosuuskunnan vesijohtoverkko.



Kuva 14. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 1.8.2023

Erityistoiminnot

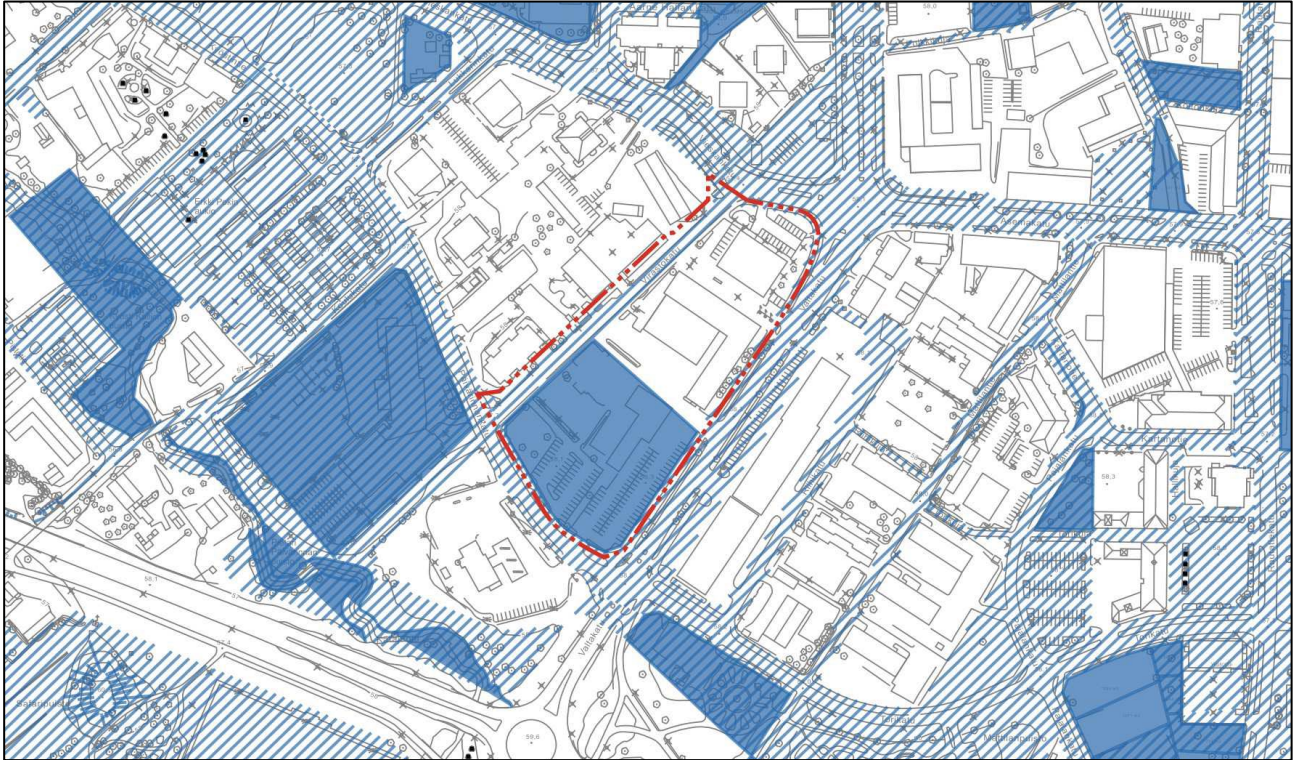
Suunnittelualueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita. Suunnittelualueella ei myöskään ole Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) määrittelemiä tulvavaara-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja Senatti-kiinteistöjen omistuksessa.



Kuva 15. Suunnittelualueen maanomistus (kaupungin omistamat maat on kuvattu sinisellä) 11.8.2023.

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.

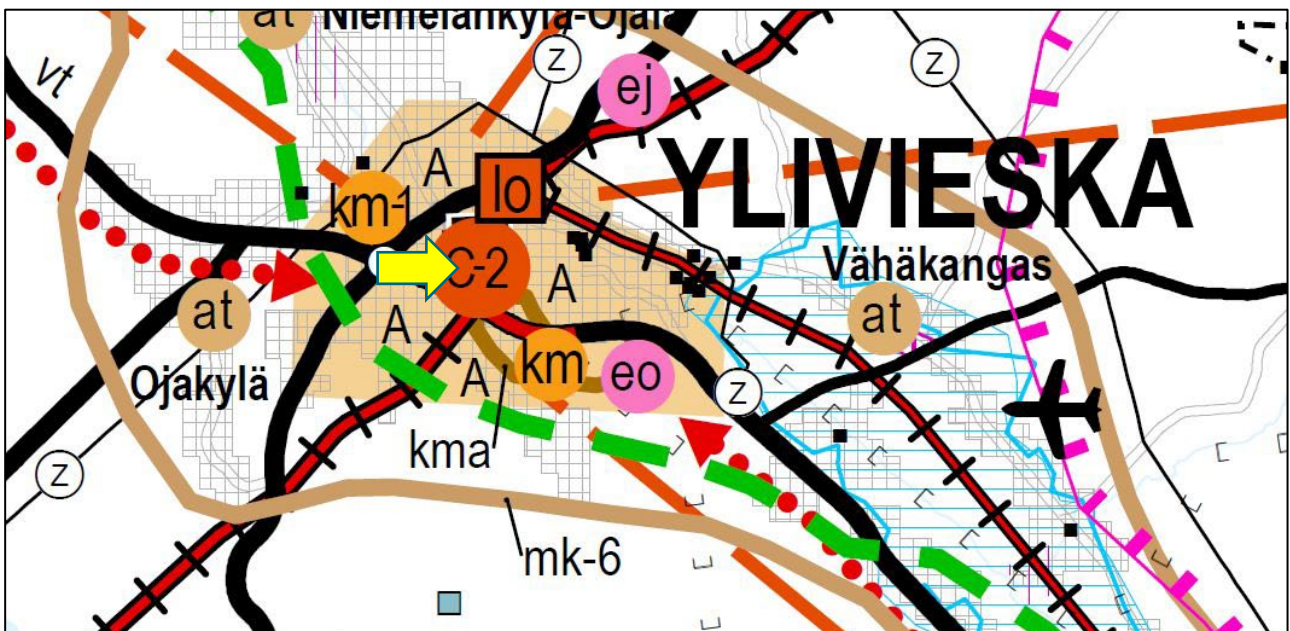
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

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.



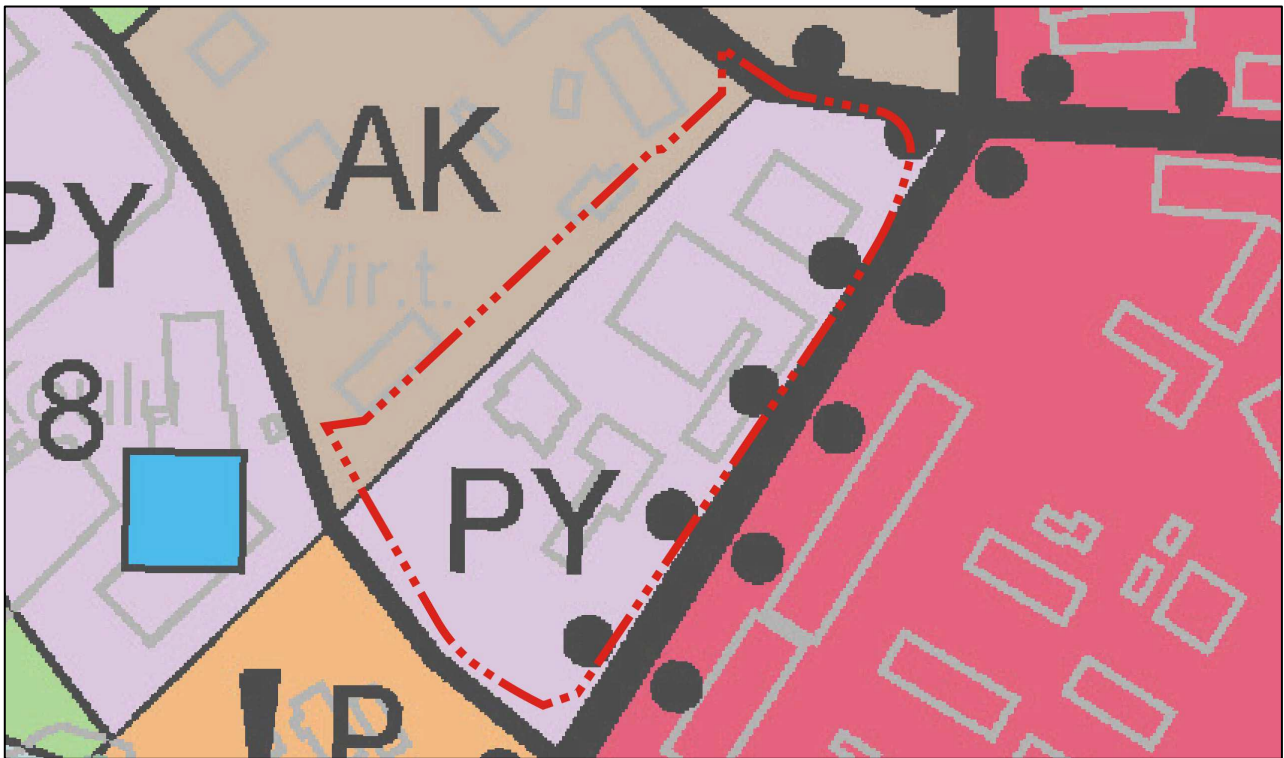
Kuva 16. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.7.2023. Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

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

- julkisten palvelujen alueeksi (PY)
- kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Valtakatuun, joka on kaavassa osoitettu pääkaduksi / tärkeäksi kokoojakaduksi. Valtakadun molemmille puolille on osoitettu kevyen liikenteen reitti, minkä lisäksi Valtakatua suositellaan yleiskaavamääräyksissä kehitettäväksi puistokatuna. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Vieskankatu, joka on niin ikään osoitettu pääkaduksi / tärkeäksi kokoojakaduksi. Eteläosastaan suunnittelualue rajautuu kokoojakaduksi osoitettuun Päivärinnankatuun.



Kuva 17. Ote keskustan osayleiskaavasta 31.7.2023.

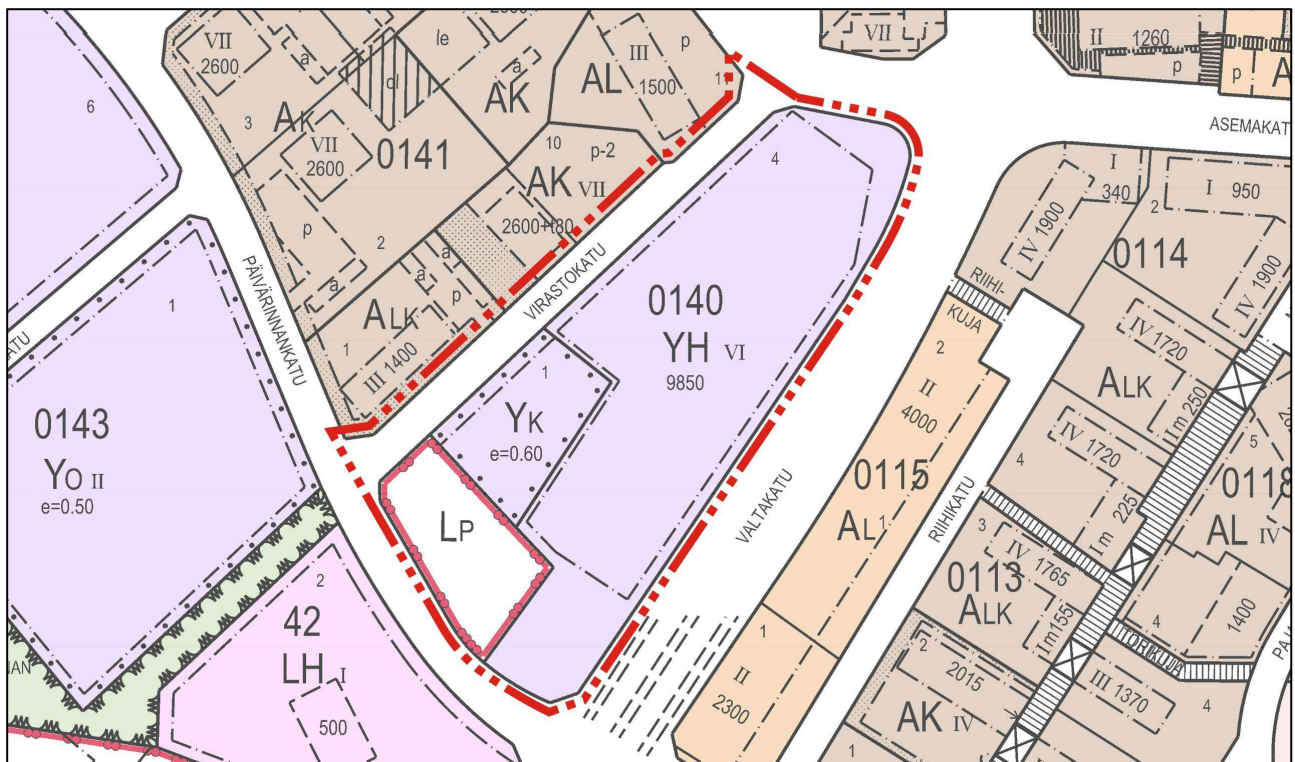
Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaava-alueita. Voimassa olevat kaavat on hyväksytty vuosina 1968 (kvalt 31.7.1968), 1972 (kvalt 24.5.1972/31.5.1972 § 98), 1976 (kvalt 27.9.1976 § 197) sekä 1982 (kvalt 4.10.1982 § 175).

Asemakaavassa alue on osoitettu:

- hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH)
- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK)
- yleiseksi pysäköintialueeksi (LP)
- katualueeksi

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kiinteistöille tapahtuu Vieskankadulta, Valtakadulta, Päivärinnankadulta sekä Virastokadulta.



Kuva 18. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta 31.7.2023.

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 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 ja Senaatti-kiinteistöiltä. Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan (MRL § 20).

Liikerakennusten korttelialueen kaavoittamisella mahdollistetaan keskustan alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittäminen. Samalla asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita. Korttelin eteläosan rakentuminen myös tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.

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

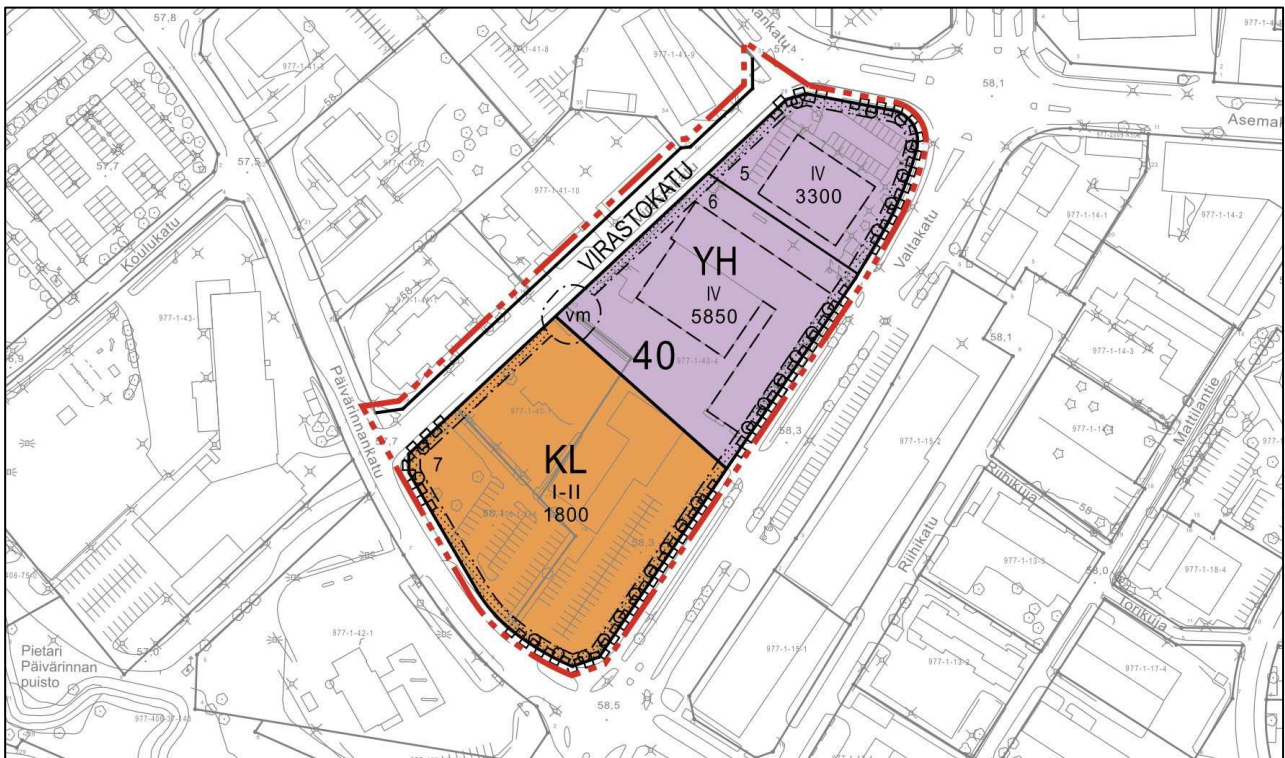
4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos)

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x välisen ajan (TekLa xx.xx.202x § x). Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.



Kuva 19. Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx.202x – xx.xx.202x 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 kehittää keskustan kaupallista tarjontaa sekä ajantasaisaa asemakaavaa vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueet sekä katu- ja pysäköintialuetta. Jotta kaavamuutoksen tavoitteisiin päästäisiin, muutetaan nykyinen YK-korttelialue, osa YH-alueesta sekä LP-alue KL-korttelialueeksi.

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 muinaisjäänneksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänneksirekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 21.7.2023). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Suunnittelualueen pohjoispäädystä on Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokantaan (31.7.2023) kirjattu lintuhavainto tervapääskystä (2019 EN – Erittäin uhanalainen, havainto tehty 26.2.2023) sekä harakasta alueen keskiosasta (2019 NT – Silmälläpidettävä, havainto tehty 23.5.2023). Laji.fi-tietokantaan on kirjattu myös kasvihavainto kurturuususta alueen eteläpäädystä (kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji, havainto tehty 3.7.2022).

Tervapääskyhavainto huomioidaan kaavoituksessa kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti tervapääskyjen pesiminen tulee huomioida mahdollistamalla pesäpaikkoja uusien rakennusten rakenteissa. Harakkahavainto on niin ikään tunnistettu kaavoituksessa, mutta se ei aseta tavoitteita suunnittelulle.

Alueella ei ole Suomen ympäristökeskus SYKE:n määrittelemiä tulvavaara-alueita, eikä luonnonolot muutoin aseta lähtötietojen perusteella erityisiä tavoitteita suunnittelulle.

Suunnittelualue tukeutuu suurimmalta osin olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen, joiden ehdoilla aluetta kehitetään.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena kaavamuuoksessa on todeta toteutunut rakentaminen sekä jakaa kiinteä nykyinen rakennusoikeus tonteille siten, että muodostettavat tontit eivät muuta nykyistä rakennusoikeustilannetta YH-korttelialueella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuuoksen tavoitteena on luoda laadukasta ja toimivaa, liike- ja virastotoiminnan edellytyksiä parantavaa kaupunkikeskustaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa suunnittelualueen korttelin 40 hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) sekä yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan liikerakennusten (KL) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Suunnittelualueen pohjoisosaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle (YH) on määritelty suurin sallittu kerrosluku IV toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Tonteilla on määritelty kiinteä suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (3300 krs-m² ja 5850 krs-m²) toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Suunnittelualueen eteläosaan osoitetaan tontti liikerakentamiselle (KL). Tontin suurin sallittu kerrosluku on I-II ja suurin sallittu rakennusoikeus 1800 krs-m².

Valtakadulle on määritelty ajoneuvoliittymien sijainneiksi yhteiset ajoneuvoliittymät tonttien 5-6 ja tonttien 6-7 rajoille. Päivärinnankadulle on mahdollista rakentaa yksi uusi ajoneuvoliittymä ja Vieskankadun liittymän sijainti mahdollistetaan nykyisellään. Muutoin Valtakadun, Vieskankadun ja Päivärinnankadun alueilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Sen sijaan Virastokadun puolelle ei ajoneuvoliittymien rakentamista ole asemakaavassa rajoitettu risteysalueita lukuunottamatta. Virastokadun puolelle tonttien 6-7 väliselle rajalle on määritelty aluevaraus puistomuuntajalle. Valtakadun, Vieskankadun ja Päivärinnankadun puoleisille rajoille on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit. Korttelialueita reunustavat istutusalueet.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 1,8596 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) noin 0,8359 ha (45,0 %)
- liikerakennusten korttelialuetta (KL) noin 0,7790 ha (41,9 %)
- katualuetta noin 0,2447 ha (13,2 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan kaupallisia ja julkisia palveluita. Kaava-alueen pohjoisosan rakennuksiin on sijoittunut valtion hallinto- ja virastopalveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laadullisesti tavoitellaan ympäristöön soveltuvaa liikerakennusten ja yleisten rakennusten aluetta sekä katualuetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue muodostuu Keskustan 1. kaupunginosan korttelista 40. Kortteliin osoitetaan hallinto- ja virastorakennusten (YH) sekä liikerakennusten (KL) korttelialueet.

5.3.2 Muut alueet

Suunnittelualue muodostuu edellä mainittujen korttelialueiden lisäksi katualueesta. Virastokadun puolelle tonttien 6-7 väliselle rajalle on määritelty aluevaraus puistomuuntajalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan julkisten ja kaupallisten palveluiden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta. Suunnittelualueelle sijoittuva kaupallinen toiminta tarjoaa uusia työpaikkoja, joiden lukumäärä on pitkälti riippuvainen alueelle sijoittuvien yrityksen tai yrityksiä toimintamuodosta. Todennäköisesti merkittävä osa henkilöstöstä muuttaa Ylivieskaan tai ympäröiviin kuntiin tuoden mukanaan yhden tai

useamman asukkaan. Paikallisesti väestön kasvu ja vaikutus ikärakenteen nuorentumiseen arvioidaan positiiviseksi.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu tehostaa yhdyskuntarakennetta, tukeutuen jo olemassa oleviin rakenteisiin.

Palvelut

Suunnittelualueelle osoitettava KL-korttelialue mahdollistaa uusien kaupallisten palveluiden syntyminen keskustaan. Kaupallisia palveluita on asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa kaikkiaan 1800 krs-m², joka voi jakautua useamman eri palveluntuottajan tarpeisiin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Liikerakennusten korttelialueen (KL) rakentuessa suunnittelualueelle syntyy uusia työpaikkoja. Uusien työpaikkojen määrä on riippuvainen uudisrakentamisen ja kaupallisten palveluiden tarjoajien luonteesta.

Virkistys

Suunnittelualueelle ei osoiteta virkistys- tai liikuntapaikkoja.

Liikenne

Liikerakennusten (KL) korttelialueen rakentuminen lisää asiointi- ja huoltoliikenteen määrää suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Valtakadulle on määritelty ajoneuvoliittymien sijainneiksi yhteiset ajoneuvoliittymät tonttien 5-6 ja tonttien 6-7 rajoille. Päivärinnakadulle on mahdollista rakentaa yksi uusi ajoneuvoliittymä ja Vieskankadun liittymän sijainti mahdollistetaan nykyisellään. Muutoin Valtakadun, Vieskankadun ja Päivärinnankadun alueilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Sen sijaan Virastokadun puolelle ei ajoneuvoliittymien rakentamista ole asemakaavassa rajoitettu risteysalueita lukuunottamatta. Huolto- ja tavaraliikenne suunnittelualueen tonteille tapahtuu todennäköisesti Virastokadun kautta, kun taas asiointiliikenne tapahtuu Päivärinnankadulta, Valtakadulta ja Vieskankadulta.

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, 21.7.2023). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakentunut. Suunnittelualueen eteläosan KL-korttelialueen rakentuminen voi vaatia uusien johtoliittymien rakentamista tai sijoittamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Eryisesti KL-korttelialueen rakentuminen muuttaa suunnittelualueen maisemarakennetta ja maisemakuvaa positiivisesti. Suunnittelualue muuttuu keskustaympäristöön istuvaksi, eheämmäksi ja modernimmaksi rakennetuksi kokonaisuudeksi.

Luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Suunnittelualueen pohjoispäädystä on Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokantaan (31.7.2023) kirjattu lintuhavainto tervapääskystä (2019 EN – Erittäin uhanalainen, havainto tehty 26.2.2023) sekä harakasta alueen keskiosasta (2019 NT – Silmälläpidettävä, havainto tehty 23.5.2023). Laji.fi-tietokantaan on kirjattu myös kasvihavainto kurturuususta alueen eteläpäädystä (kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji, havainto tehty 3.7.2022).

Tervapääskyhavainto huomioidaan kaavoituksessa kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti tervapääskyjen pesiminen tulee huomioida mahdollistamalla pesäpaikkoja uusien rakennusten rakenteissa.

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta, eikä kaavamutoksella arvioida muutoin olevan vaikutusta alueen luonnonoloihin.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan rakentunutta aluetta. 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

Kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti keskustan vetovoimaan asiointi- ja liiketoimintapaikkana.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty

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 hulevesiviemäriä 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 11.8.2023

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