



Junnikankankaan asemakaava Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

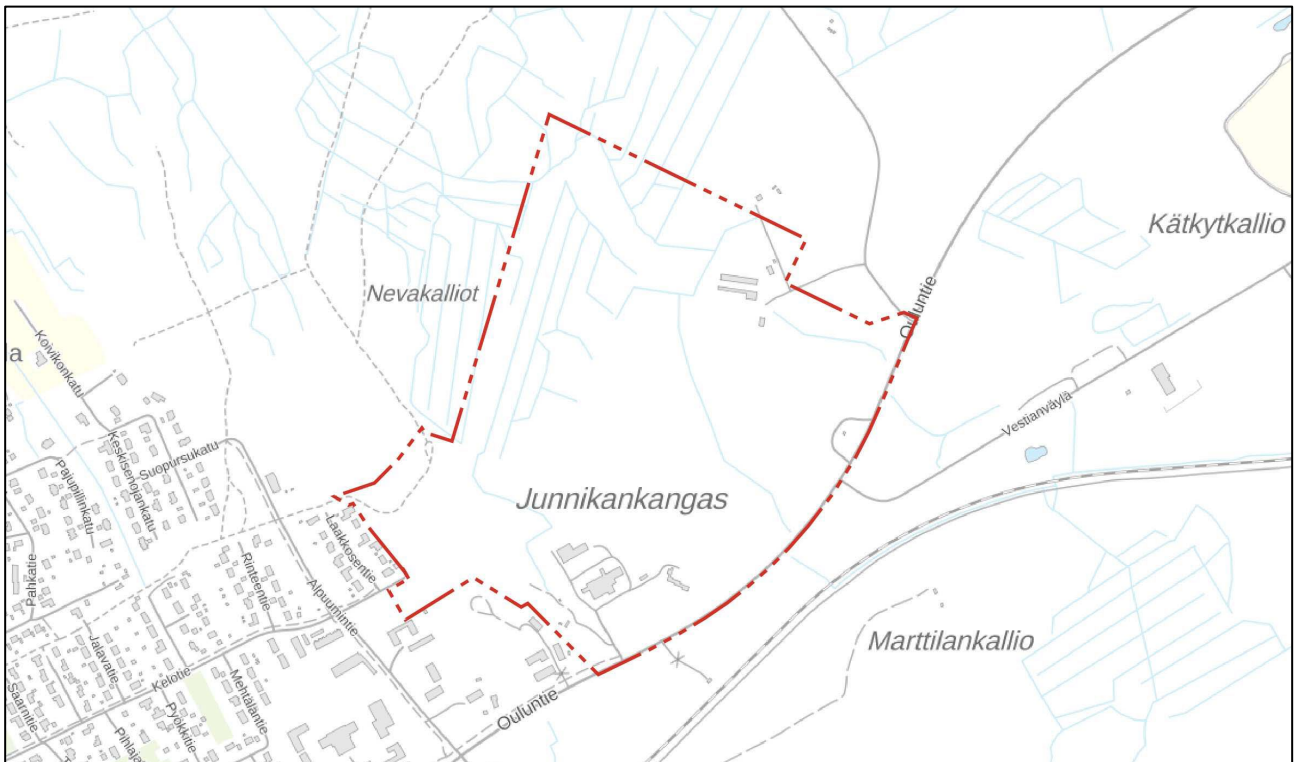
Asemakaavaselostus koskee Hollihaan 5. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta sekä kaavamuutosalueesta, jolle on vuonna 1990 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Hollihaka (5.)
Kaavan nimi:	Junnikankankaan asemakaava
Kaava-alueen koko:	51 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 7.6.2022 § x
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma x.x. - x.x.2022
	Kaavaluonnos x.x. - x.x.2022
	Kaavaehdotus x.x - x.x.2022
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto xxxxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2011 hyväksytylle osayleiskaava-alueelle, jossa valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuuden tarpeisiin. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät logistiset yhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavattomaan alueeseen, idässä Ouluntiehen, etelässä asemakaavan mukaiseen teollisuusalueeseen ja lännessä sähkönsiirron voimajohtoon.



Kuva 1. Junnikankankaan suunnittelualueen rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Junnikankankaan asemakaava", jolla esitetään muodostettavaksi uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan. Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Ylivieskan kaupungilta.

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavan toteuttaminen vaatii sopimuksia yksityisten toimijoiden kanssa.

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.....	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA ...	5
LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA.....	6
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.....	13
3.1.4 Maanomistus	21
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	22
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. 22	
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	27
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	27
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	28
4.3.1 Osalliset.....	28
4.3.2 Vireilletulo	29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	29
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	32

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 KAAVAN RAKENNE	32
5.1.1 <i>Mitoitus</i>	33
5.1.2 <i>Palvelut</i>	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	33
5.3 ALUEVARAUKSET	34
5.3.1 <i>Korttelialueet</i>	34
5.3.2 <i>Muut alueet</i>	34
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	34
5.4.1 <i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	34
5.4.2 <i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	36
5.4.3 <i>Muut vaikutukset</i>	38
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	38
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	38
5.7 NIMISTÖ	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
YHTEYSTIEDOT	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Luontoselvitys, Tmi Luontoselvitys Vilppola 30.5.2022
4. Lepakkoselvitys, Faunatica Oy, xx.xx.2022
5. Liito-oravaselvitys, Faunatica Oy, xx.xx.2022
6. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
7. 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
4. Keskustan ajantasa-asemakaava 23.5.2022
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Vesikolmio Oy, Nivala-Ylivieska siirtoviemärin rakennussuunnitelma, 28.4.2021
10. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 1.6.2022
11. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 23.5.2022
12. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022
13. Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 2.6.2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Junnikankankaan asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § x.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville x.x.2022 - x.x.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Eteläosaan suunnittelualueella on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10). Alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jonka osa on varattu ohjeellisesti yleiselle jalankululle.

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen ajatuksena on laajentaa nykyistä asemakaavan mukaista teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan Junnikankankaan alueelle. Tavoitteena on muodostaa uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot. Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla.

Uusi katuyhteys ja liittymä Ouluntielle on suunniteltu lähelle nykyistä Paasitien metsätien liittymää alueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa asemakaava, jossa on osoitettu toistaiseksi rakentumaton Karjaniemenkatu. Alueen liikenne on ajatuksena järjestää näitä yhteyksiä hyödyntäen. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollisuutta ja elinkeinoelämää ajatellen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyenliikenteenväylien, sekä jäte- ja hulevesiviemäriä osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Tämän jälkeen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot, tehdään tarvittavat sopimukset yksityisten maanomistajien kanssa ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Kaupungille muodostuvat teollisuustontit luovutetaan yksityisille rakentajille, jotka vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen.

Tavoitteena on, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen vuosina 2023-2024.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu pääosin havumetsästä. Alueen keskisosissa sijaitsee hakkuualue ja etelässä teollisuustoimintaa, sekä sähkönsiirron muuntoasema. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee käytöstä poistunut turkistarha, jonka huoltorakennuksia on hyödynnetty muussa toiminnassa.

Suunnittelualueen etelä- länsiosassa maisemaa halkovat 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot suoja-alueineen. Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemärin muilla alueilla. Idässä suunnittelualue rajautuu Ouluntiehen.

Länsiosassa suunnittelualueella sijaitsee Kaisaniemen valaistulatu sekä -kuntorata. Latuyhteys on talvisin käytettävissä aina Kekajärvelle saakka.



Kuva 2. Ortoilmakuva, (c) MML 2019.

3.1.2 Luonnonympäristö

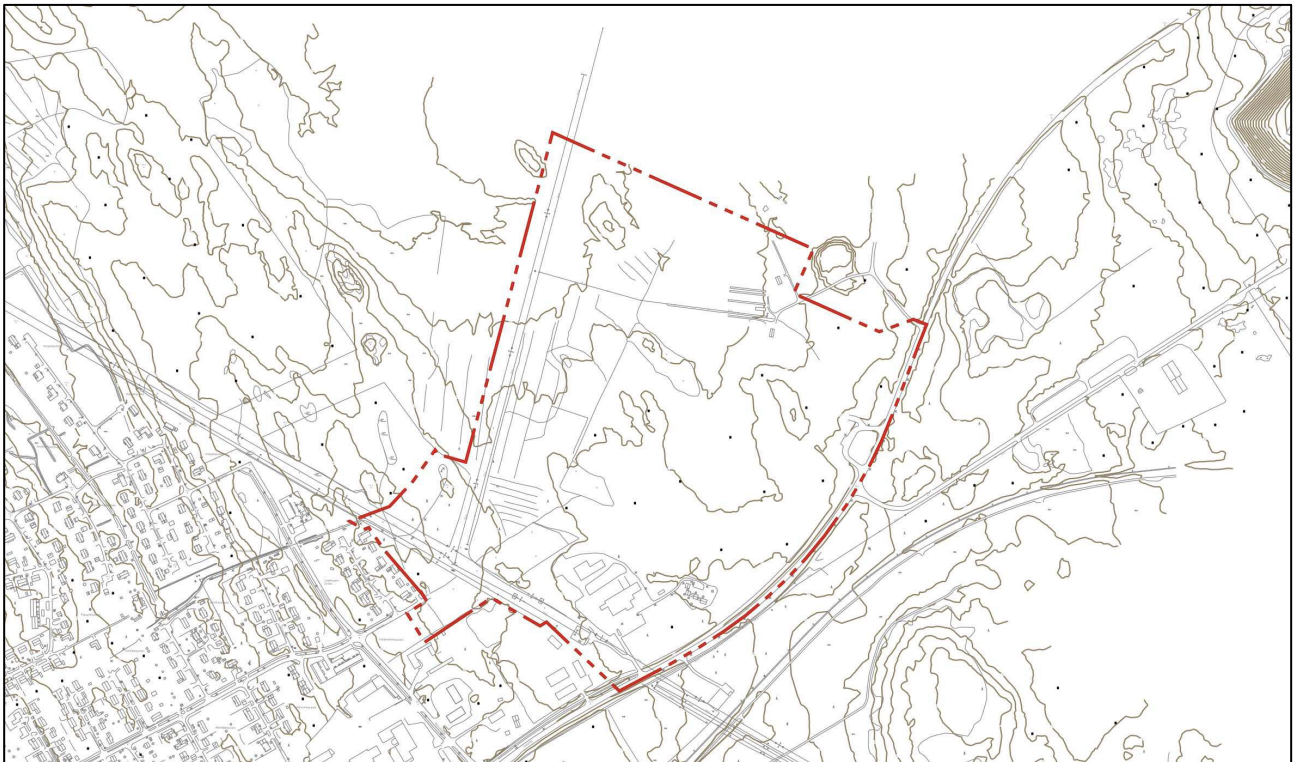
Maisema

Suunnittelualueen maisema muodostuu rakentuneesta teollisuuskiinteistöstä ja pääosin rakentamattomasta ojitetusta metsästä, joka vaihtelee alueella pääasiassa tuoreesta VMT-tyyppin kangasmetsästä kuivahkoon EVT-tyyppin kankaaseen. Suunnittelualueen VMT-metsä on mäntyvaltaista, mutta alueelta löytyy myös pienialaisia kuusivaltaisia laikkuja. Keskellä suunnittelualueetta on vanhaa koivuvaltaista pellonpohjaa.

Suunnittelualueen etelä- länsiosassa maisemaa halkovat 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohtot suoja-alueineen. Eteläosassa suunnittelualueesta rajautuu rakentuneeseen teollisuusalueeseen. Idässä maisemaa halkoo Ouluntie.

Luonnonolot

Alueen maanpinnan korkeus laskee tasaisesti suunnittelualueen eteläosasta pohjoisosaan tultaessa. Korkeusvaihtelua alueella on noin kolme metriä (+66.00 - 63.00 N2000).



Kuva 3. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 3.6.2022

oranssi = hienoaineismoreeni (HMr)
punainen = kallio (Ka)
sininen rasteri = saraturve (Ct) ja hiesu (Hs)

Pensaskerroksessa kasvaa katajaa, ja varvuista puolukka ja mustikka ovat runsaita, kanervaa esiintyy jonkin verran. Pohjakerroksessa valtalajeina ovat seinäsammal ja metsäkerrossammal. (Vilppola 2022).



Kuva 5. Maastokäynnin pohjalta laadittu yleispiireinen kasvillisuusjaottelu. (Vilppola 2022).

1. Tutkimusalueen pohjoisosissa on pieni alue rämettä, joka on keskeltä rahkarämettä ja reunoilta isovarpurämettä.
Tämä alue ei sisälly kaavoitettavaan alueeseen.
2. Rämeen vieressä on soistunutta kangaskorpea. (vaalean sininen).
Tämä alue ei sisälly kaavoitettavaan alueeseen.
3. Suunnittelualueen keskellä on vanhaa pellonpohjaa. Helposti havaittavien sarkaojen varsilla kasvaa koivua ja ja kuusta. Aluskasvillisuus muodostuu heinästä ja ruohovartisista kasveista.
4. Tuoreen kankaan VMT-metsä vaihtuu paikoin EVT-tyypin kuivahkoksi kankaaksi. Myös kuivahkon kankaan painautumissa on paikoin soistumaa ja pieniä kangasräme- ja isovarpuräme laikkuja, joissa kenttäkerroksen rämevarpukasvustot vuorottelevat kangasvarpukasvuston kanssa.. Pallero-, valko- ja harmaaporonjäkälää esiintyy kuivemmissa laikuissa kohtalaisen runsaasti. Puolukkaa ja kanervaa esiintyy varvuista runsaasti. Sammalista yleisin on seinäsammal. Lisäksi esiintyy kangaskarhunsammalta ja metsälauhaa.
5. Suunnittelualueen VMT-metsä on pääsääntöisesti mäntyvaltaista, mutta alueelta löytyy pienialaisia kuusivalttaisia laikkuja.
6. Suunnittelualueen keskiosissa on iso kivi.

(Vilppola 2022).

Alueen luontoselvityksen yhteydessä laadittiin myös linnustoselvitys 8.5.2022, jossa lintuja havainnoitiin 8 pisteessä etäisyyden ollessa pisteriden välillä vähintään 250 metriä. Pisteet oli valittu siten, että nämä edustivat selvitysalueella vallitsevia erilaisia biotooppeja. Selvityksen tuloksena eri lajihavaintoja kertyi kaikkiaan 34 kappaletta. (Vilppola 2022).

Selvityksen mukaan yleisimmät lajit olivat peippo, tiltalti, punarinta, talitiainen ja laulurastas. Erittäin uhanalaisista lajeista (EN) havaittiin hömötiainen kaavoitettavan alueen ulkopuolella kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen yhteydessä. Vaarantuneista lajeista (VU) asemakaavoitettavalla alueella esiintyi naurulokki ja pyy, sekä silmällä pidettävistä (NT) harakka, västäräkki, närhi, isokuovi ja taivaanvuohi. Tarkemmin havaituista lajeista, erityislajistosta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu liitteenä olevassa luontoselvityksessä. (Vilppola 2022).

Luontoselvityksessä on myös arvioitu luontodirektiivin IV-liitteen mukaisten tiukasti suojeltavien lajien esiintymistä suunnittelualueella. Näistä liito-oravaa ei tavattu suunnittelualueella liito-oravan suosimien haapojen ja varttuneen kuusimetsän vähäisen esiintymisen johdosta. Suunnittelualueelle on tilattu erillinen liito-oravaselvitys, joka valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheeseen. (Vilppola 2022).

Luontodirektiivin IV-liitteen mukaista viitasammakkoa ei alueella myöskään havaittu. *"Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole viitasammakon kutemiseen sopivia vesistöjä. Sopivalla etäisyydellä ei ole viitasammakolle sopivia kutualueita, joten on epätodennäköistä, että suunnittelualueella olisi viitasammakon kesäelinympäristöjä, vaikka paikoin soistuneet metsät voisivatkin tarjota muuten sopivat olosuhteet viitasammakolle. (Vilppola 2022)."*

Suomessa esiintyvät lepakkolajit ovat myös luontodirektiivin IV-liitteen mukaisesti tiukasti suojeltavia lajeja. Suunnittelualueella sijaintinsa puolesta mahdollisia lepakkolajeja voisivat olla isoviiksisiippa, viiksisiippa, vesisiippa ja pohjanlepakko. Lintu- ja kasvillisuuskartoituksen aikana mahdollisia kolopuita ja luolikoita on havainnoitu, mutta maastokäyntien perusteella näitä ei havaittu. Saalistusalueena lepakot voivat käyttää myös avointa maastoa, kuten sähkölinjoja. Suunnittelualueelle on tilattu erillinen lepakkoselvitys, jolla alueen tilanne saadaan tarkemmin selvitettyä. Lepakkoselvitys valmistuu asemaakaavan ehdotusvaiheeseen. (Vilppola 2022).

Suomen Laitietokeskuksen viranomaisportaaliin on kirjattu viimeisten viiden aikana havainnot erittäin uhanalaisesta (EN) hömätiaisesta ja viherpeiposta, sekä räystäspääskystä. Lajitietokeskuksen mukaan havainnot on ilmoittanut harrastaja ja havaintojen tarkkuudeksi on ilmoitettu 10000 metriä. Näin ollen on mahdollista, että kyseiset havainnot eivät ole suunnittelualueelta. Linnustokartoituksen aikana näitä lajeja ei haivaittu. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Vaarantuneista lajeista (VU) viranomaisportaaliin on kirjattu havainnot viimeisten viiden vuoden ajalta pensastaskusta, töyhtötiiaisesta, liito-oravasta, haarapääskystä, naurulokista ja harmaalokista. Lajitietokeskuksen mukaan havainnot on ilmoittanut harrastaja ja amatööri, ja havaintojen tarkkuudeksi on ilmoitettu 10000 tai 100000 metriä. Näin ollen on mahdollista, että kyseiset havainnot eivät ole suunnittelualueelta. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Viranomaisportaaliin on myös kirjattu havainnot viimeisten viiden vuoden ajalta silmällä pidettävistä (NT) kuovista ja harakasta. Kuovihavainnon on tehnyt amatööri ja sijaintitarkkuudeksi on kirjattu 25000 metriä, joten tämä havainto ei välttämättä ole suunnittelualueelta. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Luonnon monimuotoisuus

"Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaissa mainittuja luontotyyppkejä. Kasvillisuus on tavanomaista eikä uhanalaisia lajeja havaittu. Suomen luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa on mainittu Pohjois-Suomen osalta seuraavat luontotyypit (Kontula & Raunio 2018):

Vaarantuneet (VU)

Kangaskorpi, kuivahkot kankaat

Suunnittelualueen pohjois-luoteisosassa on kangaskorpea. Korpi on kuitenkin ojitettua eikä luonnontilaiseen verravaa. Suunnittelualueella on myös useampia pienialaisia kangaskorpi-laikkuja, joissa tuoreen kankaan VMT-metsä on soistunut. Suunnittelualueen kuivahkot kangasmetsät ovat olleet myös tavanomaisessa metsätalouskäytössä ja alueella on tehty harvennushakkuita ja myös pieni avohakkuu.

Silmäälä pidettävät (NT)

Kangasräme, tuoreet kankaat

Kuivahkoissa kangasmetsissä on paikoin pieniä soistuneita kangasrämekohtia. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi tuoreen kankaan VMT-metsää. Metsä on kuitenkin ojitettua ja ollut tavanomaisessa metsätalouskäytössä.

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kuitenkin ollut tähän asti tavanomaisessa metsätalouskäytössä ka luontoarvot ovat heikentyneet verratuna luonnontilaisiin metsiin.

Metsät on ojitettu, niitä on myös vastikään harvennettu ja lahoppuuta on kauttaaltaan vähän. Suunnittelualueella oli myös hakkuuaukko, johon oli istutettu männyn taimia. Suunnittelualueen kaavoitukselle ei tästä näkökulmasta ole estettä, koska toimenpiteitä ollaan suuntaamassa alueille, jotka on ojitettu ja luonnontilaltaan muuttuneita. Vilppola 2022"

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä tai vesiaihteita. Suunnittelualue muodostuu pääosin havumetsästä, jonka kuivatus on järjestetty avo-ojin.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue muodostuu pääasiassa ojitetusta havumetsästä, joka on ollut tavanomaisessa metsätalouskäytössä. Osalla alueista on suoritettu harvennushakkuita ja myös pieni avohakkuu. (Vilppola 2022).

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu rivitalo, jossa asuu toistaiseksi yksi henkilö. Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot. Alueen läpi on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri.

Alueella sijaitsee teollista toimintaa, muuntoasema ja käytöstä poistunut vanha turkistarha, jonka huoltorakennuksia on hyödynnetty muussa toiminnassa. Alueen liikenne on ajatuksena toteuttaa asemakaavan mukaisen Karjaniemenkadun sekä uuden suunniteltavan Ouluntiehen liittyvän kadun kautta. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollista toimintaa ajatellen.

Alueen rakennuskanta muodostuu vuosien 1966 ja 1987 välisenä aikana rakennetuista asuin- ja teollisuusrakennuksista, sekä vuosien 2015 ja 2019 välisenä aikana rakennetuista sähkönsiirtoon liittyvistä rakennuksista.



Kuva 6. Kiinteistö 977-406-0005-0310, v. 1967, asuinrakennus.



Kuva 7. Kiinteistö 977-406-0005-0310, v. 1966, tuotantorakennus.



Kuva 8. Kiinteistö 977-406-0004-0244, v. 1966, tuotantorakennus.



Kuva 9. Kiinteistö 977-401-0002-0089, v. 1987, varastohalli.



Kuva 10. Kiinteistö 977-401-0002-0089, v. 1987, varastohalli.



Kuva 11. Kiinteistö 977-401-0002-0089, varasto.



Kuva 12. Kiinteistö 977-406-0005-0315, v. 2019, muuntoasema.

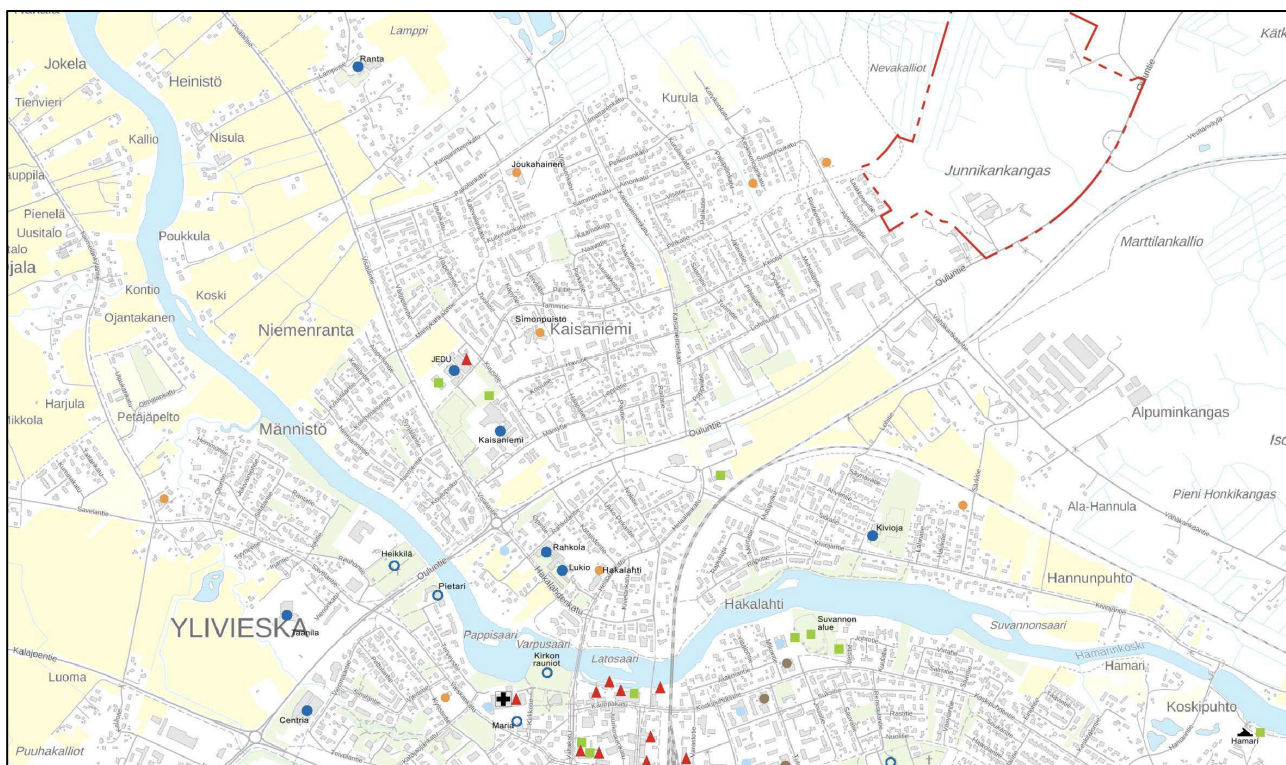
Asuminen

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu rivitalo, jossa asuu toistaiseksi yksi henkilö. Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu keskustan ja Savarin liikealueen tarjoamiin kaupallisiin palveluihin. Vestian jätekeskus ja lajittelupiha sijaitsevat suunnittelualueelta noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Ouluntien itäpuolella. Kaupungin keskusta sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 5,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Niemelänkylän haja-asutusalueella sijaitsee Rannan koulu noin 3,7 kilometrin ja uusi Kaisaniemen kaupunginosassa Kaisaniemen yläkoulu 2 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat ovat Jukahaisen päiväkoti Pakolankadulla, yksityinen päiväkoti Murunen Alpuumintiellä, sekä yksityinen ryhmäperhepäivähoito Ikiliikkujat Keskisenojankadulla.



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

Kuva 13. Palvelukartta 23.5.2022

Virkistys

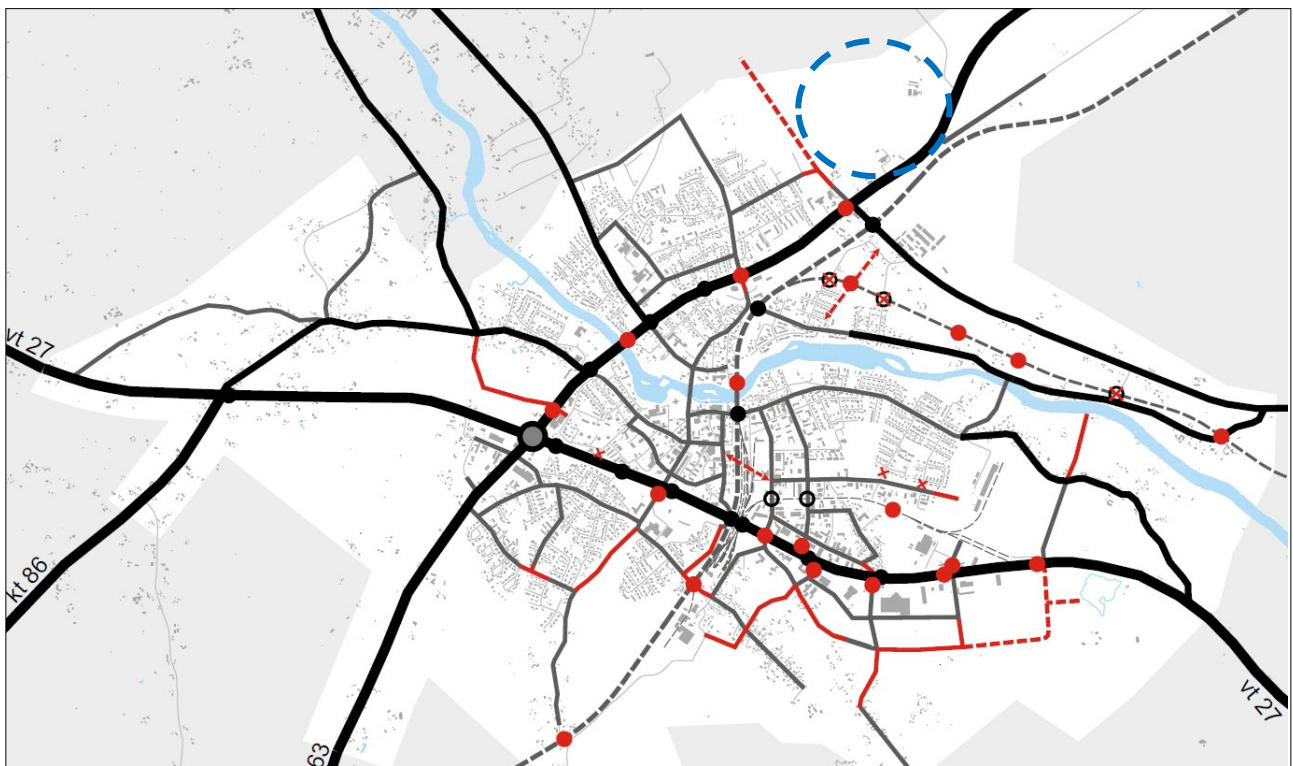
Suunnittelualue rajautuu etelässä Karjaniemenpuistoon, jolle on asemakaavassa osoitettu toistaiseksi rakentamaton ohjeellinen kevyenliikenteenväylä. Länsipuolella suunnittelualueita sijaitsee Laakkosenpuisto, johon kaavoitettava alue rajautuu.

Suunnittelualueen länsipuolella Alpuumintiellä sijaitsee pysäköintialue Kaisaniemen valaistulle kuntoradalle ja ladulle. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Kuntorata ja latu sijaitsee osin suunnittelualueella.

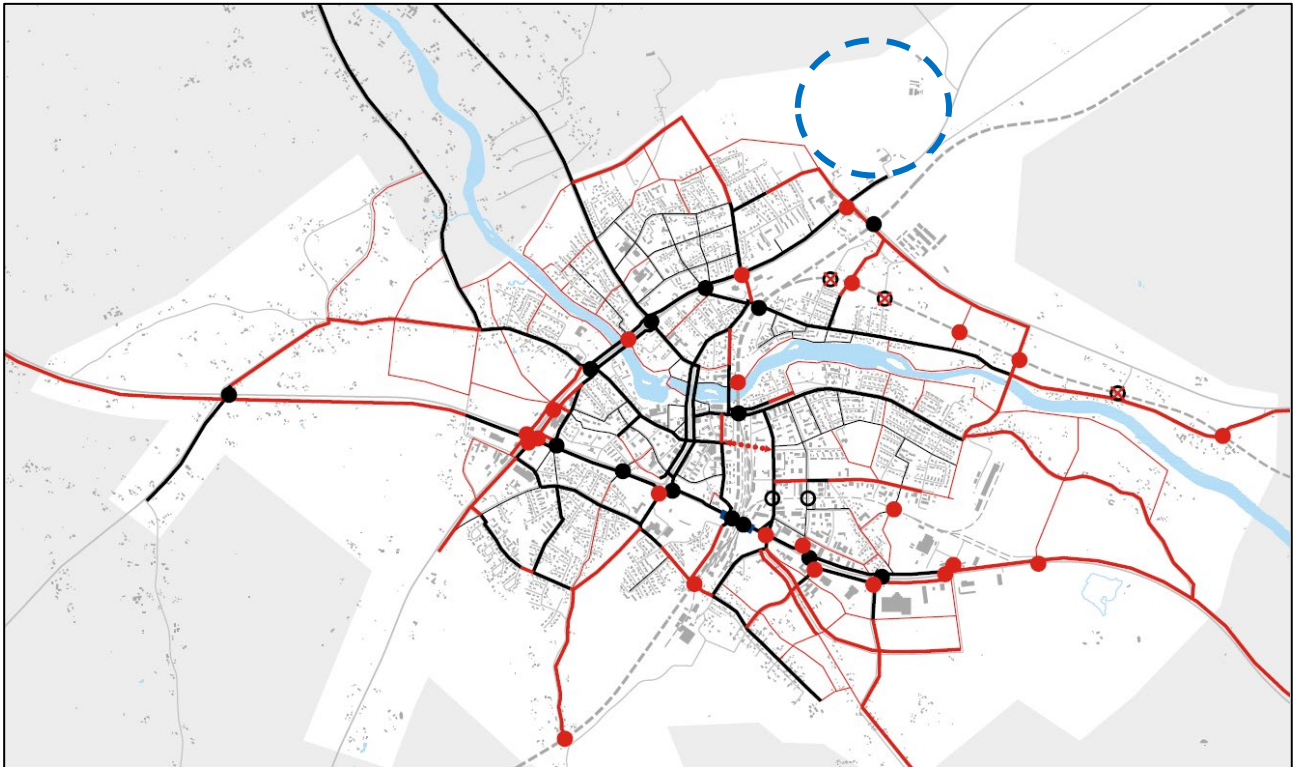
Muita lähistöllä sijaitsevia virkistys- ja liikuntapaikkoja ovat Kaisaniemen ja Rannan koulun piha-alueet kaukaloineen, sekä sisäliikuntatilat. Kesäaikaan on mahdollisuus pelata beach-volleytä Kaisaniemen koulun kentillä. Keskustan liikuntapuisto tarjoaa mahdollisuudet monipuoliseen liikuntaan keskustan eteläpuolella.

Liikenne

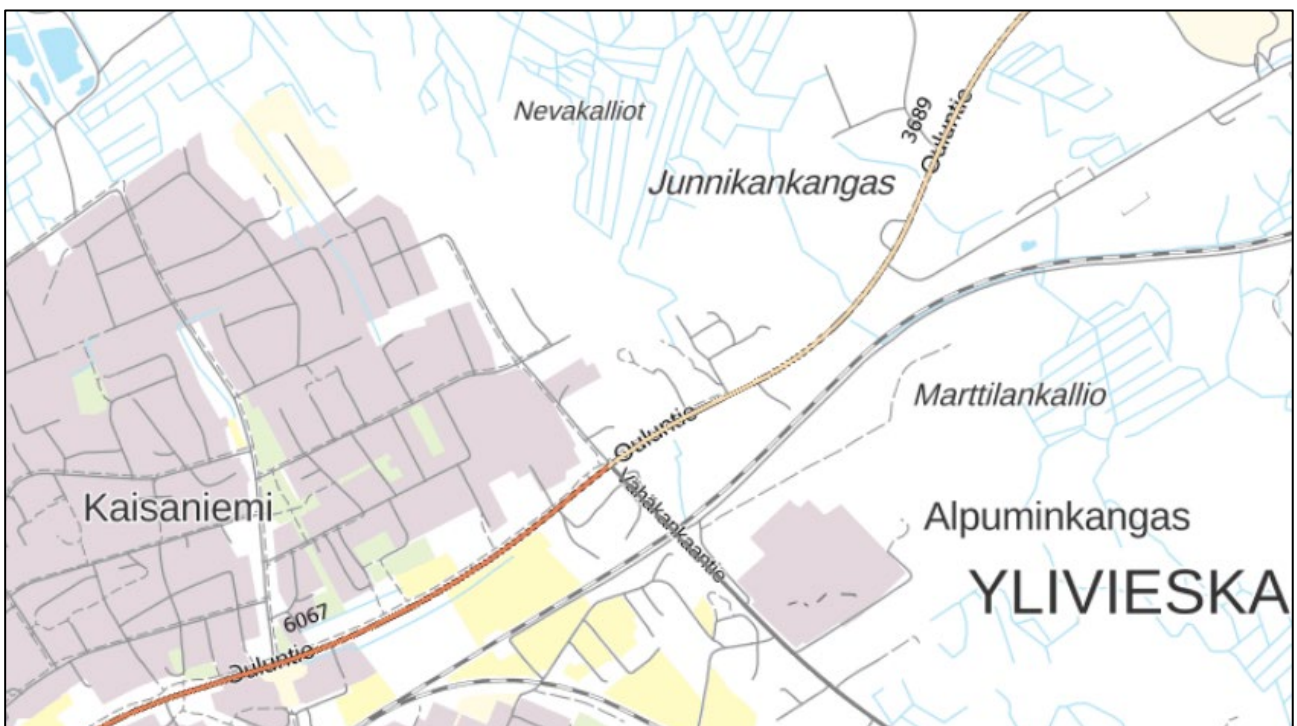
Suunnittelualue sijoittuu Ouluntie varteen, josta on on hyvät liikenne- sekä kevyenliikenteenyhteydet. Uusi katuyhteys ja liittymä Ouluntielle on suunniteltu lähelle nykyistä Paasitien metsätien liittymää alueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa asemakaava, jossa on osoitettu toistaiseksi rakentamaton Karjaniemenkatu. Alueen liikenne on ajatuksena järjestää näitä yhteyksiä hyödyntäen. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollista toimintaa ajatellen. Ouluntien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) Paasitien metsätien liittymän kohdalla noin 3689 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualue sijoittuu lähelle osayleiskaavan mukaista pääpyörätieverkostoa ja tämän kehittämiskohteita. (FCG Oy, 2021).



Kuva 14. Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko. (FCG Oy, 2011)



Kuva 15. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun). (FCG Oy, 2011)



Kuva 16. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto 2022).

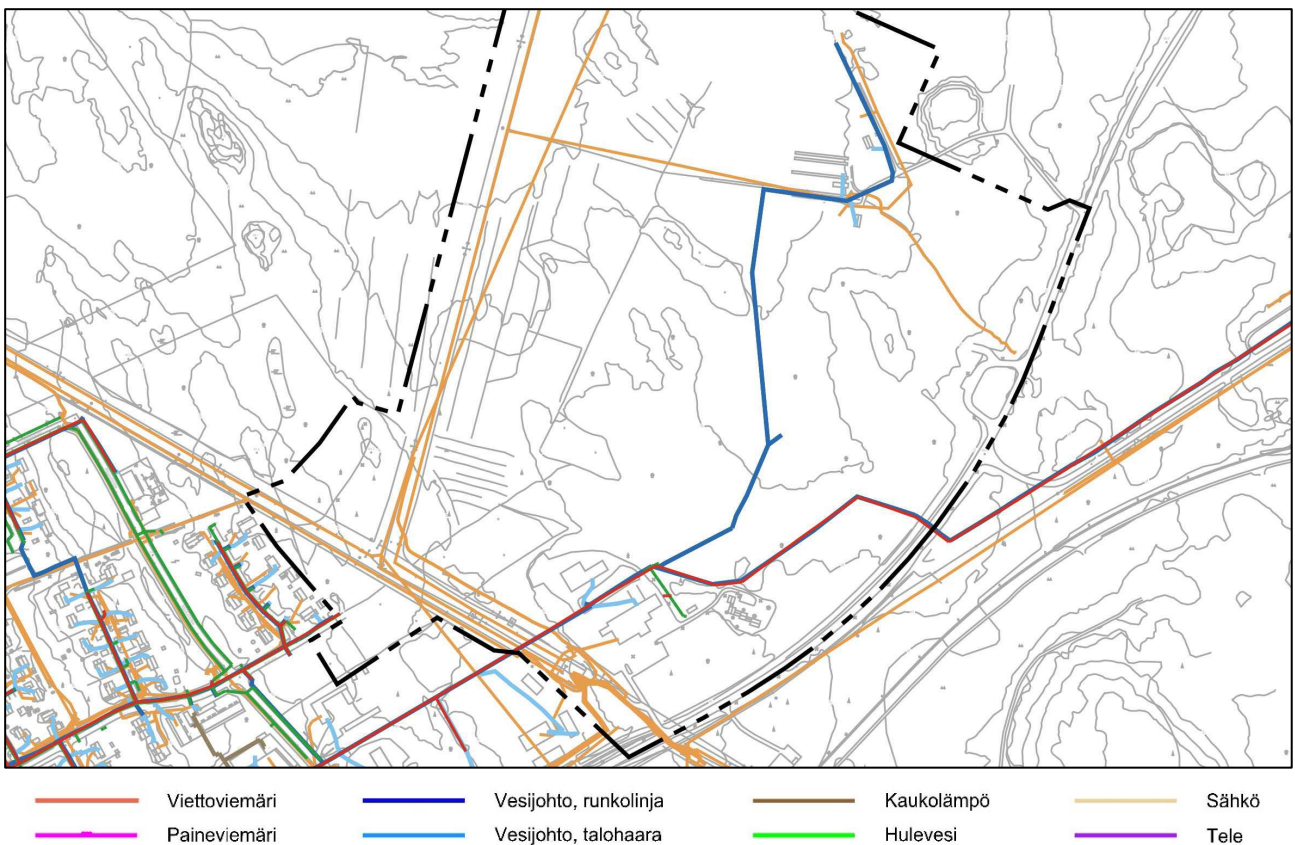
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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, 1.6.2022)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on pääosin asekaavatonta aluetta, jolla sijaitsee 20kv ja 110kv voimajohtolinjat. Alueen läpi kulkee jätevesiviemäriin ja vesijohtoon runkolinjat. Muutoin alueen sähkölinjat, vesijohtot ja jätevesiviemäri on rakennettu vastaamaan alueella aiemmin toimineen turkistarhan ja toiminassa olevan teollisuusyrityksen tarpeita.

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla.



Kuva 17. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 1.6.2022.

Erityistoiminnot

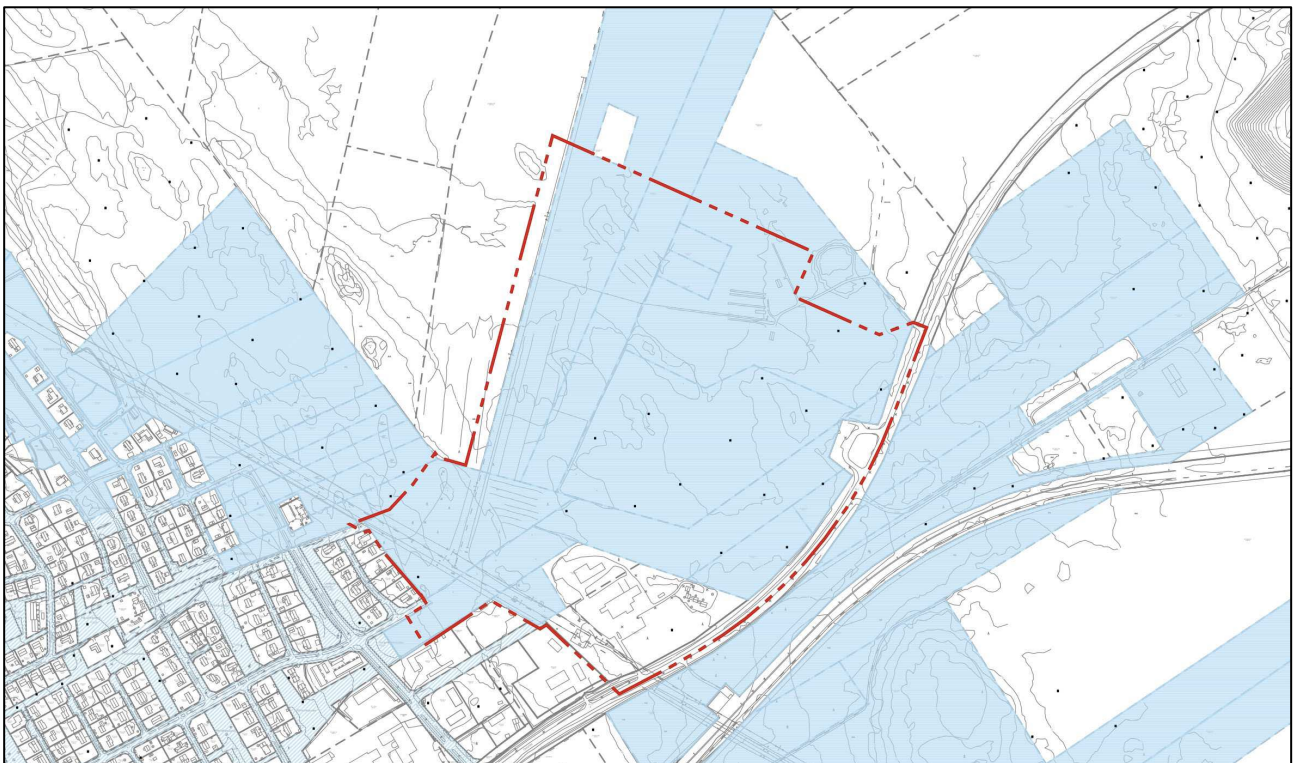
Suunnittelualueen länsi- ja eteläosassa sijaitsee sähkönsiirtoon liittyvä 20kv ja 110kv voimajohtolinjat ja suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKEen määrittelemillä tulvavaara-alueilla. Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun ja tärinään liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty. Melun osalta on hyödynnetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 55 dB:n teoreettisia melualueita Ouluntien varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavan toteuttaminen vaatii sopimuksia yksityisten toimijoiden kanssa.



Kuva 18. Kaupungin maomaisuus suunnittelualueella 1.6.2022.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

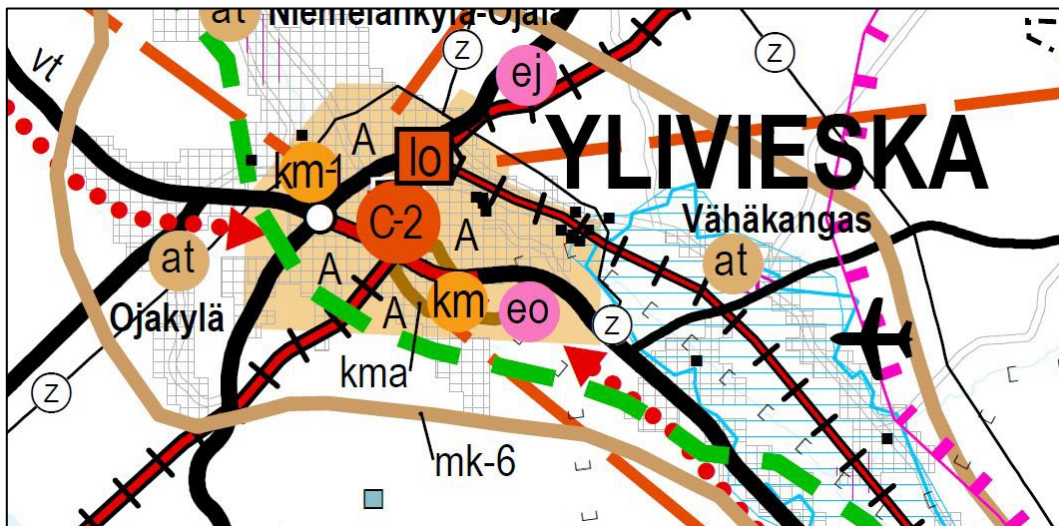
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

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 2023 aikana.

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelualueelle osoitettu punainen katkoviiva (kk-3) osoittaa maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkon, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelualueetta rajaa etelä- ja länsipuolelle osoitettu pääsähköjohto 110kv (z).



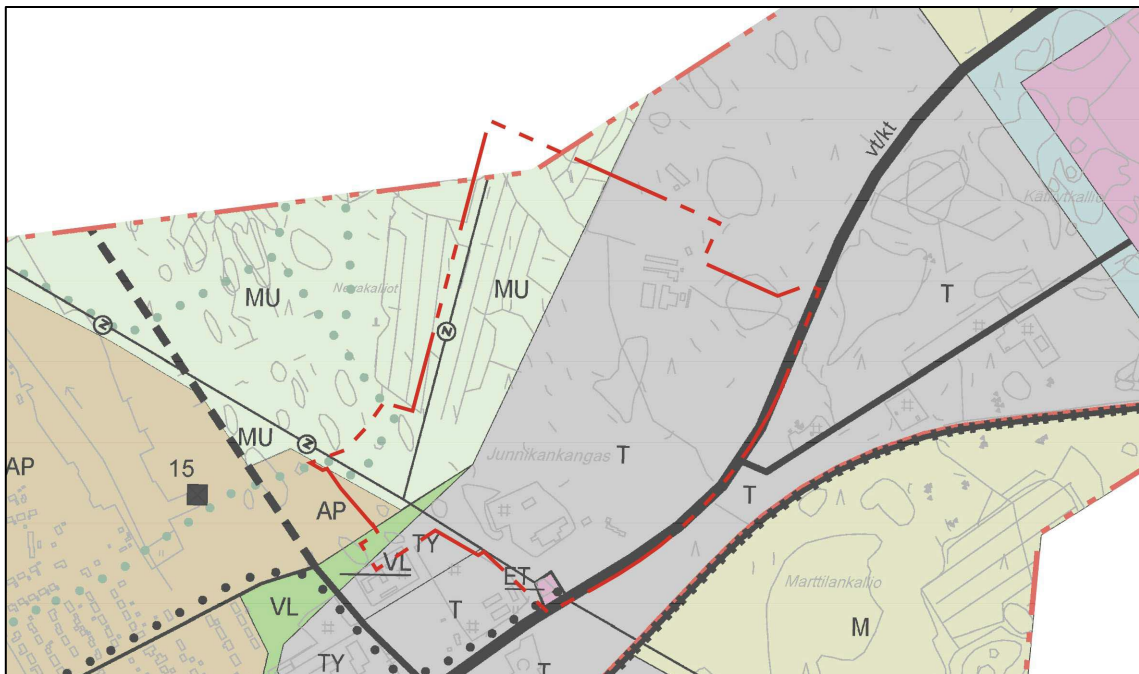
Kuva 18. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 19.1.2022

Yleiskaava

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

- pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)
- teollisuus- ja varastoalue (T)
- teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- lähivirkistysalue (VL)
- teknisen huollon alue (ET)

Suunnittelualueella sijaitsee osayleiskaavan mukainen rakentunut sähkönsiirtojohto (z). Idässä suunnittelualue rajautuu Ouluntiehen (vt/kk = valtatie/kantatie).



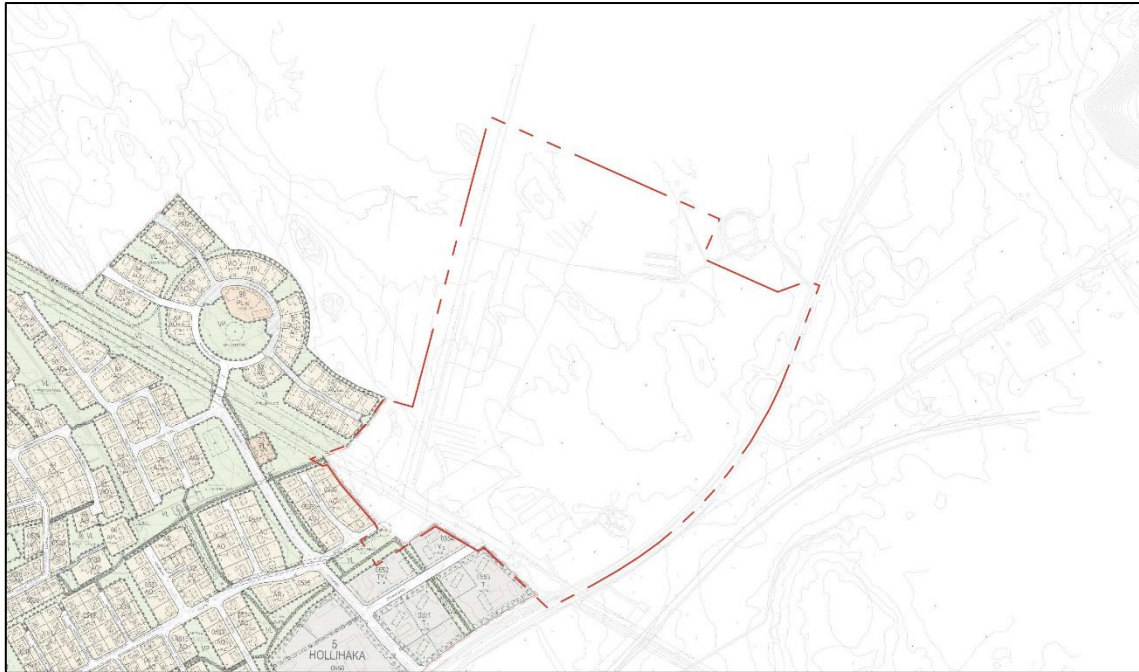
Kuva 20. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Eteläosaan suunnittelualuetta on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10, jossa alueelle on osoitettu:

- lähivirkistysalue (VL), jonka osa on varattu ohjeelliselle yleiselle jalankululle

Suunnittelualue rajautuu lännessä vuonna 2012 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 3.4.2012 § 20) ja vuonna 2017 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 29.5.2017 § 49).



Kuva 21. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

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

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemärin muilla alueilla.

Suunnittelualuetta koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Eteläosaan suunnittelualuetta on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10), jossa alueelle on osoitettu teollisuutta ja pientalovaltaista asuntoaluetta. Suunnittelualue rajautuu lännessä vuonna 2012 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 3.4.2012 § 20) ja vuonna 2017 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 29.5.2017 § 49), joissa molemmissa alueelle on osoitettu pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Junnikankankaalle sijoittuvan osittain rakentuneen teollisuuspuiston laajentaminen. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaa- aluetta asemakaavassa osoitetun teollisuusalueen pohjoispuolelta. Kaavoitusta valmistellaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Alueelle suunnitellaan muodostettavaksi tontteja teollisuudelle. Tavoite on kaupungin teollisuustonttivarannon kasvattaminen ja vastaaminen Ylivieskan teollisuustonttikysyntään. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa ja liittyy kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen olevaan verkostoon.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen ryhdytään kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan perustuen. Kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa tammikuussa 2022 kaavoituksen valmisteluaineiston laatimisella.

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § 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
- Deski / Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Jokilaaksojen keltakailijat Ry
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /Terveysvalvonnan toimipiste
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Vesikolmio Oy
- Väylävirasto
- Ylivieskan kaupunki / Hyvinvointilautakunta
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

4.3.2 Vireilletulo

Junnikankankaan asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § x.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2022 - xx.xx.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2022 - xx.xx.2022 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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 aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan laatimiseksi Hollihaan 5. kaupunginosaan. Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on elinkeinoelämän ja teollisuuden edellytysten kehittäminen. Ajatuksena on laajentaa nykyistä asemakaavan mukaista teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan Junnikankankaan alueelle pääosin kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteena on muodostaa uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan siten, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen vuosina 2023-2024.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu taajamatoimintoihin (A) ja osayleiskaavassa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T), jonka pohjalta alueen kehittämistä jatketaan. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen eteläpuolella alue on varattu teollisuusalueeksi, jota on ajatuksena jatkaa pohjoisen suuntaan rakennettua ja suunniteltua infraa hyödyntäen.

Osayleiskaavassa voimajohdon ja teollisuus- ja varastoalueen välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Kekanlatu ja virkistysreitti sijaitsevat todellisuudessa voimajohdon länsipuolella, jonne ulkoilua ohjataan. Voimajohdon ja teollisuusalueen välisen alueen hyödyntäminen ulkoiluun on haastavaa, eikä tätä nähdä tarpeelliseksi.

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 muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 1.6.2022)

Erillisen luontoselvityksen mukaan "luontoselvityksessä ei havaittu metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita. Alueen kasvillisuus on tavanomaista eikä uhanalaisia lajeja havaittu. Suunnittelualueella on neljä Pohjois-Suomessa uhanalaiseksi luokiteltua luontotyyppiä:

- kangaskorpi (VU)
- kuivahko kangas (VU)
- kangaskäme (NT)
- tuore kangas (NT)

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kuitenkin ollut tähän asti tavanomaisessa metsätalouskäytössä ja luontoarvot ovat heikentyneet verratuna luonnontilaisiin metsiin.

Metsät on ojitettu, niitä on myös vastikään harvennettu ja lahoppuuta on kauttaaltaan vähän. Suunnittelualueella oli myös hakkuuaukko, johon oli istutettu männyn taimia. Suunnittelualueen kaavoitukselle ei tästä näkökulmasta ole estettä, koska toimenpiteitä ollaan suuntaamassa alueille, jotka on ojitettu ja luonnontilaltaan muuttuneita.

Suunnittelualueella ei esiinny liito-oravaa eikä todennäköisesti myös viitasammakkoa. Suunnittelualueen linnusto on pääsääntöisesti tavanomaista metsä- sekä maaseudun kulttuuriympäristön lajistoa. Linnustollisia arvoja voisi yrittää kaavoituksessa turvata mahdollisuuksien mukaan säästämällä varttuneemmat metsät mahdollisimman ehyenä kokonaisuutena. Suunnittelualueen kuusikoissa on tehty havainnot erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta sekä vaarantuneesta pyystä. Ainakin pyyn pesiminen suunnittelualueella on todennäköistä.

Asuntoalueen lähetyvillä olevassa metsikössä on merkkejä virkistyskäytöstä (polkuja), joka kannattaa huomoida kaavoituksessa." (Vilppola 2022).

Luontoselvityksen mukaan "kasvillisuus ja luontotyyppiselvityksen yhteydessä tehtiin yksi havainto hömötiaisesta suunnittelualueen itä-koilisnurkan kuusimetsässä" (Vilppola 2022). Tämä kuusimetsä jää asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja havainto tulee huomioitavaksi myöhemmässä suunnittelussa.

Luontoselvityksessä on myös esitetty säästämään virkistyskäytössä oleva metsikkö alueen eteläosassa. Tämä on huomioitu asemakaavassa lähivirkistysalueena.



Kuva 22. Suositukset kaavoituksessa huomioon otettavista alueista. Varttuneemmat (kuusi)metsät on merkattu vihreällä ja virkistyskäytössä oleva metsikkö violetilla. (Vilppola 2022).

Suunnittelualueelle on tilattu erilliset liito-orava- ja lepakkoselvitykset, jotka valmistuvat asemakaavan ehdotusvaiheeseen. Näissä mahdollisesti huomioitavaksi esitettävät asiat ja niiden pohjalta tehtävät ratkaisut selviävät selvityksien valmistumisen jälkeen.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot, jotka tulevat huomioitavaksi kaavoituksessa.

Voimajohdot rajaavat suunnittelualueen ja ne huomioidaan suoja-alueineen suunnittelussa. Runkovesijohto ja jätevesilinjat kulkevat nykyisellään teollisuuskiinteistön halki rasittaen rakentamista. Tavoitteena on linjata runkovesijohto ja jätevesiviemäri uutta tontin rajaa pitkin uudelle katualueelle, johon alueen viemärintä rakennetaan.

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla. Suunnittelualueen viemärintä on mahdollista suunnitella liitettäväksi siirtoviemäriin.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa asemakaava, jossa on osoitettu toistaiseksi rakentumaton Karjaniemenkatu. Uusi katuyhteys ja liittymä Ouluntielle on suunniteltu lähelle nykyistä Paasitien metsätien liittymää alueen pohjoisosassa. Alueen liikenne ajatuksena järjestää näitä yhteyksiä hyödyntäen. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollista toimintaa ajatellen.

Suunnittelualueen länsiosiin paikallinen moottorikelkkayhdistys on suunnitellut uuden moottorikelkkauran perustamista aiempaa verkostoa täydentäväksi. Tämä pyritään huomioimaan suunnittelussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

xxxxxx

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia toimiva ja logistisesti järkevä teollisuusalue, jolta on hyvät kulkuyhteydet suoraan Ouluntielle ja rakentuneelle Alpuumintielle. Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan lisääntyvät sään ääri-ilmiöt, kuten esimerkiksi rankkasateiden huomioiminen hulevesien viivyttämisellä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen jakaa itä- ja länsiosiin Karjaniementie, joka jatkuu aiemmin asemakaavoitetulta alueelta etelästä pohjoisen suuntaan. Karjaniementien itäpuolelle Ouluntien väliselle alueelle osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet. Tälle alueelle sijoittuu toiminnassa olevat teollisuusrakennukset. Tontin rajalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, joka mahdollistaa rakennetun jäte- ja vesijohdon siirtämisen tonttien väliselle rajalle. Karjaniementien länsipuolelle voimajohdon väliselle alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Uusi Karikekatu liittyy Ouluntiehen suunnittelualueen pohjoisosassa. Asemakaavoitetulla aluella sijaitsee rakentumaton Karjaniementie, jota on ollut ajatuksen jatkaa pohjoisen suuntaan. Tämä katu yhdistää vanhan ja uuden teollisuusalueen, jolta on suora yhteys Ouluntielle.

Karikekadun ja Karjaniementiehen on jätetty varaukset katuyhteyksien jatkamiseksi tarvittaessa tulevaisuudessa. Ouluntien liikennealuetta on levennetty nykyisistä kiinteistörajoista. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa nykyisen kevyenliikenteenväylän jatkamisen Alpuumintien risteyksestä uuden Karikekadun risteykseen saakka.

Alueen eteläosassa osoitetaan Kelotien katualueen päähän levennys. Tämä mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen tarvittaessa tulevaisuudessa. Kelotien lähivirkistysalueelle osoitetaan yleiselle jalankululle varattuna alueen osa, joka mahdollistaa kulkuyhteyden kevyelle liikenteelle uuden teollisuusalueen ja asuinalueen välillä.

Suunnittelualuetta rajaa länsipuolella sähkönsiirron voimajohto, joka kulkee alueen läpi myös itä-länsi suunnassa alueen eteläosassa. Voimajohdot sijoittuvat lähivirkistysalueelle suoja-alueineen aiemmin asemakaavoitettujen alueiden tapaan. Rakennetulle muuntoasemalle esitetään muodostettavaksi tontti, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Eteläosaan kaavoitettavaa aluetta on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämä sijoittuu suoja-alueineen lähivirkistysalueelle ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle aiemmin hyväksytyjen asemakaavojen tapaan.

Länsiosassa suunnittelualueetta sijaitsee kuntorata ja latu. Tämä on huomioitu suunnitelmassa luontoselvityksen esityksen mukaan lähivirkistysalueena, jolle on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Suunnittelualueen länsiosiin paikallinen moottorikelkkayhdistys on suunnitellut uuden moottorikelkkauran perustamista aiempaa verkostoa täydentääkseen. Tämä on huomioitu asemakaavassa ohjeellisena moottorikelkkaurana.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 50,67 hehtaarin suunnittelualueesta, jonka yhteenlaskettu tehokkuusluku suhteessa koko kaava-alueeseen on 0,34. Rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessa noin 173 425 krs-m². Rakennuspaikkoja muodostuu yhteensä 24 kappaletta.

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytyksiä paikallisen teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Suunnittelualueetta rajaa lännessä lähivirkistysalue teollisuuden ja asumisen välissä. Suojavyöhyke toteuttaa jatkossakin kaavamuutosalueeseen rajautuvan asumisen viihtyvyyden säilymisen nykytilanteen mukaisena.

Asemakaava-muutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset hulevesien viivyttämisestä ja mahdollisesta imeyttämisestä korttelialueilla. Näin varaudutaan sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan toimivaa ja logistisesti hyvää teollisuusaluetta, jolta on hyvät kulkuyhteydet suoraan Ouluntielle ja rakentuneelle Alpuumintielle.

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla jatketaan asemakaavoitettua korttelia 53 pohjoisen suuntaan. Tälle muodostetaan tontti yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille, ja kaksi tonttia teollisuus ja varastorakennuksille. Kortteliin 99 osoitetaan teollisuus ja varastorakentamista. Kortteleille 95-98 osoitetaan teollisuusrakentamista, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tonttien rajat esitetään ohjeellisena, joille tulee laadittavaksi erillinen sitova tonttijako. Kortteleille osoitetaan sitovat rakennusalat. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita.

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostetaan katualueita, lähivirkistysalueita suunnittelualueen länsi- ja eteläosiin, ja liikennealuetta suunnittelualueen itäosaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on aiemmin sijainnut turkistarhatoimintaa. Alueen eteläosassa sijaitsee teollisuustoimintaa, jonka tuontantotilat on rakennettu alueelle 1980-luvun puolivälissä. Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on varattu teollisuuden tarpeisiin. Suunnittelualueen asemakaavoitus jatkaa alueen kehittämistä teollisuusalueena historiansa mukaisesti. Lännessä ja etelässä aluetta rajaavat sähkönsiirron voimajohdot, jotka jakavat alueen tulevaisuudessa teollisuuden ja pientaloasumisen tarpeisiin. Teollisuustoiminta keskittyyne jatkossakin voimajohdon itäpuolelle.

Asemakaavoitetulla alueella sijaitsee rakentumaton Karjaniementie, jota on ollut ajatuksena jatkaa pohjoisen suuntaan. Uuden kaavan laajennuksen myötä Karjaniementie tulee todennäköisesti rakennettavaksi lähitulevaisuudessa hyväksytyn asemakaavan mukaisesti.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii vahva tie- ja kiinteistönhoitoteknologian kehittäjä ja high-tech-valmistaja VAMA-Product Oy, joka työllistää tällä hetkellä noin 18 henkilöä. Alueelle osoitetaan asemakaavalla 22 uutta tonttia ja rakennusoikeutta kokonaisuudessa noin 173 425 krs-m². Tulevien työpaikkojen määrää on pitkälti

riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimintamuodosta. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä ja niiden työpaikoilla on merkittävä vaikutus kuntatalouteen.

Virkistys

Alueen lähistöllä sijaitsee Kaisaniemen valaistukuntorata ja -latu. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin Kekan ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Asemakaavalla todetaan rakentunut tilanne ja lisätään reitti asemakaavaan toteutuneen mukaan.

Liikenne

Uusi Karikekatu liittyy Ouluntiehen suunnittelualueen pohjoisosassa. Asemakaavoitetulla aluella sijaitsee rakentamaton Karjaniementie, jota on ollut ajatuksen jatkaa pohjoisen suuntaan. Uuden kaavan laajennuksen myötä Karjaniementie tulee todennäköisesti rakennettavaksi lähitulevaisuudessa hyväksytyn asemakaavan mukaisesti.

Karjaniementie yhdistää vanhan ja uuden teollisuusalueen. Pääasiallinen liikenne kanavoituu Karjaniementieltä Karikekadun kautta Ouluntielle, jolla keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) uuden liittymän kohdalla noin 3689 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ouluntien liikennealue on osoitettu nykyisiä kiinteistörajoihin leveämmäksi. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa nykyisen kevyenliikenteenväylän jatkamisen Alpuumintien risteyksestä uuden Karikekadun risteykseen saakka. Tällöin kevyenliikenteen yhteys uudelle teollisuusalueelle tulee keskustasta saakka, joka mahdollistaa osaltaan työpaikkaliikenteen esim. pyöräillen.

Alueen eteläosassa osoitetaan Kelotien katualueen päähän levennys, eikä katuja jatketa olemassa olevan asemakaavan ajatuksen mukaan. Tämä mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen tarvittaessa tulevaisuudessa. Kelotien lähivirkistysalueelle osoitetaan yleiselle jalankululle varattuna alueen osa, joka mahdollistaa kulkuyhteyden kevyelle liikenteelle uuden teollisuusalueen ja asuinalueen välillä työpaikkaliikenne huomioiden.

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, 1.6.2022). Suunnittelualueen rakentamisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Alueen läpi kulkee sähkölinjat, sekä jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, joihin tarvittavat liittymät voidaan rakentaa. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä. Verkostoa laajennetaan pohjoisen suuntaan katualueita hyödyntäen. Hulevesille rakennetaan uusi verkosto katualueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen maisema muodostuu rakentuneesta teollisuuskiinteistöstä ja pääosin rakentamattomasta ojitetusta metsästä, joka vaihtelee alueella pääasiassa tuoreesta VMT-tyyppin kangasmetsästä kuivahkoon EVT-tyypin kankaaseen. Suunnittelualueen VMT-metsä on mäntyvaltaista, mutta alueelta löytyy myös pienialaisia kuusivaltaisia laikkuja. Keskellä suunnittelualuetta on vanhaa koivuvaltaista pellonpohjaa. Suunnittelualueen metsäinen maisema muuttuu vuosien varrella rakentuneeksi teollisuusalueeksi.

Suunnittelualueen etelä- länsiosassa maisemaa halkovat 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot suoja-alueineen. Eteläosassa suunnittelualueesta rajautuu rakentuneeseen teollisuusalueeseen. Idässä maisemaa halkoo Ouluntie. Nämä asiat on huomioitu asemakaavan rakenteessa ja ne säilyvät maisemassa myös tulevaisuudessa.

Luonnonolot

Luontoselvityksen mukaan "suunnittelualueella ei esiinny liito-oravaa eikä todennäköisesti myös viitasammakkoa. Suunnittelualueen linnusto on pääsääntöisesti tavanomaista metsä- sekä maaseudun kulttuuriympäristön lajistoa. Linnustollisia arvoja voisi yrittää kaavoituksessa turvata mahdollisuuksien mukaan säästämällä varttuneemmat metsät mahdollisimman ehyenä kokonaisuutena. Suunnittelualueen kuusikoissa on tehty havainnot erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta sekä vaarantuneesta pyystä. Ainakin pyyn pesiminen suunnittelualueella on todennäköistä. Asuntoalueen lähetyvillä olevassa metsikössä on merkkejä virkistyskäytöstä (polkuja), joka kannattaa huomioida kaavoituksessa." (Vilppola 2022).



Kuva 23. Suositukset kaavoituksessa huomioon otettavista alueista. Varttuneemmat (kuusi)metsät on merkattu vihreällä ja virkistyskäytössä oleva metsikkö violetilla (Vilppola 2022).

Luontoselvityksen mukaan "kasvillisuus ja luontotyyppiselvityksen yhteydessä tehtiin yksi havainto hömötiaisesta suunnittelualueen itä-koilisnurkan kuusimetsässä" (Vilppola 2022). Tämä kuusimetsä jää asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja havainto tulee huomioitavaksi myöhemmässä suunnittelussa.

Suunnittelualueen keskiosan kuusikosta on havainto vaarantuneesta pyystä. Luontoselvityksessä kuusimetsä on esitetty säästämään mahdollisuuksien mukaan. Esitetyn teollisuusalueen kaavaratkaisussa kuusimetsän säästäminen ei laajana kokonaisuutena ole mahdollista. Kuusimetsä sijoittuu keskelle suunnittelualueita ja on verrattain laaja. Kuusimetsässä mahdollisesti pesivä pyy todennäköisesti siirtyy suunnittelualueelta pohjoisemmaksi.

Luontoselvityksessä on myös esitetty säästämään virkistyskäytössä oleva metsikkö alueen eteläosassa. Tämä on huomioitu asemakaavassa lähivirkistysalueena.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei todennäköisesti esiinny liito-oravaa tai viitasammakkoa. Erilliset lepakko ja liito-oravaselvitykset on tilattu, ja nämä valmistuvat kaavan ehdotusvaiheeseen. Tulokset ja näiden vaikutusten arviointi täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Luonnon monimuotoisuus

Erillisen luontoselvityksen mukaan "luontoselvityksessä ei havaittu metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita. Alueen kasvillisuus on tavanomaista eikä uhanalaisia lajeja havaittu.

Suunnittelualueella on neljä Pohjois-Suomessa uhanalaiseksi luokiteltua luontotyyppiä:

- kangaskorpi (VU)
- kuivahko kangas (VU)
- kangaskäme (NT)
- tuore kangas (NT)

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kuitenkin ollut tähän asti tavanomaisessa metsätaloustaloudessa ja luontoarvot ovat heikentyneet verrattuna luonnontilaisiin metsiin.

Metsät on ojitettu, niitä on myös vastikään harvennettu ja lahoppuuta on kauttaaltaan vähän. Suunnittelualueella oli myös hakkuuaukko, johon oli istutettu männyn taimia. Suunnittelualueen kaavoitukselle ei tästä näkökulmasta ole estettä, koska toimenpiteitä ollaan suuntaamassa alueille, jotka on ojitettu ja luonnontilaltaan muuttuneita." (Vilppola 2022)

Luontoselvityksen mukaan alue on ojitettua ja ollut tavanomaisessa metsätaloustaloudessa, ja näin luonnontilaltaan muuttunut. Asemakaavan tuomia vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle voidaan näin pitää vähäisinä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaava lisää ensi vaiheessa kaupungin vetovoimaisten teollisuustonttien tarjontaa. Myöhemmin alueen rakentuessa teollisuusalue tarjoaa logistisesti hyvällä sijainnilla olevan alueen teollisuustoiminnan kehittämiseen. Teollisuusrakentaminen lisää työpaikkojen määrää Ylivieskan alueella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKEen määrittelemillä tulvavaara-alueilla. Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun ja tärinään liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty. Melun osalta on hyödynnetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 55 dB:n teoreettisia melualueita Ouluntien varrella.

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu korttelit merkinnällä "teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia". Tämä merkintä ja kaavamääräys velvoittavat alueelle sijoittuvan toimijan suunnittelemaan teollisuustoimintansa siten, että se huomioi lähialueelle tulevaisuudessa sijoittuvan asutuksen vaatimukset mm. melun, päästöjen ja liikenteen suhteen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella ei tule nimettäväksi uusia kohteita.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen jäte- ja hulevesiviemäreiden rakentamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki ja vesijohtoverkoston rakentamisesta Ylivieskan Vesiosuuskunta.

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

Ylivieskassa 3.6.2022

Yhteystiedot

kaupunginarkkitehti	Risto Suikkari	p. 044 4294 232
kaavoitusinsinööri	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370
kaavasuunnittelija	Riitta Konu-Vierimaa	p. 044 4294 233

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi