



Kaavoituskatsaus 2025
Kaavoitusohjelma 2025–2028

Sisällys

1 YLEISTÄ	2
2 ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	3
3 KAAVOITUSPROSESSI	4
4 ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI	5
5 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	5
6 MAAKUNTAKAAVA	6
7 YLEISKAAVA	7
7.1 VIREILLÄ	8
7.2 SUUNNITTELUUN TULEVAT	9
8 ASEMAKAAVA	10
8.1 VIREILLÄ	11
8.2 SUUNNITTELUUN TULEVAT	12
9 ASUMISEEN VARATTUJEN TONTTIEN RIITTÄVYYDEN ARVIO	13
9.1 PIENTALOTONTIT OMAKOTI-, PARITALO- JA RIVITALORAKENTAMISEEN	13
9.2 KERROSTALOTONTIT	20
YHTEYSTIEDOT	21

1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Ylivieskan kaavoitusta ohjaa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus järjestämällä vuosittain kunnan kanssa kehittämiskeskustelut sekä yksittäisiä kaavoja koskien viranomais- ja työneuvottelut.

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisesti kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia kaavoituskatsaus, johon kootaan vuosittain vireillä olevat ja tiedossa olevat tulevat hankkeet. Kaavoitusohjelma toimii kaavoituksen ohjeellisena työohjelmana, johon on pyritty kokoamaan ne hankkeet, joiden parissa tulevina vuosina työskennellään. Joitakin kaavahankkeita voi käynnistyä ohjelmakaudella myös kaavoitusohjelman ulkopuolelta tarveharkinnan niin edellyttäessä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Tässä katsauksessa esitellään Ylivieskan kaupungin kaavahankkeet ja kaavoitusohjelma vuosille 2025–2028.

2 Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

- tehtävänä varmistaa valtakunnallisesti merkittävien arvojen huomioiminen myöhemmässä alueidenkäytön suunnittelussa
- otettava huomioon maakunnan suunnittelussa ja edistettävä niiden toteutumista (MRL § 24)

Maakuntakaava

- tehtävänä ratkaista maankunnalliset alueidenkäytön kysymykset
- ohjaa kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, sekä muita toimenpiteitä alueiden käytön järjestämisessä. (MRL § 32)

Yleiskaava

- tehtävänä yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen, kuten asutuksen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistysalueiden sijoittaminen (MRL § 35)
- ohjaa asemakaavan laatimista sekä muita toimenpiteitä alueiden käytön järjestämiseksi (MRL § 42)

Asemakaava

- tehtävänä ohjata alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä
- kaava määrittelee mitä, minkä verran ja mihin alueelle saa rakentaa



Rakentaminen

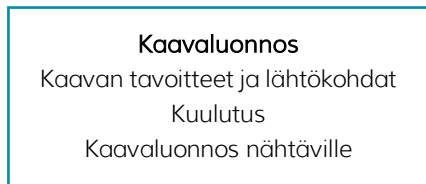
3 Kaavoitusprosessi

Yleis- ja asemakaavat laaditaan vaiheittain:

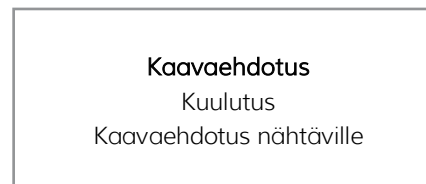


Kaavahanke tulee vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä. Kaavoitusaloitteen voi tehdä kaupunki, maanomistaja, asukas tai muu osallinen.

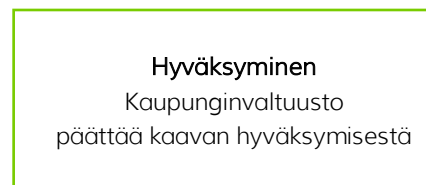
Kaavan laatimistyö käynnistetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisella sekä lähtötietojen selvittämällä. OAS asetetaan nähtäville, josta osallisilla mahdollisuus jättää mielipiteensä.



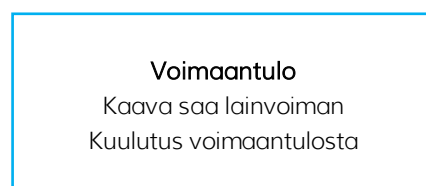
Kaavan luonnosaineisto asetetaan nähtäville, jolloin osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Kirjalliset ja suulliset huomautukset asemakaavaluonnoksesta tulee toimittaa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



Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnoksesta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Muistutukset tulee toimittaa tuona aikana kirjallisena. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Mikäli oleellisia muutoksia asemakaavaehdotukseen ei tule, se saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.



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



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

4 Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Säännöksen mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Ajanmukaisuuden arviointi on osa kunnan kaavoitustoimen prosesseja. Kaupungilla on mahdollisuus tarvittaessa päättää kaavan muuttamisesta. MRL:ssa ei ole säädetty siitä kunnan toimielimestä, jolle ajanmukaisuuden arviointi MRL 60 §:n 2 momentin mukaan kuuluu. Siten, jos kunnan johtosäännössä ei ole asiasta määrätty toisin, päätöksen vanhentuneisuudesta tekee valtuusto. Päätösvallan siirtämiseen sovelletaan kuntalakia. Mikäli arvioinnissa päädytään siihen, että kaava on vanhentunut, johtaa päätös rakennuskieltoon.

5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

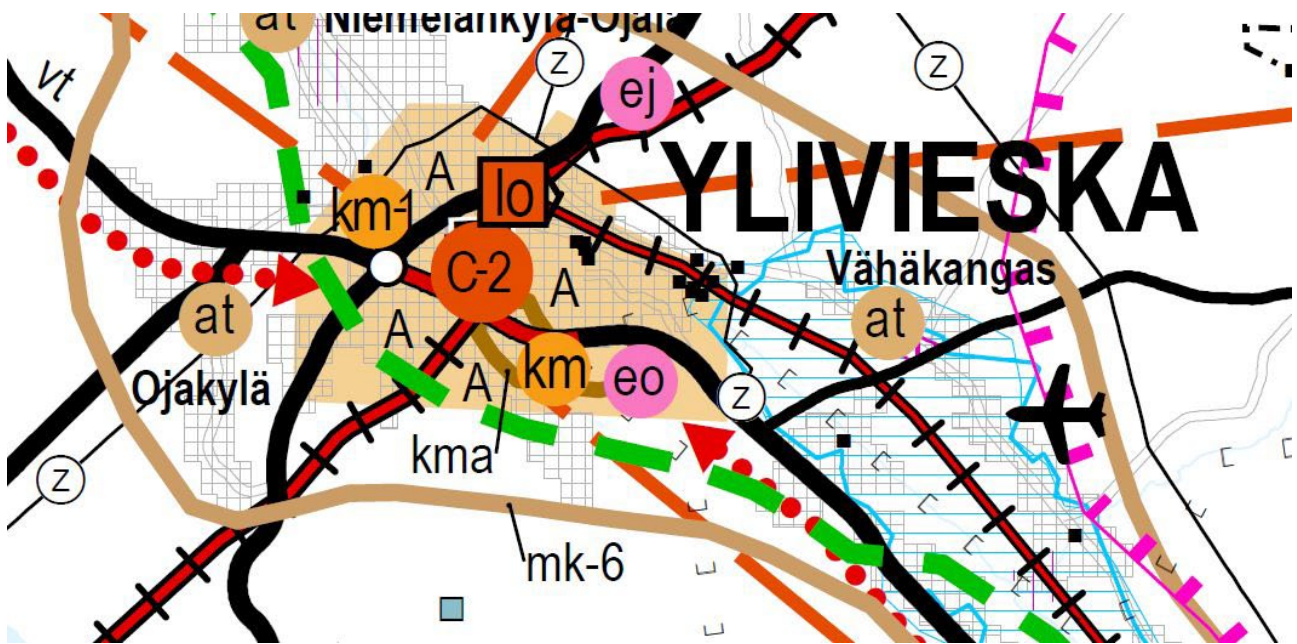
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

6 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

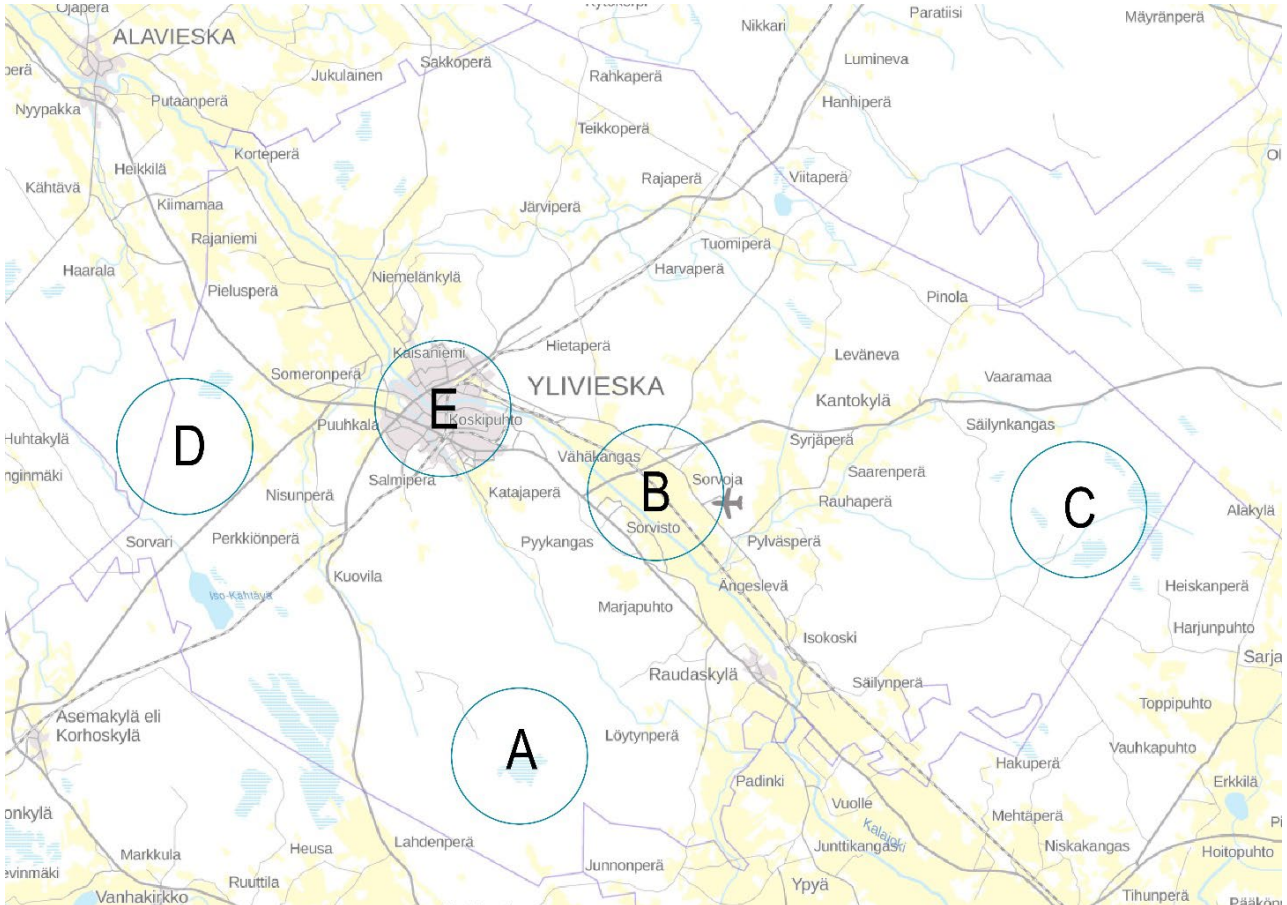
(Energiamurros ja maankäytön ilmastovaikutusten arviointi Pohjois-Pohjanmaalla EMMI-hanke on Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelma 2022–2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaan kärkehanke)



Kuva 1. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 17.9.2024

7 Yleiskaava

Kuntien yleiskaavojen tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. (MRL § 35) Yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista sekä muita toimenpiteitä alueiden käytön järjestämiseksi. Alueiden käytön suunnittelua on toteutettava siten, että toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL § 42). Yleiskaavoituksesta vastaavat kunnat ja yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL § 37).



Kuva 2. Yleiskaavahankkeiden sijainnit.

Kuva 2.

Vireillä ja suunnitteilla olevat yleiskaavahankkeet

- A) Pajukosken II vaiheen tuulivoimapuisto
- B) Vähäkangas-Sorvisto 2040
- C) Vasaman tuulivoimapuisto
- D) Verkasalon tuulivoimapuisto
- E) Keskusta

7.1 Vireillä

A. Pajukosken II vaiheen tuulivoimapuisto

OX2 Finland Oy ja TMVoima Oy suunnittelevat Pajukosken alueelle toiminnassa olevan tuulivoimapuiston läheisyyteen enintään 18 uudesta tuulivoimalasta muodostuvaa tuulivoimapuistoa. Osayleiskaava laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain 77a §:n mukaisena, jolloin sitä voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 23.3.2015 § 40.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 5.9. – 19.9.2018 välisenä aikana.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 5.10. – 7.11.2022 välisenä aikana.

Osayleiskaavaluonnos (VE1, VE2 ja VE3) on pidetty nähtävillä 15.5. – 17.6.2024 välisenä aikana.

B. Vähäkangas-Sorvisto 2040 osayleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu Ylivieskan keskustasta kaakkoon Vähänkankaantien, Lentokentäntien ja Savontien varteen. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee valtatie 27. Tarkastelualueelle sijoittuu Vähänkankaan ja Sorviston alueiden useat asumiskeskittymät sekä lentokenttäalue ja Pyykangas. Suunnittelun tavoitteena on uudistaa vuonna 1983 laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava.

Osayleiskaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 12.4.2016 § 27.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 15.4. – 29.4.2016 välisenä aikana.

C. Vasaman tuulivoimapuisto

Semecon Oy suunnittelee Vasaman alueelle enintään 18 tuulivoimalan tuulipuistoa. Hankealue sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä keskustasta.

Osayleiskaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 22.6.2021 § 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä ympäristövaikutusten arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 18.5. – 18.7.2022 välisenä aikana.

Osayleiskaavaluonnos ja ympäristövaikutusten arviointiselostus on pidetty nähtävillä 24.5 – 14.7.2023 välisenä aikana.

Kaava-alue jaettiin kahteen osa-alueeseen kaavaprosessin ehdotusvaiheessa ja kaavoitusta viedään vaiheistetusti eteenpäin. Osa-alue 2 tullaan viemään ehdotuksena eteenpäin samanaikaisesti vireillä olevan energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaavan kanssa.

Osa-alueen 1 osayleiskaavaehdotus on pidetty nähtävillä 27.3. - 29.4.2024 välisenä aikana.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osa-alueen 1 osayleiskaavan kokouksessaan 18.6.2024 § 30.

Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

D. Verkasalon tuulivoimapuisto (Koiranneva)

Winda Energy Oy suunnittelee tuulivoimapuistoa Koirannevan alueelle. Hanke liittyy Alavieskan kunnan puolella vireille tulleeseen laajempaan Verkasalon tuulivoimahankkeeseen. Ylivieskaan on suunnitteilla 8-9 tuulivoimalaa.

Osayleiskaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 25.5.2021 § 4.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 5.10. – 7.11.2022 välisenä aikana.

Osayleiskaavaluonnos (VE1 ja VE2) on pidetty nähtävillä 3.1. – 28.2.2024 välisenä aikana.

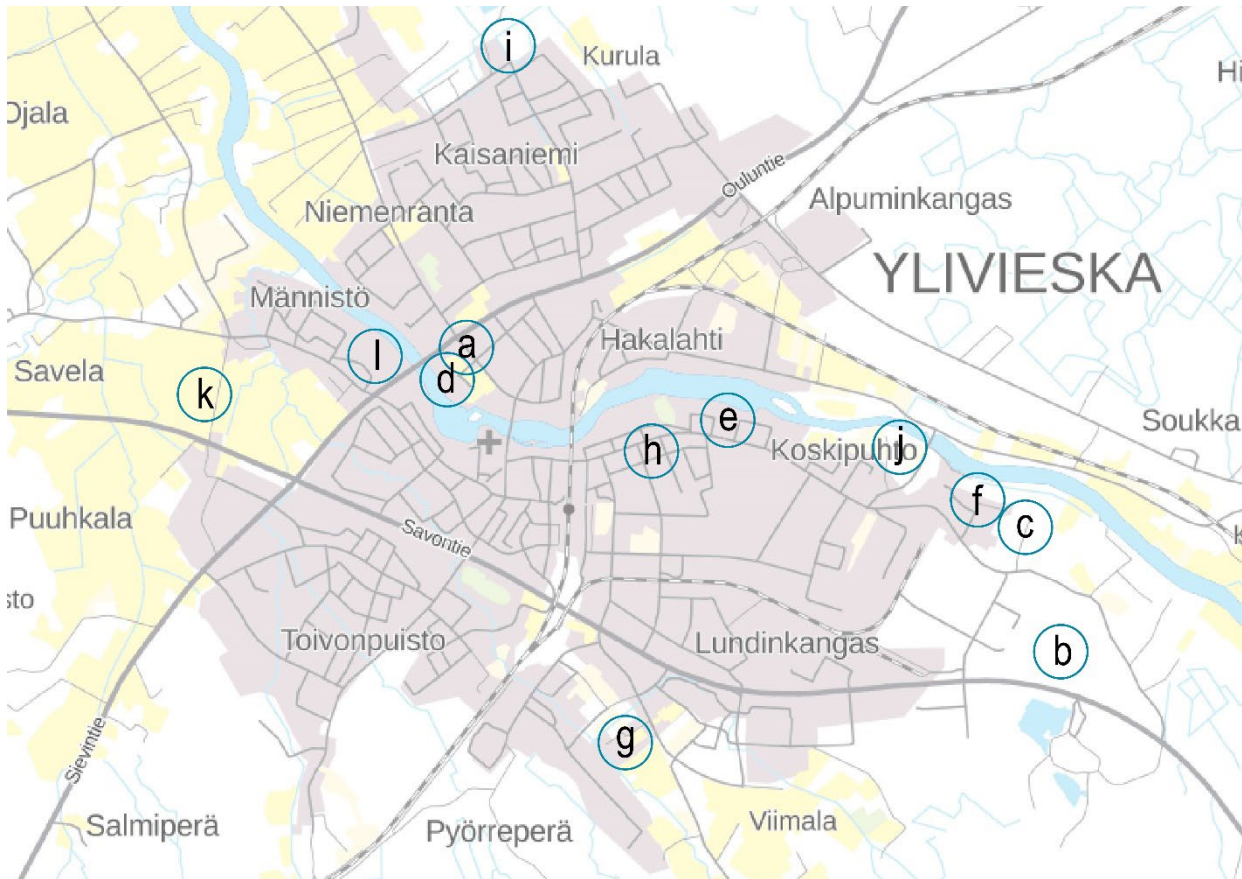
7.2 Suunnitteluun tulevat

E. Keskusta

Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 7.6.2011 § 40. Viime vuosina asemakaava-alue on merkittävästi laajentunut ja uusia liikenneyhteyksiä on avattu. Suunnittelun tavoitteena on päivittää osayleiskaava vastaamaan tulevaisuuden tarpeita mm. aluevarauksien ja liikenneyhteyksien osalta.

8 Asemakaava

Alueidenkäytön suunnittelun tarkin kaavataso on asemakaava, joka ohjaa alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavoituksesta vastaavat kunnat ja asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL § 37). Merkitykseltään vähäiset asemakaavat hyväksyy Ylivieskassa teknisten palveluiden lautakunta hallintosäännön mukaisesti (MRL § 52, Hallintosääntö § 42).



Kuva 3. Asemakaavahankkeiden sijainnit.

Asemakaavahankkeet	Vuosi 2025	Vuosi 2026	Vuosi 2027	Vuosi 2028
a) Hakalahdenkatu	→			
b) Koskipuhdon teollisuuspuiston laaj.	→			
c) Rantavainio	→			
d) Rahkonranta			→	→
e) Pappilanranta	→			
f) Hamarinpuhdon puurakentaminen	→	→		
g) Torpparintien alue, Pyörreperä		→	→	
h) Jousitie		→		
i) Suvettarenkatu	→			
j) Hamarin mylly ja sen lähiympäristö		→	→	
k) Taanilan jatkokaavoitus		→	→	
l) Atrian/hautausmaan alue, Mannistö			→	→

8.1 Vireillä

a) Hakalahdenkatu

Asemakaavahanke eriytetään v. 2004 vireille tulleesta Rahkonrannan kaavahankkeesta (kts. kohta d). Hakalahdenkatu on suunnittelualueen kohdalla valtion omistama tie, joka kaavoituksen ja erillisen kadunpito päätöksen myötä siirtyisi kaupungin omistamaksi kaduksi. Järjestelyllä tavoitellaan mm. selkeyttä kunnossapitoon ja hallintaan muutoin kaupungin omistuksessa olevalla liikenneväylällä. Tavoitteena on myös mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkorakentaminen kadun lounaispuolella.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 26.9.2023 § 127. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 4.10 – 18.10.2023 välisen ajan.

b) Koskipuhdon teollisuuspuiston laajennus

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentuminen. Kaavoitettava alue sijoittuu Savontien (valtatie 27) pohjoispuolelle, Koskipuhdon teollisuuspuiston yhteyteen. Asemakaava laajentaa teollisuuspuiston aluetta kohti itää.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 8.10.2024 § 94. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 16.10.2024 - 30.10.2024 välisen ajan.

c) Rantavainio

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta sekä kaavamutosalueesta, jolla sijaitsee rakennettua asuinpienaloaluetta, radiomasto sekä tähän liittyvä rakentamaton katu puistoalueineen. Ajatuksena on asemakaavoittaa osin yksityisessä omistuksessa oleva suunnittelualue yleiskaavaan perustuen asuntoalueeksi, joka laajentaa asemakaava- aluetta idän suuntaan.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 19.10.2021 § 3. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 27.10. – 26.11.2021 välisen ajan.

d) Rahkonranta

Asemakaavahanke sijoittuu Hakalahden 2. kaupunginosaan Kalajoenrantaan asemakaavattomalle alueelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hakalahdenkatuun, etelässä Kalajokeen, idässä ns. Kassisen asemakaava-alueeseen ja lännessä Ouluntiehen.

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 26.1.2004 § 28. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä kolme vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta pidettiin nähtävillä 1.12 - 15.12.2006 välisen ajan.

e) Pappilanranta

Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa nykyisen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen eli Suvannon vanhan pappilan tontti kahdeksi erillispientalojen tontiksi. Lisäksi kaavalla tarkastellaan viereisen puisto- ja ranta-alueen virkistyskäytön kehittämistä.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 5.9.2023 § 118.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.9. – 27.9.2023 välisen ajan.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.11. – 29.11.2023 välisen ajan.

f) Hamarinpuhdon puurakentaminen

Suunnittelualueella on voimassa 3.12.1993 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu telttailu- ja leirintäalueeksi. Kalajoen ranta-alue on osoitettu venevalkamaksi sekä Hamarinpuiston uimaranta-alueeksi. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, jolle on suunniteltu puurakentamisen korttelialueita.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.4.2020 § 29.

g) Torpparintien alue, Pyörreperä

Pyörreperän 10. kaupunginosaan sijoittuva asemakaavan laajennus rajautuu Hakatiehen, Katajaojaan, Savarinväylään ja Latvalantiehen. Ajatuksena on asemakaavoittaa pääosin yksityisessä omistuksessa oleva suunnittelualue yleiskaavaan perustuen asuntoalueeksi. Suunnittelualueella on 33 yksityistä maanomistajaa ja 20 rakentunutta pihapiiriä.

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 15.4.2014 § 41.

8.2 Suunnitteluun tulevat

h) Busitie

Suunniteltu asemakaavan muutos koskee Koskipuhdon kaupunginosan korttelia 25, jolle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialuetta sekä yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Alueelle on kaavamuutoksen myötä tarkoitus osoittaa pientalorakentamista.

i) Suvettarenkatu

Suunnittelualue sijoittuu keskustan asemakaava-alueen pohjoisosaan vuonna 2017 kaavoitetulle alueelle. Kaavamuutoksella tarkastellaan rivitalotonttien muuttamista omakotitonteiksi.

j) Hamarin mylly ja sen lähiympäristö

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi asuntoalueena. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa, joka edellyttää kaavoitus- ja maankäytösopimuksia. Suunnittelualue on yksi kaupungin Jokirantojen kehittämisen aluekohteista, jolle on laadittu hankesuunnitelma.

k) Taanilan jatkokaavoitus

Taanilan alueelle on valmistunut vuonna 2020 osayleiskaavan muutos, jossa alueen eteläosaan on osoitettu mm. palvelujen, hallinnon ja kaupan alueita. Tähän pohjautuen Kalajoentien ja Ouluntien risteysalueen pohjoispuolelle laadittiin Taanilan liikealueen asemakaava, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.9.2024 § 45. Alueen jatkokaavoitusta on suunniteltu liikealueesta länteen päin osayleiskaavan mukaisesti.

l) Atrian/hautausmaan alue, Männistö

Ns. Atrian alueella on voimassa vuonna 1980 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena. Alue ei ole alkuperäisessä käytössä teollisuustilana. Yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi asuntoalueena. Osa suunnittelualueesta muodostuu asemakaavattomasta Heikkilän hautausmaa-alueesta. Suunnittelualue on yksi kaupungin Jokirantojen kehittämisen aluekohteista, jolle on laadittu hankesuunnitelma.

9 Asumiseen varattujen tonttien riittävyyden arvio

9.1 Pientalotontit omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen

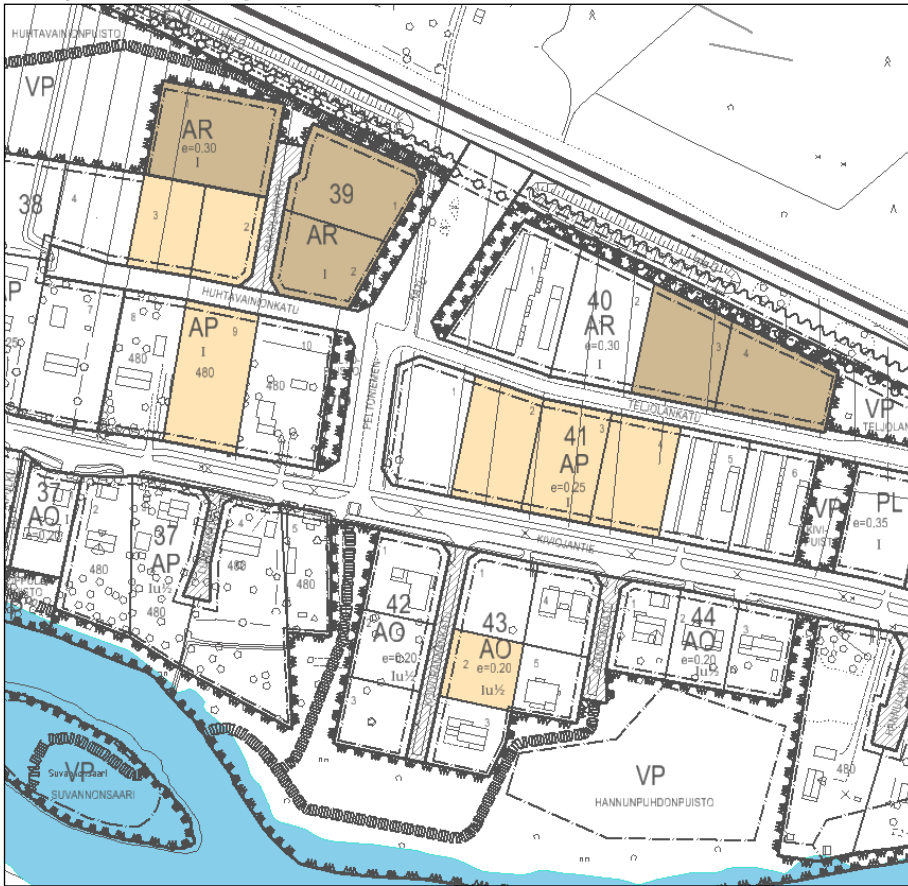
Kaupungilla on varattavia pientalotontteja yhteensä 51 kpl (tilanne 31.10.2024), joista omakotitontteja (AO) 21 kpl ja pari- ja rivitalotontteja (AP ja AR) 30 kpl. Asemakaava-alueen tonttien lisäksi on kolme yleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa (AP).

Ylivieskan väestönkasvulle on asetettu tavoitteeksi 0,5 % kasvu vuosittain. Ajanjaksolla 2007–2016 tavoitteeseen on pääsääntöisesti päästy ja tavoite on ylittynyt. Vuosina 2015 ja 2017–2022 väestökasvun tavoite alittui, mutta vuonna 2023 tavoite saavutettiin jälleen. Tällöin kaupungin väestö lisääntyi 0,5 % eli 76 henkilöllä. Varattavia pientalotontteja on yhteensä 51 kpl, joka on suhteessa väkiluvun kehitykseen riittävästi.

AJANKOHTA	VÄKILUKU/AS	MUUTOS/ASUKASTA	KASVU %
31.12.2007	13650	+ 79	0,6
31.12.2008	13803	+ 153	1,1
31.12.2009	13895	+ 92	0,7
31.12.2010	14067	+ 172	1,2
31.12.2011	14266	+ 199	1,4
31.12.2012	14533	+ 267	1,9
31.12.2013	14748	+ 215	1,5
31.12.2014	14976	+ 228	1,5
31.12.2015	15039	+ 63	0,4
31.12.2016	15199	+ 160	1,1
31.12.2017	15251	+ 52	0,3
31.12.2018	15212	-39	-0,3
31.12.2019	15255	+ 43	0,3
31.12.2020	15304	+ 49	0,3
31.12.2021	15357	+ 53	0,3
31.12.2022	15293	-64	-0,4
31.12.2023	15369	+ 76	0,5

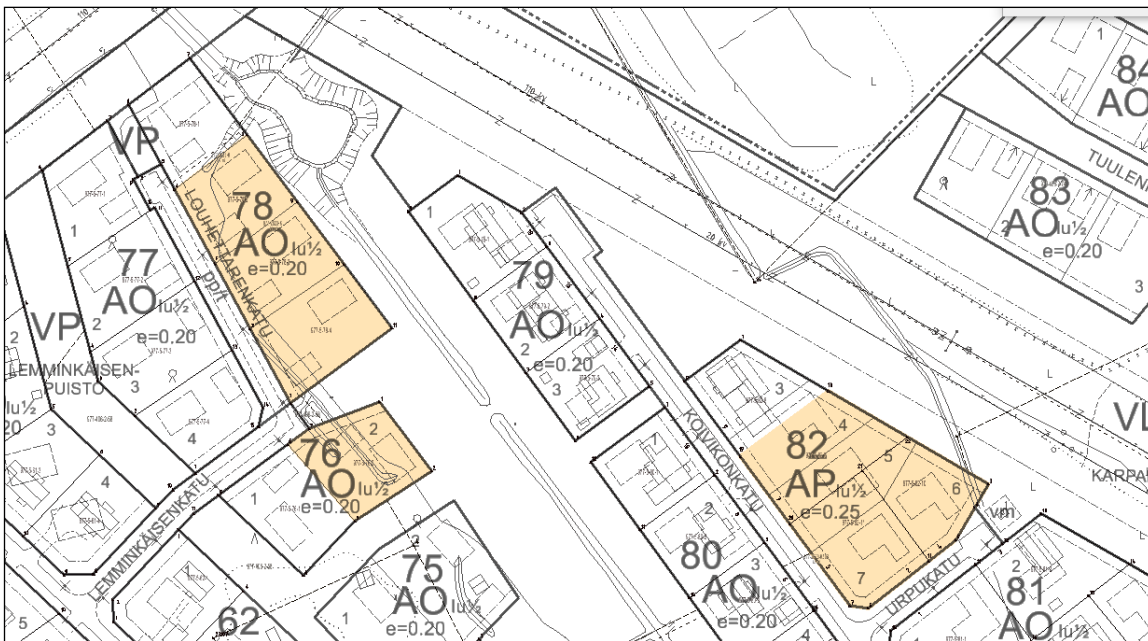
Taulukko 1. Väestön kasvu Ylivieskassa. Lähde: Tilastokeskus

Kivioja 4. kaupunginosa



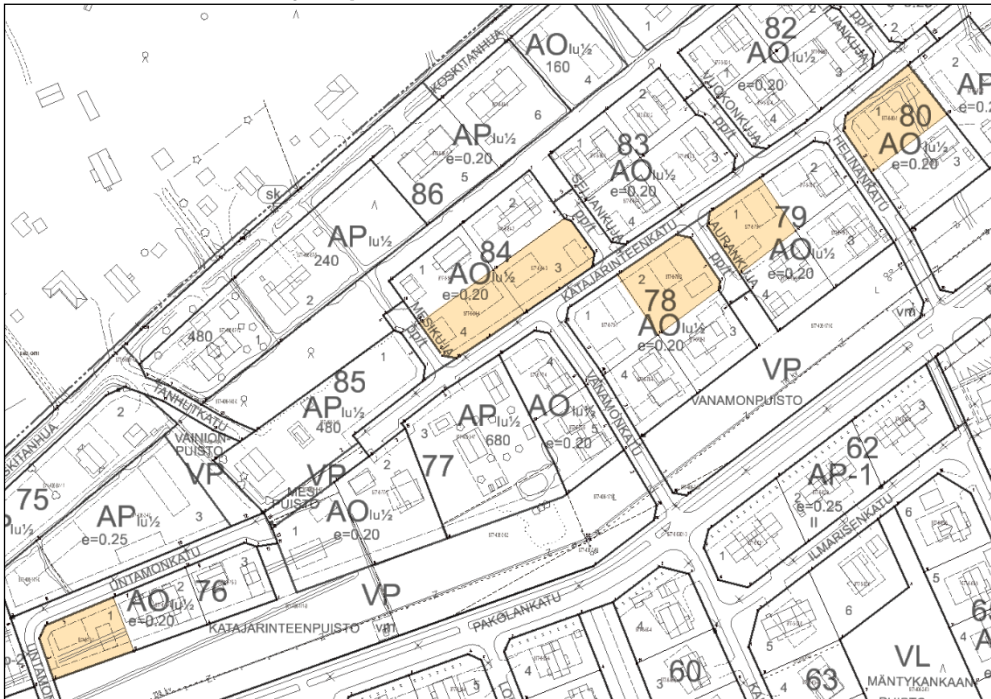
Kuva 4. Kiviojan alueen yksi AO-tontti, kuusi AP-tonttia sekä viisi AR-tonttia.

Hollihaka 5. kaupunginosa

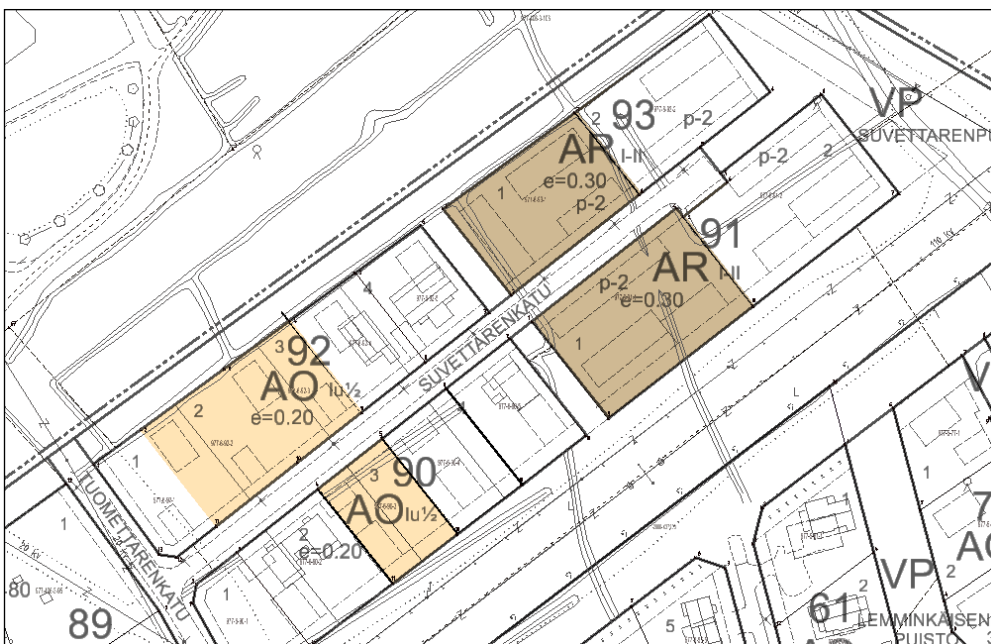


Kuva 5. Hollihaassa Kurulan alueella on neljä AO-tonttia sekä kolme AP-tonttia.

Kaisaniemen (6.) kaupunginosan alue

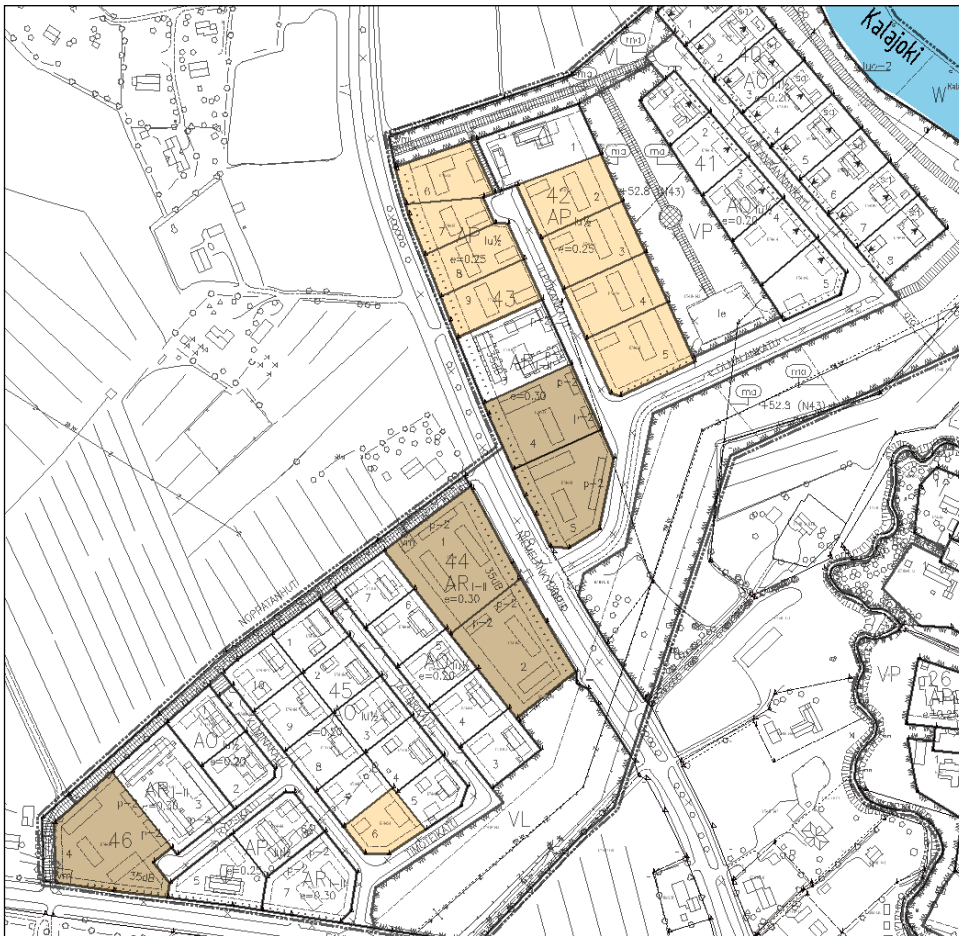


Kuva 6. Kaisaniemen alueen kuusi AO-tonttia.



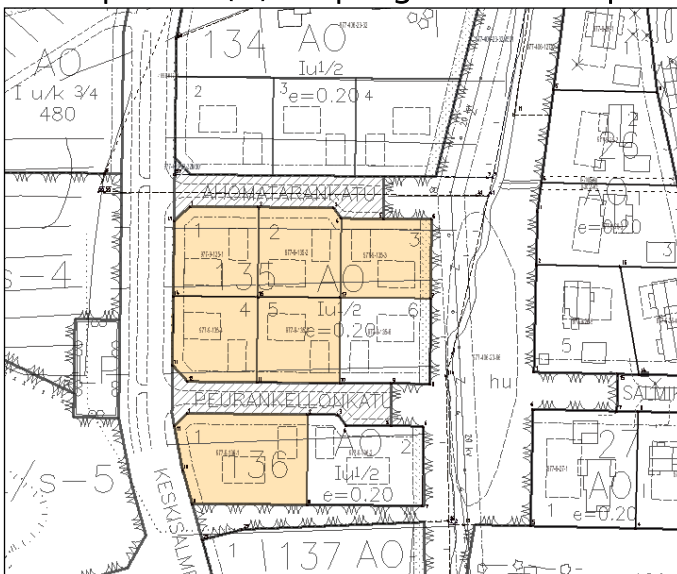
Kuva 7. Kaisaniemen alueen Suvettarencadun kolme AO-tonttia sekä kaksi AR-tonttia.

Männistön (8.) kaupunginosan Olmalan alue



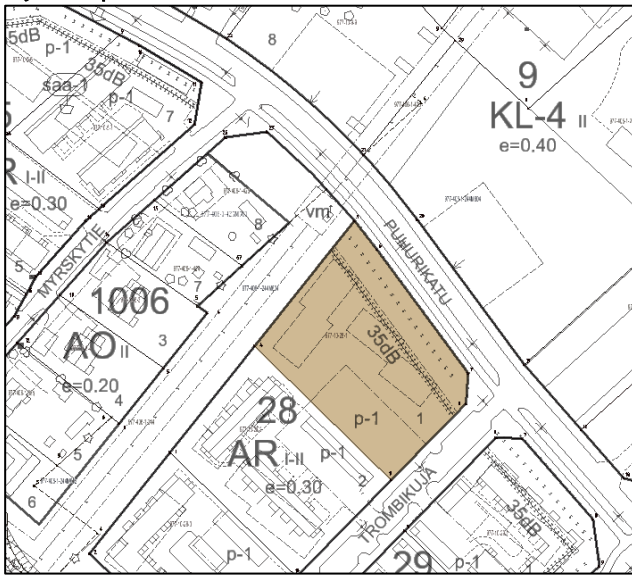
Kuva 8. Männistö Olmalan alueen yksi AO-tontti, kahdeksan AP-tonttia sekä viisi AR-tonttia.

Toivonpuiston (9.) kaupunginosan Salmiperän alue



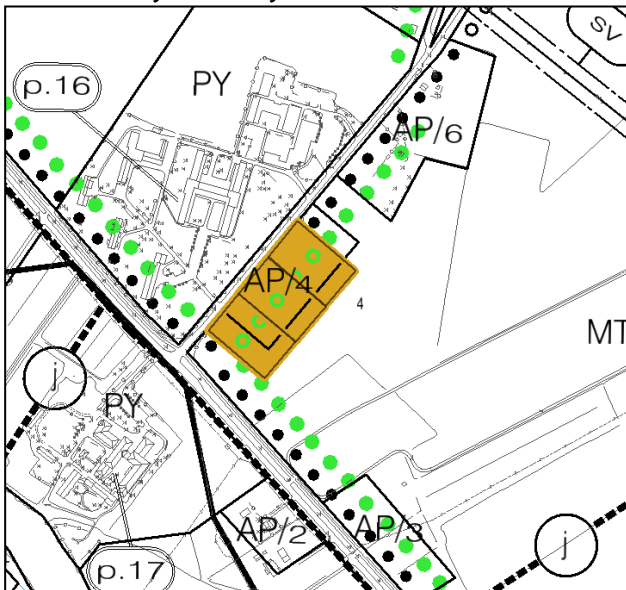
Kuva 9. Toivonpuiston Salmiperän kuusi AO-tonttia

Pyörreperän (10.) Savarin alue



Kuva 10. Pyörreperän Savarin alueen yksi AR-tontti

Niemelänkylän osayleiskaava-alueen rakennuspaikat



Kuva 11 Niemelänkylän yleiskaava-alueen kolme AP-rakennuspaikkaa.

Asemakaavoitus painottuu nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen, uudisrakentamisen mahdollistamiseen sekä uusien pientaloalueiden suunnitteluun osayleiskaavassa osoitetuille kasvusuunnille. Tavoitteena on, että kaupungilla on vuosittain noin 30–40 tonttia varattavissa pientalorakentamiseen.

Pientalorakentamista sijoittuu myös haja-asutus- ja suunnittelutarvealueille. Kaupunki myönsi vuonna 2023 viisi suunnittelutarveratkaisua omakotirakentajille. Kuluva vuoden 2024 aikana on tehty seitsemän myönteistä suunnittelutarveratkaisua (30.10.2024).

Asemakaava-alueella on yksityisessä omistuksessa useita rakentamattomia asuinpientalotontteja (AP, AO, AOR ja AR), Karttaliitteessä esitetty korotetun kiinteistöveron piirissä olevat rakentamattomat pientalotontit.



Kuva 12. Yksityisen omistamat rakentamattomat pientalotontit 31.10.2024

9.2 Kerrostalotontit

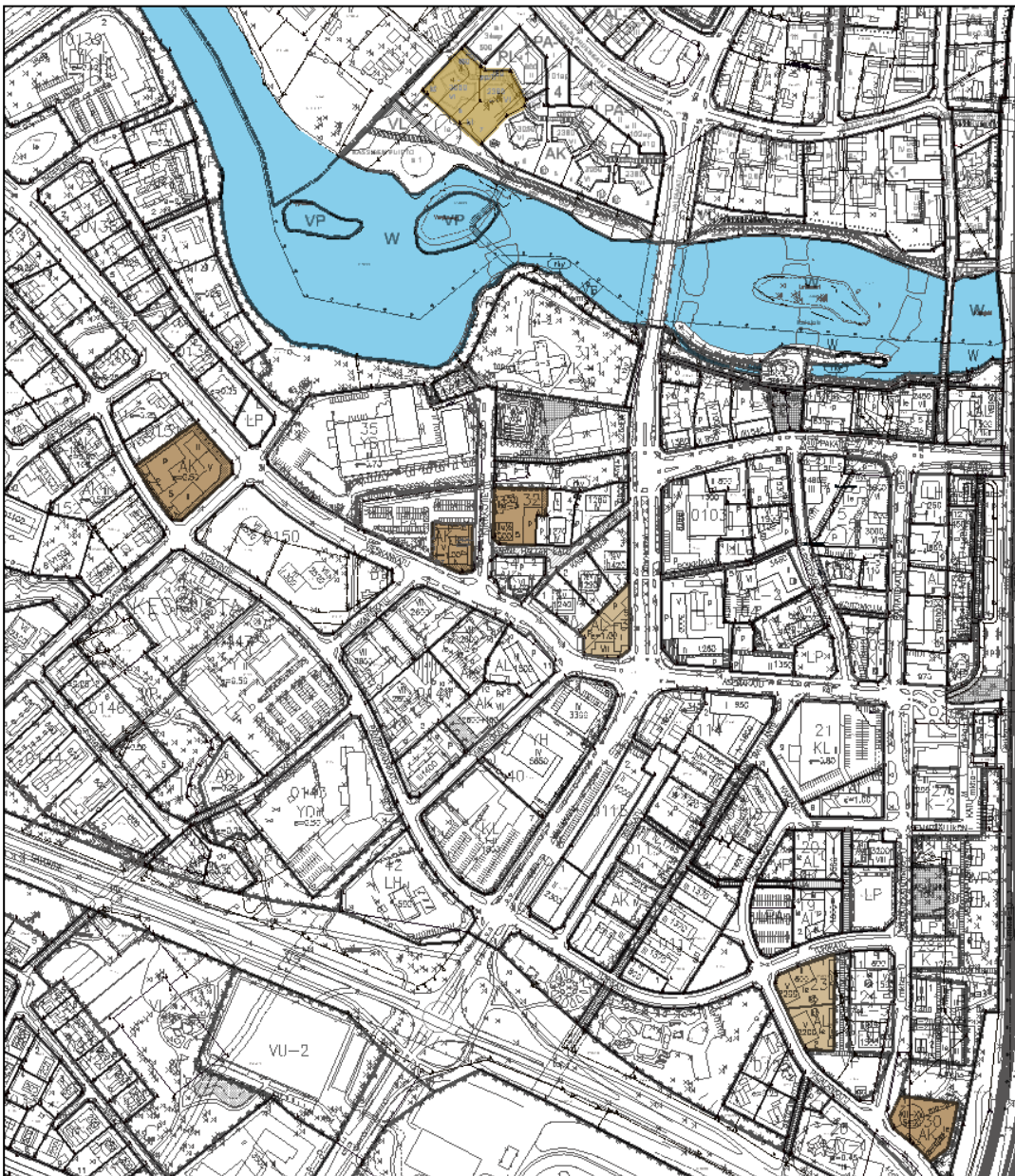
Keskustan (1.) ja Hakalahden (2.) kaupunginosat

Keskustan (1.) kaupunginosassa tarkastellaan kaavamuutoksin mahdollisuuksia osoittaa kaupungin tonttitarjontaan lisää kerrostalotontteja.

Kaupungin omistuksessa on kaavoitettuja rakentamattomia kerrostalotontteja yhteensä yhdeksän.

- Keskustan alueella on kolme asuinliikerakennusten (AL) tonttia sekä neljä asuinkerrostalorakennusten (AK) tonttia.
- Hakalahdessa on varattuna esisopimuksella kaksi kerrostalotonttia (AK) rakennusliikkeelle.

Asemakaava-alueella on myös yksityisessä omistuksessa rakentamattomia kerrostalotontteja.



Kuva 13. Kerrostalotontit

Yhteystiedot

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola
kaavasuunnittelija Antto Lehto

p. 044 4294 370

p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi