

Olmalan II -vaiheen asemakaava ja  
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>3</b>
YLEISTÄ	3
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	3
POHJOIS-POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA	4
YLEISKAAVA	5
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?**

Ylivieskan kaupungin aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi vuosina 1974, 2005 ja 2013 hyväksytyjen ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisilla alueilla. Suunnittelualue sijaitsee 8. kaupunginosassa (Männistö).

Kaavoituksella suunnitellaan asuntoalue, jossa Taanilan yhtenäiskoulu ja ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Joen läheisyys tulee olemaan alueen vetovoimaa lisäävä elementti, kun alue toteutetaan laadukkaasti ja ympäristöä kunnioittaen. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on yhdistää keskustan asemakaava-alue sekä Olmalan asemakaava-alue toisiinsa.

# Mitkä ovat kaavoituksen lähtökohdat?

## Yleistä

Suunnittelualue sijoittuu pääosin asemakaavattomalle alueelle. Suunnittelussa on mukana myös vuosina 1974, 2005 ja 2013 hyväksytyt ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisia puistoalueita. Alueen läpi kulkee Niemelänkyläntie sekä 110 kv voimajohdot. Idässä ja lännessä suunnittelualue rajautuu asemakaavan mukaisiin pientaloalueisiin, koillisessa Kalajokeen ja etelässä Savelantiehen.

Olmalan alueen asemakaavoitus tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 26.9.2012 § 104. Helmikuussa 2013 (tekla 28.2.2013 § 22) Olmalan alueen kaavoitus vaiheistettiin siten, että I - vaiheessa kaavoitettiin kaupungin omistama 20 hehtaarin alue. Kaava hyväksyttiin marraskuussa 2013 (kvalt 5.11.2013 § 78).

Olmala II-alueen asemakaavoitusta jatkettiin erillisenä hankkeena siten, että kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 31.8. – 30.9.2015 välisen ajan. Alueella sijaitsee keskeisiä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksista. Alueen laajentumisen ja muuttuneiden aikataulujen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä myöhemmin asemakaavaluonnos tuodaan uudelleen nähtäville.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavoitusjärjestelmän, -prosessit ja osallistumismahdollisuudet kaavojen valmisteluun (MRL 5.2.1999/132). Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä perustuu tarkentuvaan suunnitteluun, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaavat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta. Kaupunki huolehtii alueidenkäytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan.

## 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 ennakoin 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.





## Yleiskaava

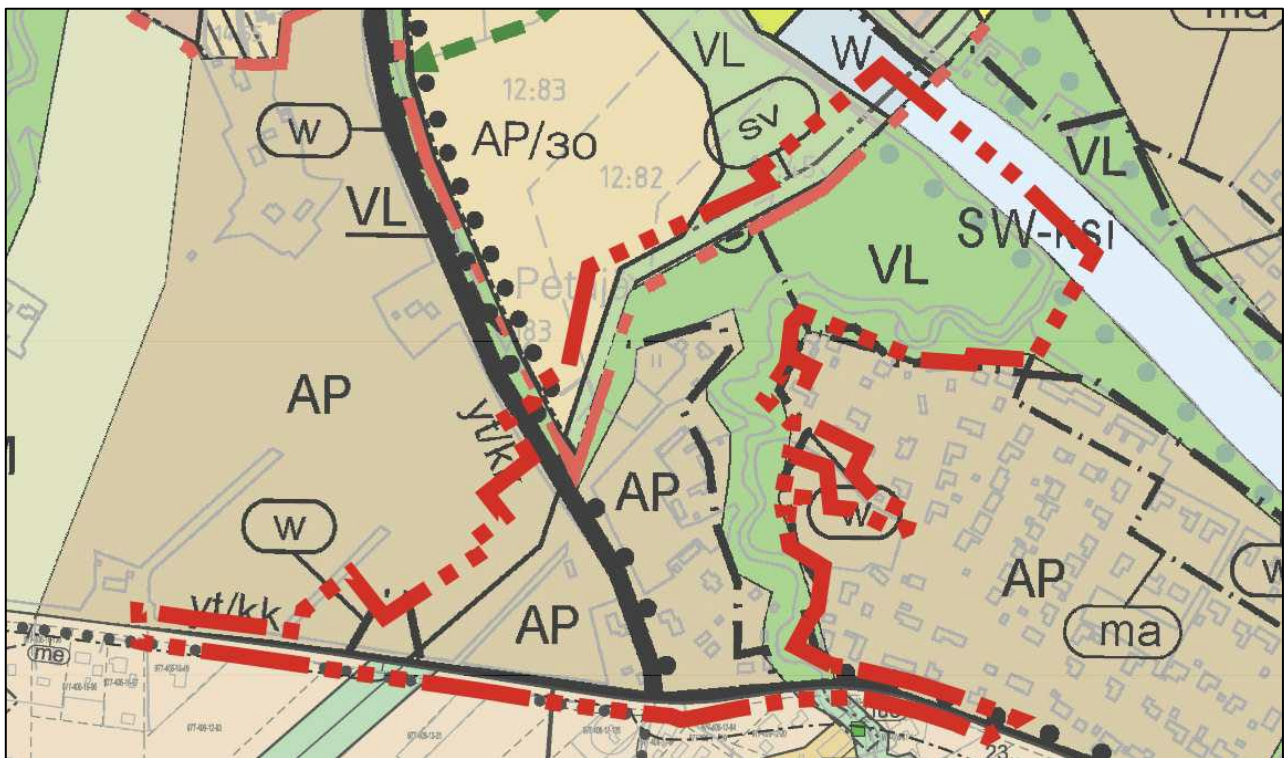
Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030 (kval 7.6.2011 § 40), Niemelänkylän osayleiskaava (kval 28.2.2012 § 11) sekä Taanilan osayleiskaava (kval 15.3.2021 § 4).

Osayleiskaavoissa alue on osoitettu:

- pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)
- lähivirkistysalueeksi (VL)
- vesialueeksi (W)

Suunnittelualue rajautuu etelässä Savelantiehen, joka on kaavassa osoitettu yhdystieksi/kokoojakaduksi (—<sup>yt/kk</sup>—). Suunnittelualueen läpi on osoitettu yhdystie/kokoojkatu (—<sup>yt/kk</sup>—) sekä kevyen liikenteen reitti (● ● ●), jolla sijaitsee rakentunut Niemelänkyläntie sekä kevyen liikenteen väylä.

Alueen läpi on osoitettu sähkönsiirtojohto (—<sup>z</sup>—). Osa alueesta on osoitettu tulvauhan alaiseksi alueeksi (⊖<sup>w</sup>) sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (⊖<sup>ma</sup>). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu merkintä suojavyöhyke (⊖<sup>sv</sup>).



Kuva 2. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Keskustan osayleiskaavan yleiset kaavamääräykset ja suunnitteluosuudet ovat:

Kaavamääräykset:

1. Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.
2. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
3. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnittää erityistä huomiota.
4. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kevyen liikenteen verkon kokonaisvaltaista kehittämistä, jatkuvuutta ja viihtyisyyttä sekä lisätä kevyen liikenteen houkuttavuutta kaupungin sisäisessä liikenteessä.
5. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää joukkoliikennepalvelujen (raide- ja linja-autoliikenne) kokonaisvaltaista kehittämistä, toimivuutta ja saavutettavuutta.
6. Päivittäistavarakaupan paikkoja suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee varmistaa koko kaupungin päivittäistavarakauppaverkon toimivuus ja kaupallisten lähipalvelujen kattavuus.
7. Uudet kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää kaukolämpöverkkoon tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
8. Olemassa olevat kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää erikseen päätettävän siirtymäajan kuluessa kaukolämpöön tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
9. Hulevesien suunnittelulla tulee ehkäistä kasvavaa tulvariskiä edistämällä tulvien ohjaamista tulvitettaville alueille sekä hulevesien imeytystä maaperään. Tulvitettavat alueet tulee suunnitella osaksi viheraluejärjestelmää ja virkistysalueita.

Suunnitteluosuudet:

1. Uudisrakentamisessa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita rakenteita ja materiaaleja sekä hyödyntää ekologisesti kestäviä energiamuotoja.
2. Korjausrakentamisen yhteydessä on suositeltavaa parantaa rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä. Toimenpiteillä ei saa vaarantaa kulttuuriympäristön säilymistä.
3. Olemassa olevilla savipohjaisilla kiinteistöillä on suositeltavaa varautua maaperän kosteustasapainossa tapahtuviin muutoksiin

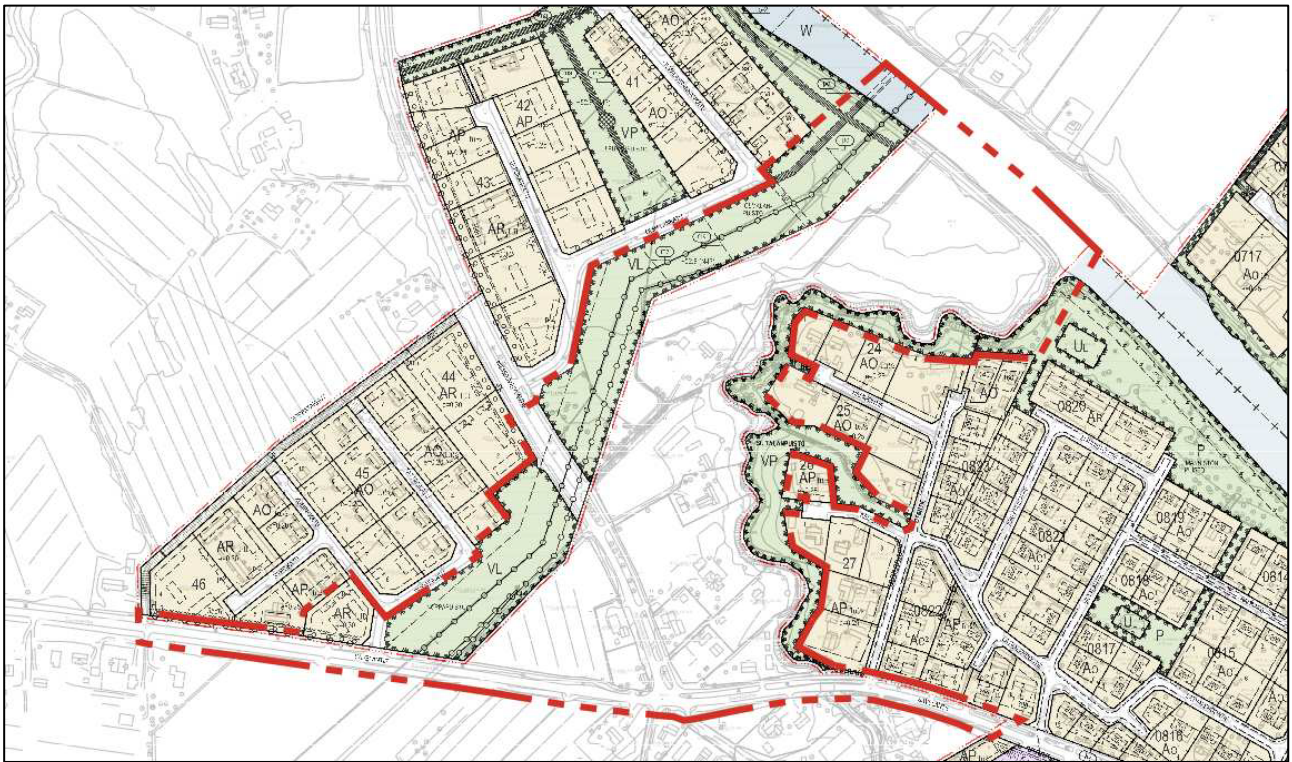
## Asemakaava

Suunnitteluala sijoittuu pääosin asemakaavattomalle alueelle. Voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty vuosina 1974 (Kval 4.5.1974 § 64), 2005 (Kval 23.5.2005 § 53) ja 2013 (Kval 5.11.2023 § 78).

Asemakaavassa alue on osoitettu:

- rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)
- lähivirkistysalueeksi (VL)
- puistoalueeksi (P ja VP)
- katualueeksi

Ajoneuvoliikenne suunnittelualan kiinteistöille tapahtuu Niemelänkyläntieltä, Savelantieltä, Timoteikadulta ja Kuminakadulta.



Kuva 3. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.



## Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
- Ylivieskan Niemelänkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, K-P:n Arkeologiapalvelu, Itäpalo, J. 31.7.2011
- Ylivieskan Olmalan alueen asemakaava, luontoselvitys 2012, luontotyypit, kasvillisuus ja linnusto, Polojärvi, K. & T. Koistinaho, 2012.
- Olmalan kaava-alue: stabiliteetti- ja eroosioselvitys, Ramboll Finland Oy, 19.10.2012
- Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -päivitysinventointi, 18.11.2016
- Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018
- Ylivieskan Taanilan alueen asemakaavaton alue, luontoselvitys 2018, luontotyypit, kasvillisuus ja linnusto, Polojärvi, K. & T. Koistinaho, 2018.
- Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot, 2020, yleiskatsaus, 14.10.2021
- Kalajoen vesistöalue, tulvariskien hallintasuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 28.11.2021.
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 24.10.2023
- Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 17.7.2023
- Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi, 2.11.2023
- Liikennemäärät 2022, Suomen Väylät -karttapalvelu, Väylävirasto 2023
- Olmala II hankkeen viitasammakkoselvitys, Ramboll Oy, 30.10.2023
- Asemakaavahanke, Männistö, Olmala II, luontolausunto, Ramboll Finland Oy, 20.11.2023
- Liikennemeluselvitys, Olmala II, Ylivieska, Promethor Oy, 8.2.2024
- Rakennushistoriaselvitys, Olmala, Ylivieskan tila: 977-406-0012-102 Vanhaolmala, Ylivieskan kaupunki / maankäyttöyksikkö, 2016 (päivitetty 12.4.2024)

## Laadittavat sopimukset

Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa. Sopimuksia tulee laadittavaksi.

## 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 Kalajaskassa ja kaupungin verkkosivuilla.

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten sekä kunnan kesken järjestetään tarvittaessa 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
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Vesikolmio Oy
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Ylivieskan kaupunki/hyvinvointilautakunta
- Ylivieskan kaupunki/sivistyslautakunta
- Ylivieskan kaupunki/ympäristöterveydenhuolto

## Miten kaavoitusprosessi etenee?

### **Kaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) 6/2023**

Asemakaavan laajennus on tullut vireille kaupungin aloitteesta (TekLa 6.6.2023 § 86).

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

### **Kaavaluonnos (MRL § 62, MRA § 30) 5/2024**

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) 8-10/2024**

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) 10-11/2024**

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) 12/2024**

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

## Yhteystiedot

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola p. 044 4294 370  
kaavasuunnittelija Antto Lehto p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi