



Olmalan II-vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

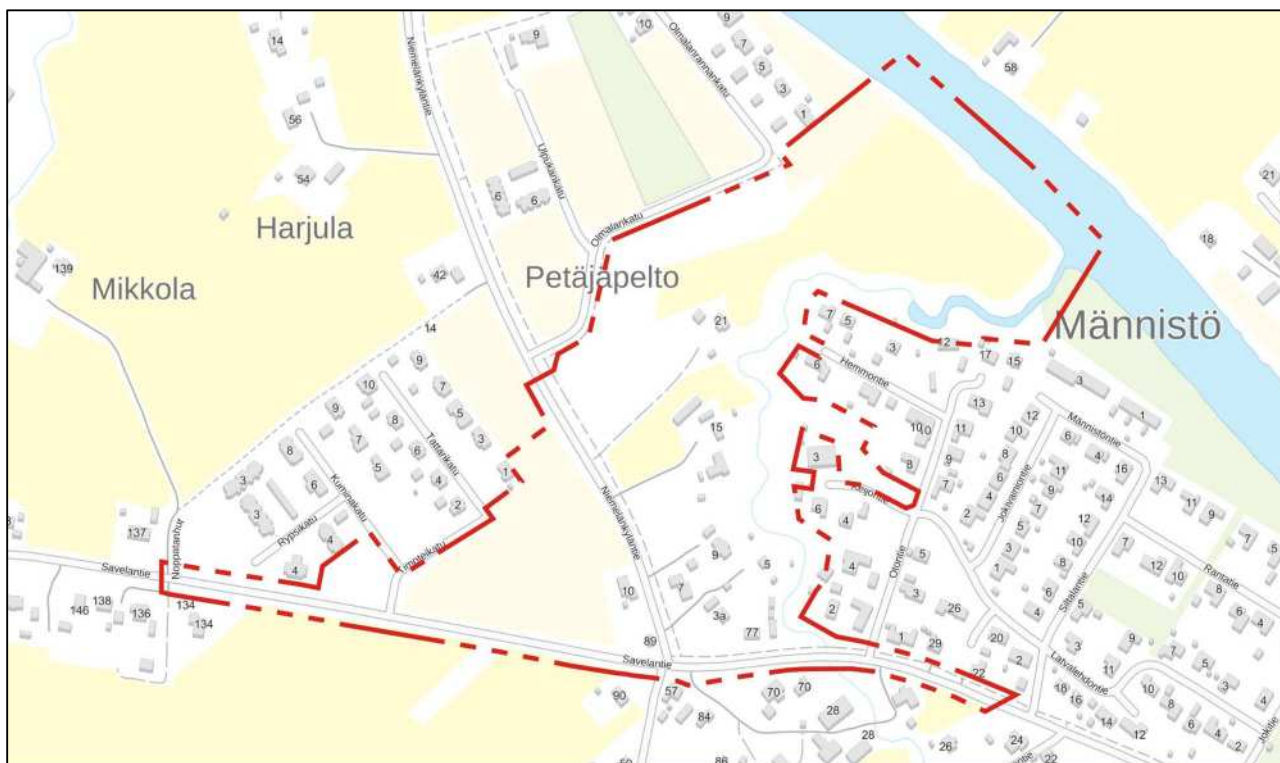
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavaselostus koskee Männistön 8. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta sekä kaavamuutosalueesta, jolle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu puistoaluetta. Alue kytkeytyy vuosina 1974, 2005 ja 2013 hyväksyttyihin asemakaavoihin ja yhdistää aiemmin kaavoitetun Olmalan I-vaiheen alueen keskustan asemakaava-alueeseen.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Männistö (8.)
Kaavan nimi:	Olmalan II-vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	17,92 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 28.2.2013 § 22
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2023 - 29.6.2023 (Tekla 6.6.2023 § 86) Kaavaluonnos 15.5.2024 - 31.5.2024 (Tekla 7.5.2024 § 45) Kaavaehdotus I 21.8.2024 - 20.9.2024 (Tekla 13.8.2024 § 72) Kaavaehdotus II 28.2.2025 – 31.3.2025 (Tekla 18.2.2025 § 20)
Hyväksymispäivämäärä:	Kaupunginvaltuusto 6.10.2025 § 72

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue, pinta-alaltaan hieman alle 18 ha, sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Alue rajautuu kaakossa Männistön kaupunginosan kaava-alueen asuinpientaloalueeseen, luoteessa kaavoitettuun Olmalan I-vaiheen asuinpientaloalueeseen, koillisessa Kalajokeen ja etelässä Savelantiehen.



Kuva 1. Olmala II:n suunnittelualueen rajausta © MML 2021.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Olmalan II-vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos". Aloite kaavan laatimiseksi on tullut Ylivieskan kaupungilta.

Tavoitteena on laatia asuntoalue, jossa Taanilan yhtenäiskoulu ja ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Alueen saavutettavuus on hyvä. Joen läheisyys tulee olemaan alueen vetovoimaa lisäävä elementti, kun alue toteutetaan laadukkaasti ja ympäristöä kunnioittaen.

Suunnittelun keskeinen tavoite on yhdistää keskustan asemakaava-alue sekä Olmalan asemakaava-alue toisiinsa, millä on yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tehostava vaikutus. Alue rajautuu Kalajokeen ja kaavoituksen tavoitteena on huomioida myös jokiuoman stabiilitetti ja siihen laskevat ojat sekä määritellyt tulvakorkeudet.

Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa, joten sopimuksia tulee laadittavaksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA	5
LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö	22
3.1.4 Maanomistus	32
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	33
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	33
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	39
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	39
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	39
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	40
4.3.1 Osalliset	40
4.3.2 Vireilletulo	40
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	40
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	44
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	45
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	45
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	51
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
5.1 KAAVAN RAKENNE	51
5.1.1 Mitoitus	52
5.1.2 Palvelut	52
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	52
5.3 ALUEVARAUKSET	52

5.3.1 Korttelialueet	52
5.3.2 Muut alueet	53
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	53
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	53
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	55
5.4.3 Muut vaikutukset	58
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	58
5.5.1 Melu	58
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	58
5.7 NIMISTÖ	58
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	59
YHTEYSTIEDOT	59

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Luontolausunto, asemakaavahanke, Männistö, Olmala II, Ramboll Finland Oy, 20.11.2023
5. Viitasammakkoselvitys, Olmala II hanke, Ramboll Finland Oy, 30.10.2023
6. Liikennemeluselvitys, Olmala II, Ylivieska, Promethor Oy, 8.2.2024
7. Luontoselvitys 2012, luontotyytit, kasvillisuus ja linnusto, Ylivieskan Olmalan alueen asemakaava, Polojärvi, K. & T. Koistinaho, 2012.
8. Stabiliateetti- ja eroosioselvitys, Olmalan kaava-alue, Ramboll Finland Oy, 19.10.2012
9. Rakennushistoriaselvitys, Olmala, Ylivieskan tila: 977-406-0012-102 Vanhaolmala, Ylivieskan kaupunki / maankäyttöyksikkö, 2016 (päivitetty 12.4.2024)
10. Valmisteluvaiheen palaute 2015 ja vastineet 2024
11. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
12. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
13. Ehdotusvaiheen (ehdotus I) palaute ja vastineet
14. Ehdotusvaiheen (ehdotus II) palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Alueidenkäyttölaki (132/1999)
2. Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
3. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
4. Keskustan osayleiskaava 2030, FCG Oy, 2011
5. Niemelänkylän osayleiskaava 2025 (hyv. kvalt 28.2.2012 § 11)
6. Keskustan ajantasa-asemakaava, 16.11.2023
7. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
8. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
9. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
10. Ylivieskan Niemelänkylän osayleiskaavan arkeologinen inventointi, K-P:n Arkeologiapalvelu, Itäpalo, J. 31.7.2011
11. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
12. Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018
13. Luontoselvitys 2018, luontotyytit, kasvillisuus ja linnusto, Ylivieskan Taanilan alueen asemakaavaton alue, Polojärvi, K. & T. Koistinaho, 4.9.2018.
14. Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot, 2020, yleiskatsaus, 14.10.2021
15. Kalajoen vesistöalue, tulvariskien hallintasuunnitelma, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 28.11.2021.
16. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 24.10.2023
17. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu, 17.7.2023
18. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali, 2.11.2023
19. Liikennemäärät 2022, Suomen Väylät -karttapalvelu, Väylävirasto 2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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 (kval 5.11.2013 § 78).

Olmala II-alueen asemakaavoitusta jatkettiin erillisenä hankkeena siten, että kaavaluonnos (kts. seur. kuva) ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 31.8. – 30.9.2015 välisen ajan.



Kuva 2. Vuonna 2015 nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.

Alueella sijaitsee keskeisiä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä ja maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäytösopimuksista. Alueen laajentumisen ja muuttuneiden aikataulujen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos päätettiin tuoda uudelleen nähtäville.

Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 14.6.2023 - 29.6.2023 väliseksi ajaksi (tekla 6.6.2023 § 86). Nähtäville asettamisesta kuulutettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Kaavamuutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Uusi asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 15.5.2024 - 31.5.2024 väliseksi ajaksi (Tekla 7.5.2024 § 45). Luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavaehdotus (ehdotus I) asetettiin julkisesti nähtäville 21.8.2024 - 20.9.2024 väliseksi ajaksi (Tekla 13.8.2024 § 72). Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

Uusi asemakaavaehdotus (ehdotus II) asetettiin julkisesti nähtäville 28.2.2025 - 31.3.2025 väliseksi ajaksi (Tekla 18.2.2025 § 20). Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajokilaakso-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Asemakaavoitettava alue on lainvoimaisen maakuntakaavan yhdistelmäkartassa osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue sekä laajentumisalueita. Osayleiskaavoissa (Keskusta OYK, kvalt 7.6.2011 § 40 sekä Niemelänkylä OYK, kvalt 28.2.2012 § 11) kaavoitettava alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä vesialueeksi (W). Alue kytkeytyy vuosina 1974 (kval 4.5.1974 § 64), 2005 (kval 23.5.2005 § 53) ja 2013 (kval 5.11.2023 § 78) hyväksytyihin asemakaavoihin.

Suunnittelualueelle osoitetaan muodostettavaksi erillispientalojen (AO) ja asuinpienalojen (AP) korttelialueiden lisäksi lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueita. Savelantie ja Niemelänkyläntie esitetään suunnittelualueen kohdalla katuina. Niemelänkyläntie osoitetaan käännettäväksi kohtisuoraan Savelantiehen nykyisen linjauksen länsipuolelle. Katuyhteys tulee aikanaan jatkumaan Taanilan osayleiskaavan mukaisesti suoraan Kalajoentiehen, vähentäen liikennettä ja painetta Savelantien ja Ouluntien valoristeyksestä. Vanha Niemelänkyläntien osuus jää päättyväksi tonttikaduksi (Hennankatu). Kaavalla osoitetaan myös uudet syöttökadut Heinonkatu ja Ojaniemenranta.

Lähivirkistysalueille osoitetaan kävely- ja pyöräilyväyliä. Heinontien päästä Ojaniemenrantaan osoitettavan kävely- ja pyöräilyväylän (pp/h-1) on tarkoitus toimia myös alueen pelastus-/huoltoväylänä 1/100a - tulvatilanteissa.

Lähivirkistysalueelle osoitetaan aluevaraus voimajohtolinjalle. Lisäksi suunnittelualueella kulkeville maanalaisille johdoille (ml. Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri) osoitetaan aluevaraukset. Katujaojan yhteyteen osoitetaan merkinnällä VL/s-6 lähivirkistysalue, jolla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että lepakoiden

liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään. VL/s-6 -alueelle osoitetaan lisäksi luo-1 -alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.



Kuva 3. Asemakaava ja asemakaavan muutos.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan osalta toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki. Kun kaavoitus on hyväksytty ja lainvoimainen, kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomisohjeet.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu asemakaavattomasta omakotialueesta, Niemelänkyläntiehen ja Savelantieen rajoittuvasta, osittain viljellystä peltoalueesta, Kalajoen ja Katajaojan varren rantaniitystä sekä Kalajoen vesialueesta.

Alue rajoittuu idässä Männistön kaupunginosan asemakaavoitettuun ja rakentuneeseen omakotialueeseen, joka liittyy kiinteästi kaupunkirakenteeseen. Lännessä sijaitsee 5.11.2013 hyväksytty ja rakentumassa oleva Olmalan I-vaiheen asemakaava-alue.



Kuva 4. Ortoilmakuva v. 2014, Ylivieskan kaupunki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueen pohjoisosien maisemaa hallitsevat Kalajoki, avoimet peltoalueet sekä alueen läpi koillis-lounais -suuntaisesti kulkeva 110 kv:n voimalinja.



Kuva 5. Kalajoen rantamaata suunnittelualueen pohjoisosissa.



Kuva 6. Näkymä jokirannasta kohti etelää.

Alueen itäosassa virtaa Kalajoen sivu-uoma Katajaoja.



Kuva 7. Katajaojaa suunnittelualueen itärajalla (kuva: Ramboll 2023)

Suunnittelualueen etelä- ja keskiosissa sijaitsee paikallisesti tärkeä yhdysväylä Niemelänkyläntie.



Kuva 8. Savelantien ja Niemelänkyläntien risteys suunnittelualueen eteläosassa.

Muutoin etelä- ja keskiosan maisema muodostuu pääasiassa pientaloalueesta pihapiireineen.

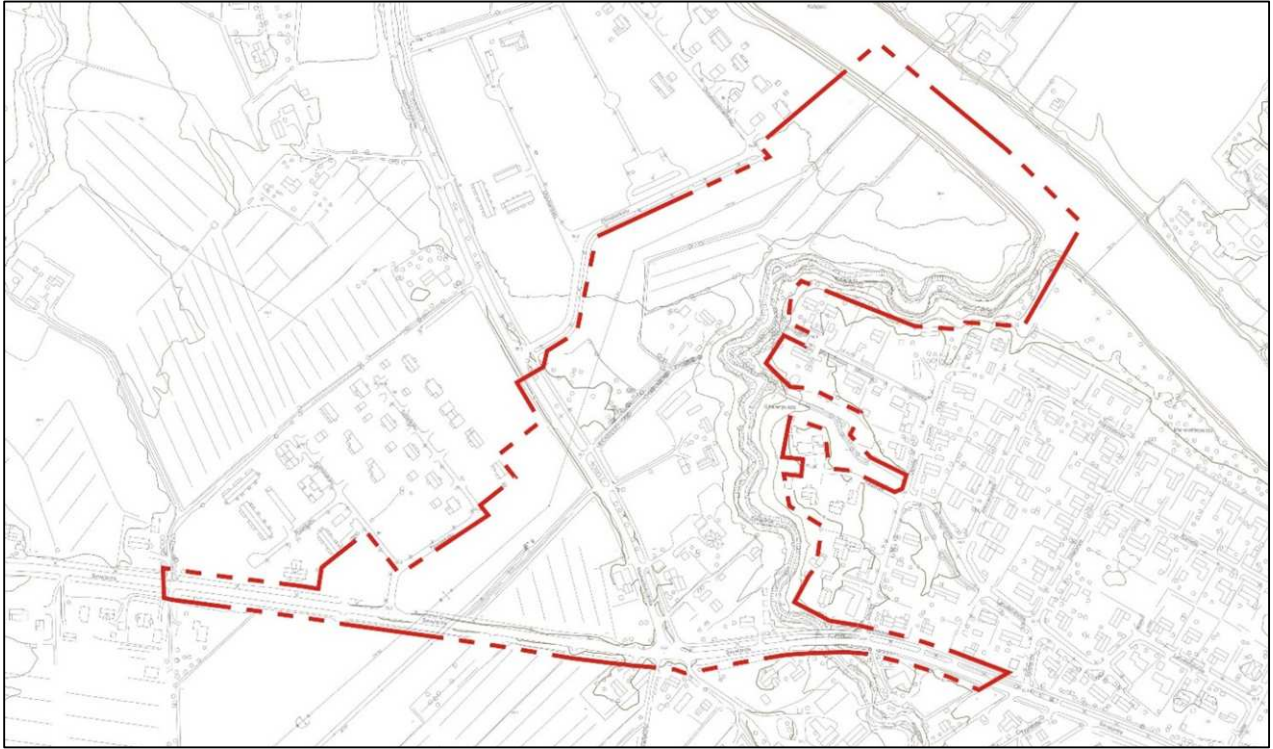


Kuva 9. Pientaloja pihapiireineen alueen eteläosassa. Vasemmalla oleva Heinon tilan asuinrakennus on sittemmin purettu.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

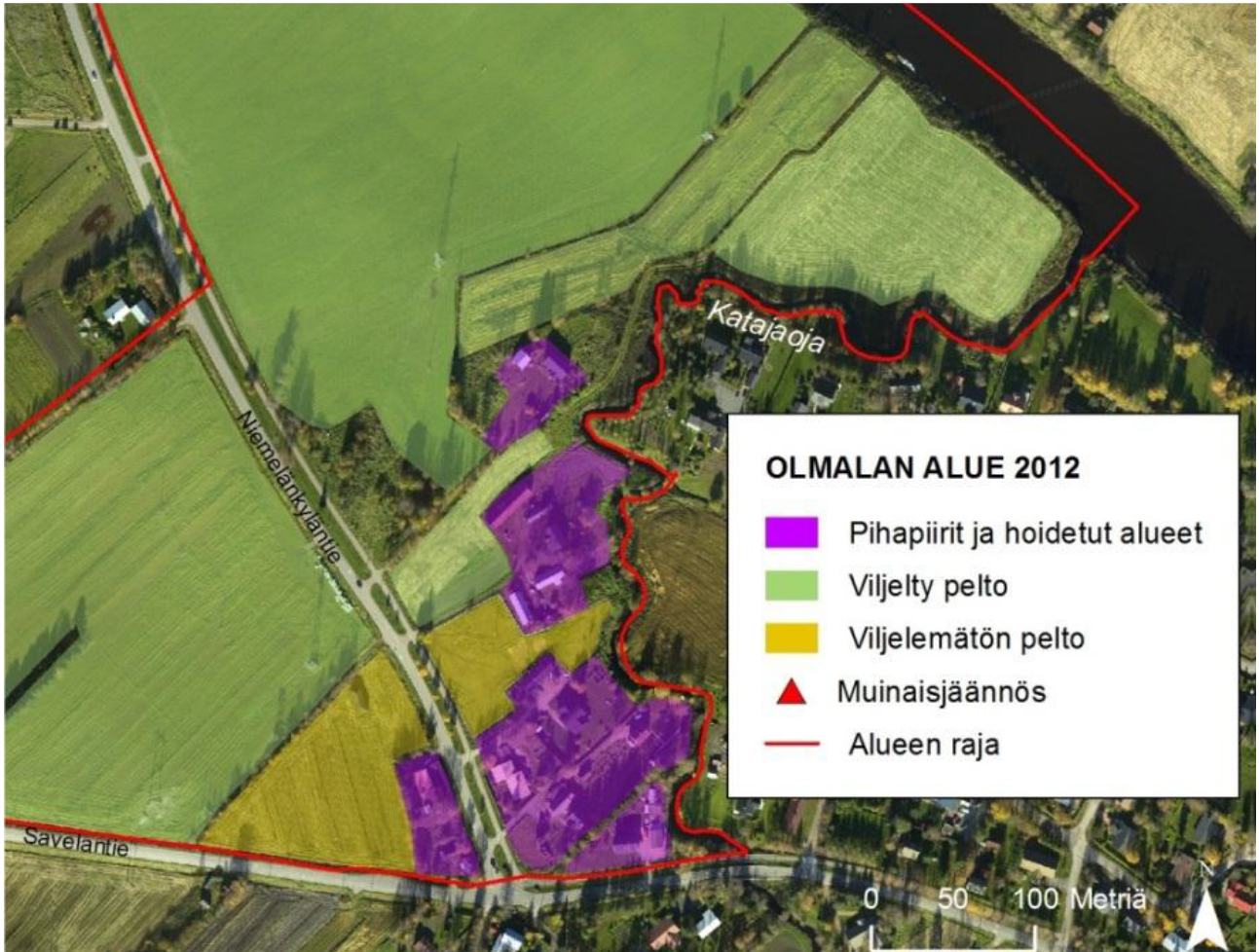
Suunnittelualue muodostuu pääosin ihmistoiminnan muokkaamasta maatalousmaasta. Alue on varsin tasaista: maaston korkeustaso vaihtelee alueella noin + 50,50 m ... +55,30 (N2000) välillä. Aivan Kalajoen rannassa maaston korkeusasema on +51.00 ja nousee rantatörmällä korkeusasemaan +54.00. Suunnittelualueen eteläosassa Savelantien ja Niemelänkyläntien risteysalueella korkeusasema on +55,30.



Kuva 10. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 24.10.2023

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen pohjois- sekä keskiosassa pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat hienosta hiedasta (HHt). Näiden välissä on vyöhyke, jossa pintamaalajit koostuvat hiesusta (Hs) ja pohjamaalajit savesta (Sa). Suunnittelualueen eteläosassa on alue, jossa pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat hiesusta (Hs) sekä lännempänä toinen alue, jossa pintamaalajit koostuvat hienosta hienosta hiedasta (HHt) ja pohjamaalajit hiesusta (Hs).



Kuva 12. Vuoden 2012 luontoselvityksessä (Polojärvi & Koistinaho) kartoitettu alue nykyisen Olmala II:n hankealueen kohdalla. Rakentumassa oleva Olmala I:n asemakaavoitettu alue ei näy kuvassa.

Peltoalueiden ja pientareiden kasvillisuudesta vuoden 2012 luontoselvityksessä todetaan seuraavaa:

”Viljelemättömillä peltoalueilla kasvaa valtalajeina mesiangervo, koiranputki, pietaryrtti, nokkonen, pujo ja pelto-ohdake sekä heinäkasveista nurmipuntarpää, nurmitähkiö ja nurmilauha. Myös huopaohdaketta, lehtovirmajuurta, karhunputkea, metsäkurjenpolvea ja rantatädykettä esiintyy runsaasti. Muita yleisiä lajeja ovat pellonpientareilla ja teiden varsilla tyypilliset lajit kuten leinikit, voikukat, keltanot, apilat, piha- ja peltosaunio, peltokorte, maitohorsma, siänkärsämö ja ojakärsämö. Pienempinä kasvustoina löytyy mm. peltokanankaalta, niittynätkelmää, ojakellukkaa, ahomataraa ja keto-orvokkeja.

Useimmat edellä mainituista kasvilajeista hallitsevat pellon pientareita ja teiden varsia koko alueella. Lisäksi havupuiden, koivun, pihlajan, tuomen, haavan ja harmaalepän muodostamissa reunapuistikoissa kasvaa paikoin mustikan ja puolukan ohella punaherukkaa, mesimarjaa, ahomansikkaa ja oravanmarjaa.” (Polojärvi & Koistinaho 2012).

Jokialueen kasvillisuudesta Polojärvi ja Koistinaho (2012) toteavat, että:

"Kalajoen ranta-alueella vedenrajaa hallitsevat kaislat, sarat ja suuret heinät. (...) Maasto nousee Kalajoen rantaviivasta paikoin melko jyrkäksi rantapenkereeksi. Kasvillisuudeltaan erittäin rehevä rantapenger on lajistoltaan suurelta osin samaa mesiangervon, koiranputken, karhunputken, nokkosen, pelto-ohdakkeen ja huopaohdakkeen hallitsemaa kasvillisuutta, jota alueen pellot ja pientareet kasvavat yleisesti. Rehevällä kasvupaikalla esiintyy paikoin runsaasti myös mm. rantatädykettä, metsäkurjenpolvea ja lehtovirmajuurta. Rantapenkereeltä löydettiin yksittäisinä pieninä kasvustoina mm. suo-orvokkia, lehtotähtimöä ja kulleroa, josta jälkimmäinen on alueellisesti uhanalainen laji. Rantapenkereen päällä kasvaa paikoin puita ja pensaita, joiden katveessa kasvaa mm. punaherukkaa, syyläjuurta ja aho-orvokkeja. Rantapenkereen takana aukeaa viljelysmaa pientareineen."

Edellä mainittu kullerohavainto on merkitty tämän selostuksen kohdan 3.1.2 "Luonnonympäristö" / "Luonnon monimuotoisuus" kuvaan. Kullerohavainto sijoittuu nyt kaavoituksessa olevan alueen ulkopuolelle.

Katajaojan ympäristön osalta luontoselvityksessä (2012) jatketaan näin:

"Katajaojan varsi on alueen eteläisimmissä osissa kivipengertä, joka ainakin vielä hillitsee kasvillisuuden leviämistä. Puron varsi on perkauksen jäljiltä vielä karu monin paikoin muualtakin. Toisaalta peratun puron osittain kasvipeitteetön ranta tarjoaa hyvän kasvupaikan monille kosteutta suosiville lajeille. Purojen varsilla viihtyy pellonpientareilla havaittujen lajien lisäksi mm. ranta-alpi, rantalemmikki, rantanenätti, rantakanankaali, luhtatähtimö, lehtokorte, jättipalsami, vuohenputki ja ojasorsimo. Pitkin Katajaojan vartta löytyy vesisara- ja järvikortekasvustojen lomasta keltakurjenmiekkaa."

Keltakurjenmiekkahavainnot on merkitty kullerohavainnon tavoin selostuksen kohdan 3.1.2 "Luonnonympäristö" / "Luonnon monimuotoisuus" kuvaan.

Luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) laatimisen yhteydessä tehdyllä maastokäynnillä suunnittelualueelta havaittiin komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Komealupiini kuuluu sekä Suomen kansalliseen vieraslajiluetteloon ja -strategiaan (1709/2015 ja 704/2019) että EU:n vieraslajiluetteloon. Komealupiiniesiintymä on merkitty seuraavaan kuvaan.



Kuva 13. Luontolausunnon selvitysalueen huomionarvoiset havainnot (Ramboll Finland Oy 2023)

Suunnittelualueelta on Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin kirjattu yhteisön varmistamat kansalaishavainnot mesimarjasta (*Rubus arcticus*, LC – elinvoimainen) ja kurturuususta (*Rosa rugosa*, NA – arviointiin soveltumaton), joka on vieraslaji (Laji.fi - viranomaisportaali 2.11.2023).

Eläimistö

Vuoden 2012 luontoselvityksen (Polojärvi & Koistinho 2012) yhteydessä tehtiin linnustokartoitus, jonka maastotyöt tehtiin pääosin kesäkuussa ja heinäkuun alussa, mutta myös toukokuussa sekä loppukesästä ja alkusyksystä aluetta havainnoitiin muiden käyntien yhteydessä. Peltoalueiden ja pihapiirien linnustosta Polojärvi ja Koistinho (2012) toteavat seuraavasti:

”Peltojen tyypillistä pesimälajistoa ovat isokuovi, töyhtöhyppä, kiuru ja osin niittykirvinenkin. Pelloilla kasvukauden eri vaiheissa säännöllisesti ruokailevia ovat mm. tuulihaukka, nauru- ja kalalokit, sepelkyhky,

räkättirastas, punakylkirastas, harakka, naakka, varis ja kottarainen. Peltoaukeiden yläpuolelta etsivät ruokaansa esimerkiksi haara- ja törmäpääskyt sekä tervapääsky.

”Vaikka Olmalan peltoalue on pienehkö, silläkin on merkitystä monen lintulajien muutonaikaisena ruokailu- ja lepäilyalueena. Pelloilta havaittiin mm. laulujoutsenia, kurkia, kapustarintoja, suokukkoja, rastaita, järripeippoja ja pulmusia. Keväällä alueella ruokailee runsaammin myös siellä pesiviä lajeja, kuten kuoveja ja kirvisiä.

Toukokuun alussa pelloilla nähtiin kaksi kertaa sinisuohaukkakoiras sekä pienehkö suokukkoparvi. Arvokkainta pesimälajistoa edustaa peltopyy, jonka poikue lienee kuoriutunut Kopakkaojan, Savelantien ja Niemelänkyläntien rajaamalla alueella. Suopöllö etsi pelloilta ruokaa säännöllisesti, mutta sen pesä oli epäilemättä jossain kauempana.

Pihapiirien lajisto on vahvimmillaan lähellä Katajaojaa. Pihojen pesimälajistoon kuuluvat mm. käpytikka, harmaasieppo, kirjosiieppo, sinitiainen, talitiainen ja varpunen.”

Kalajoen varresta havaintoja oli tehty muun muassa punavarpuudesta, pensastaskusta, hernekertusta, pensaskertusta ja peltosirkusta. Ruohokerttusia pesii Polojärven ja Koistinahon (2012) mukaan jokivarresta enemmänkin. Jokiuoma todettiin selvityksessä muutoinkin linnustoa monipuolistavaksi alueeksi, jota voivat hyödyntää kahlaajat (esim. rantasipi), törmäpääskyt, kalatiirat sekä lokit. Myös silmälläpidettävien lajien (kuten punavarpunen ja kivitasku) pesivät parit painottuvat jokivarteen.

Liito-orava, lepakot ja viitasammakko kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Suunnittelualueelle tehtiin luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) laatimisen yhteydessä maastokäynti lokakuussa 2023, jolloin arvioitiin alueen potentiaalia edellä näiden lajien elinympäristönä. Maastokäynnillä selvitysalueen ei havaittu olevan potentiaalista elinympäristöä liito-oravalle tai viitasammakolle.

Lepakoiden osalta maastokäynnillä huomio kohdistui purettavaksi suunniteltuun navettaan suunnittelualueen keskiosassa (kts. sijainti edellisestä kuvasta). Navettarakennus (kts. seur. kuva) tarkastettiin etsimällä lepakoiden ulosteita, virtsa- ja raapimisjälkiä sekä rakennuksessa lepäviä lepakoita. Rakennuksessa ei kuitenkaan havaittu lepakoita tai merkkejä lepakoiden esiintymisestä eikä navetta siten ollut tulkittavissa luonnonsuojelulain 78 §:n mukaiseksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Navetalle myönnettiin purkulupa tammikuussa 2024.



Kuva 14. Navettarakennus suunnittelualueen keskiosassa (kuva: Ramboll Finland Oy 2023)

Suunnittelualueelta valmistui myös erillinen liitteenä oleva viitasammakkoselvitys (Ramboll Finland Oy 2023), jossa arvioitiin suunnittelualueen itäosassa virtaavan Katajaojan soveltuvuutta viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Toukokuussa 2023 osana selvitystä tehtiin maastokartoitus, jossa erityishuomio kohdistui Katajaojan suvantokohtiin, sillä virtavesi ei muutoin ole viitasammakolle suotuisaa elinpiiriä. Selvityksen johtopäätöksenä todettiin, että puron ei arvioida soveltuvan viitasammakoiden elinympäristöksi. Katajaojan rannat ovat pääosin jyrkkiä ja kutupaikoiksi soveltuvat suvannot puuttuvat. Myöskään sammakkoeläinten kuturyppäitä ei maastokartoituksessa havaittu.

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin on kirjattu suunnittelualueelta kansalaishavainto (ei laadunvarmistusta) västäräkistä (Motacilla alba, NT – silmälläpidettävä) (Laji.fi - viranomaisportaali 2.11.2023).

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden osalta asemakaavaa varten laaditussa luontolausunnossa (Ramboll Finland Oy, 2023) viitattiin Polojärven & Koistinahon vuonna 2012 laatiman, koko Olmalan aluetta koskevan luontoselvityksen lisäksi suunnittelualueen eteläpuolelta Taanilan alueelta tehtyyn luontoselvitykseen (Polojärvi & Koistinaho 2018). Selvityksissä kaavoitettavalta alueelta tunnistettiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (kts. seur. kuva).



Kuva 15. Olmalan alueella aiemmin havaitut huomionarvoiset kohteet (Koistinaho & Polojärvi 2012).

Alueista suurin osa sijaitsi Katajaojan varrella ja niillä esiintyi esimerkiksi Keltakurjenmiekkaa, joka on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu laji. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue jatkuu myös Savelantien sillan eteläpuolelle (Polojärvi & Koistinaho 2018). Yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue havaittiin vuoden 2012 selvityksessä Kalajoen uomasta ja rannoilta, mutta tämä alue sijaitsee nykyisen asemakaavahankkeen pohjoispuolella hankealueen ulkopuolella (kts. edellinen kuva). Kyseessä oleva Olmalankosken alue todettiin myös kalataloudellisesti arvokkaaksi (Polojärvi & Koistinaho 2012).

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle ei ole merkitty ekologisia yhteyksiä. Luontolausunnossa (Ramboll Finland Oy 2023) kuitenkin todetaan, että Katajaojalla ja sen varrella voi olla arvoa paikallisena ekologisena yhteytenä lajien kulkureittinä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue rajoittuu pohjoisessa Kalajokeen ja alueen itäosassa virtaa joen sivu-uoma Katajaoja.



Kuva 16. Kalajoki kuvattuna suunnittelualueelta länteen. Taustalla Olmalan I-vaiheessa asemakaavoitettua aluetta.



Kuva 17. Katajaojan ja Kalajoen yhtymäkohta (kuva: Ramboll Oy 2023).

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella on maatalousaluetta Katajaojan länsipuolella.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavalla alueella asuu nykyisellään 22 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy kiinteästi vuonna 1980 asemakaavoitettuun Männistön (8.) kaupunginosan rakentuneeseen pientaloalueeseen. Asemakaavoitettava alue on luonnollista rakentamisen laajennusaluetta, jonne on muodostunut hajakentämisellä omakotitaloalue Savelantien ja Niemelänkyläntien risteysalueelle.

Asuminen

Alueen rakennuskanta muodostuu 1910–2020 -luvuilla rakennetuista asuinrakennuksista pihapiireineen.



Kuva 18. Kiinteistö 977-406-0012-0102: asuinrakennus (asumaton), v. 1920.



Kuva 19. Kiinteistö 977-406-0012-0065: asuinrakennus (asuttu), v. 2022.



Kuva 20. Kiinteistö 977-406-0012-0067: päiväkotikäytössä, v. 1983.



Kuva 21. Kiinteistö 977-406-0012-0043: asuinrakennus (asuttu), v. 1964.



Kuva 22. Kiinteistö 977-406-0012-0040: asuinrakennus (asuttu), v. 1952.



Kuva 23. Kiinteistö 977-406-0012-0047: asuinrakennus (asuttu), v. 1952.



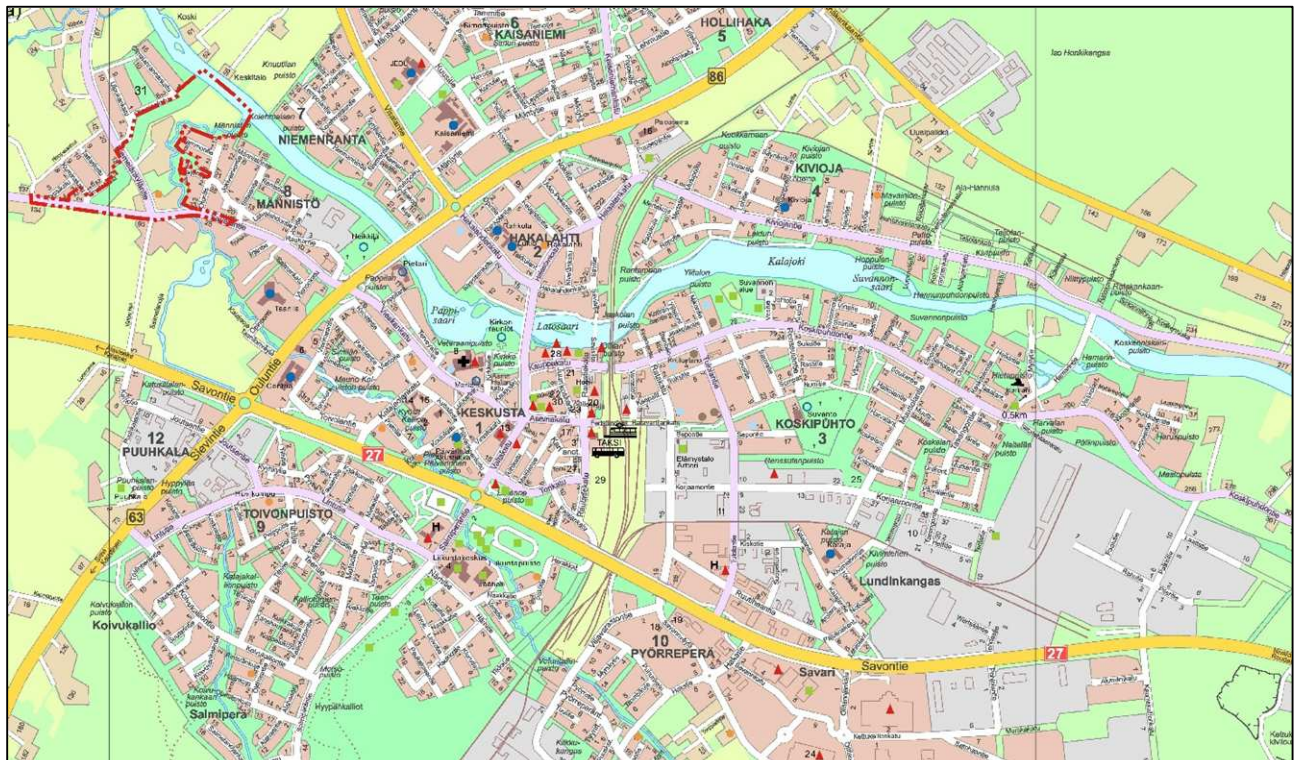
Kuva 24. Kiinteistö 977-406-0012-0085: asuinrakennus (asuttu), v. 1950 (kuva: Google).



Kuva 25. Kiinteistö 977-406-0012-0058: asuinrakennus (asuttu), v. 1956.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu keskustan ja Savarin liikealueen tarjoamiin kaupallisiin palveluihin. Vestian jätekeskus ja lajittelupiha sijaitsevat Ylivieskan keskustan pohjoispuolella. Keskustan alueella sijaitsevat Päivärinnan ja Rahkolan koulut sekä uusi Taanilan yhtenäiskoulu sijaitsevat hyvien kevyen liikenteen yhteyksien päässä suunnittelualueelta. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat ovat yksityinen päiväkoti Marjatupa suunnittelualueen yhteydessä, yksityinen ryhmäperhepäivähoito Pikkuhelmi keskustassa ja julkiset päiväkodit Hakalahden päiväkoti sekä Simonpuiston päiväkoti joen toisella Hakalahdessa ja Kaisaniemessä.



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

Kuva 26. Palvelukartta 2.11.2023

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kalajokeen, jolla on merkittävä virkistysarvo alueella.

Katajaajan itäpuolelle Männistönpuistoon tehdään talvisin hiihtolatu ja Taanilan koululla noin kilometrin päässä on pallokenttä, kaukalo sekä liikuntasali. Muutoin julkiset virkistyspalvelut ovat haettavissa esimerkiksi Toivonpuiston alueelta, jonne on matkaa noin 4 kilometriä suunnittelualueelta. Toivonpuistossa on uimahalli ja sen eteläpuolella on laaja lähivirkistysalue, niin sanottu Aarnimetsän alue, jolla sijaitsee valaistu hiihtolatu ja kuntopolku sekä kiintorastiverkosto.

Liikenne

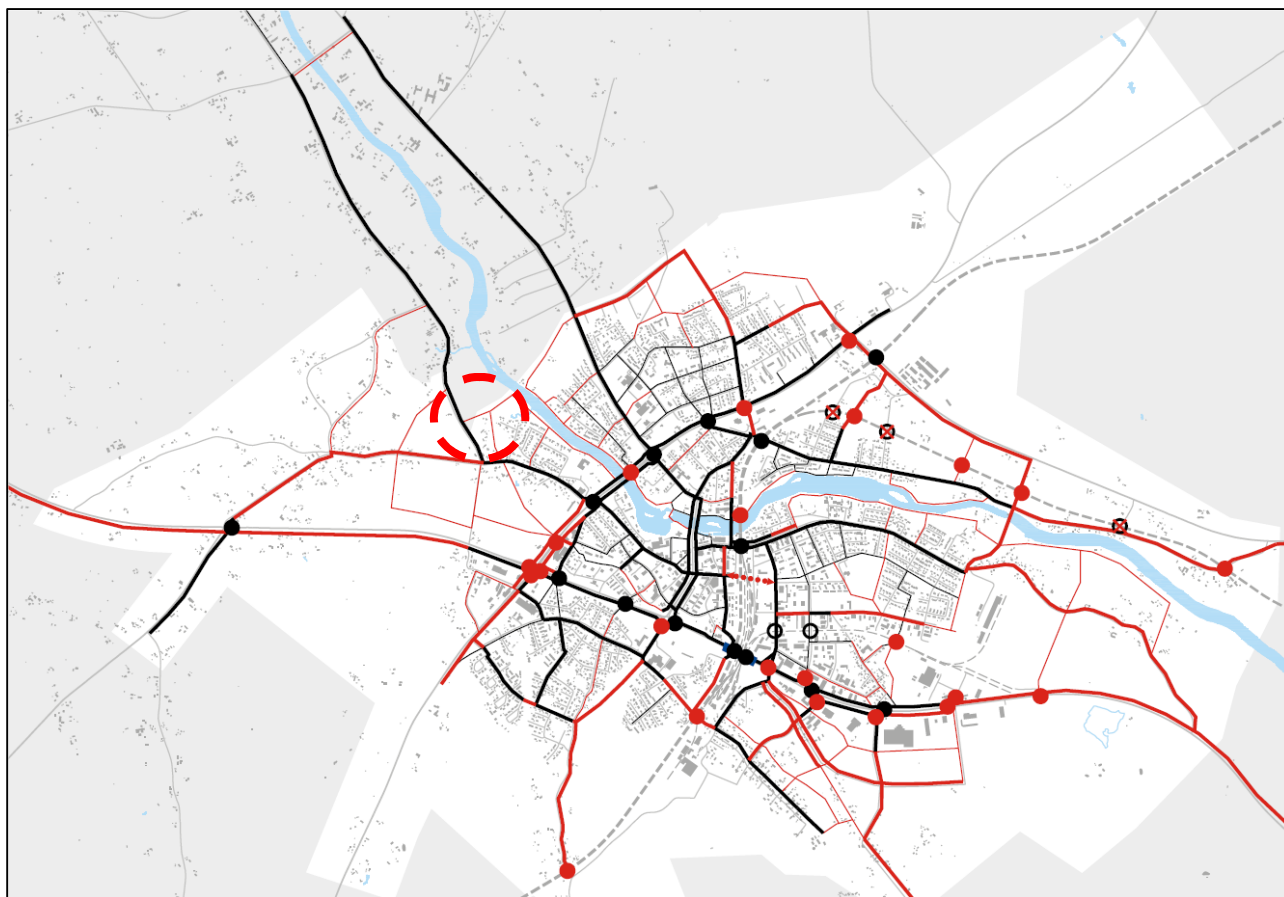
Kaavoitettava alue on saavutettavissa Savelantien (yhdystie 18189) ja Niemelänkyläntien (yhdystie 18183) kautta. Keskivuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla vuonna 2022 vaihteli Savelantiellä 625–2114 ajoneuvon välillä tieosuuden mukaan. Niemelänkyläntiellä kulki keskimäärin 1119 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 27. Keskivuorokausiliikenne Savelantiellä ja Niemelänkyläntiellä vuonna 2022 (Väylävirasto 2023).

Savelantien pohjoispuolella sekä Niemelänkyläntien itäpuolella kulkee kevyen liikenteen väylä, joka on voimassa olevassa Keskustan osayleiskaava 2030:n liikenneverkossa osoitettu osaksi pääpyörätieverkkoa. Lisäksi Savelantien ja Niemelänkyläntien risteyksestä länteen on Savelantien yhteyteen osoitettu

ohjeellisena kehitettävä kevyen liikenteen väylä (= pääpyörätieverkon kehittäminen). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kehitettäviä, ”tärkeitä alueen sisäisiä kevyen liikenteen väyliä” (FCG Oy, 2011).



Kuva 28. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun.) (FCG Oy, 2011). Suunnittelualueen sijainti ympyröity.

Kaava-alueelta on yleisesti ottaen hyvät liikenne- sekä kevyen liikenteen yhteydet ja se sijaitsee pyöräily- ja kävelyetäisyydellä palveluista. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle pyöräilysuosiolliselle vyöhykkeelle (1–2,5 km) noin 2 kilometrin etäisyydelle ydinkeskustasta (FCG Oy, 2011).

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). Myös Niemelänkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin arkeologinen inventointi (Itäpalo, 2011), jonka perusteella Olmalan II-vaiheessa kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu arkeologisesti merkittäviä kohteita.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin (24.10.2023) mukaan suunnittelualueella sijaitsee kuitenkin kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta: Odmala (muinaisjäännöstunnus 1000047703) ja Alaolmala (1000047704), jotka ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja (kts. kartta s. 47). Kohteet on määritelty muiksi

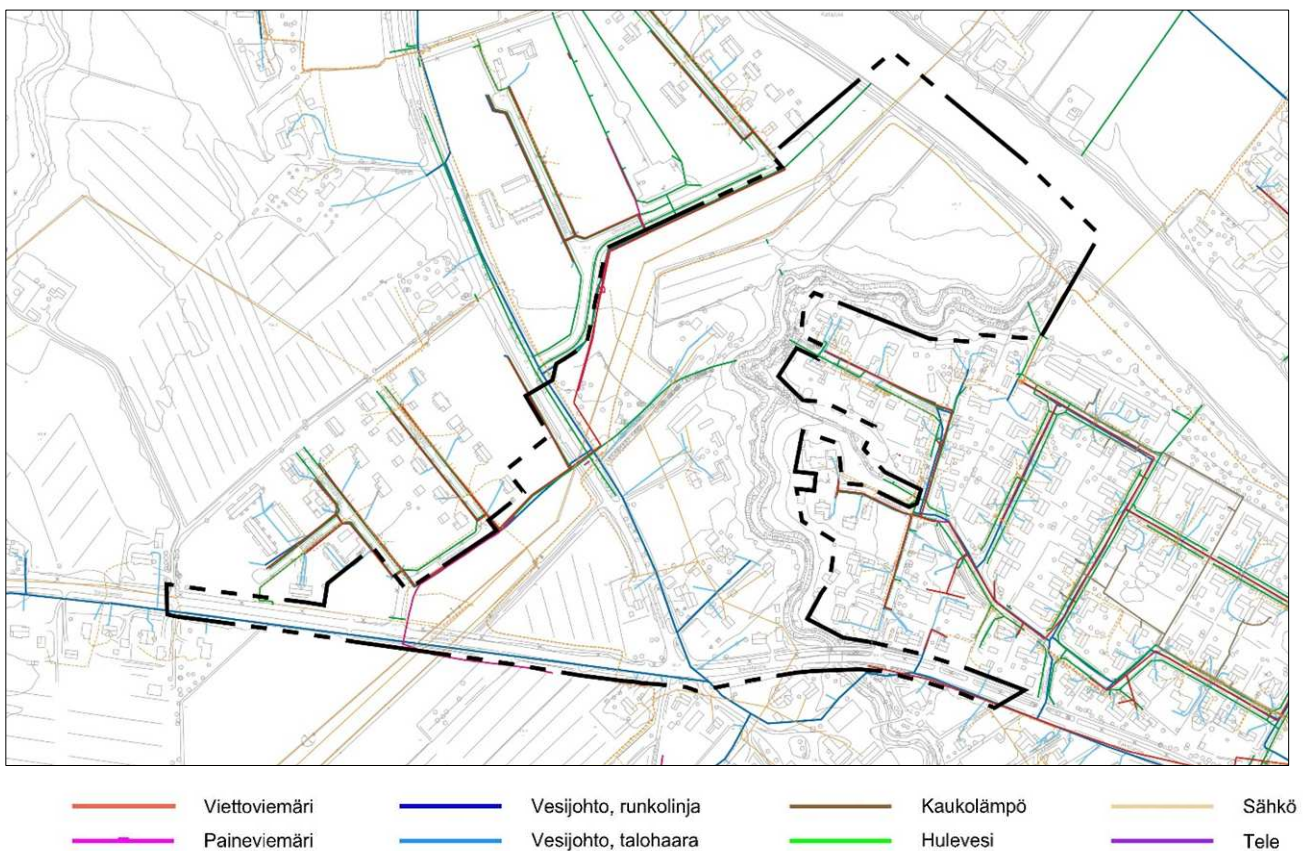
kulttuuriperintökohteiksi, sillä ne on merkitty vuoden 1843 pitäjänkartalle, muttei tätä vanhempiin isojakokarttoihin. Tilat ovat autioituneet ennen vuotta 1955 (Odmala) ja vuoden 1955 jälkeen (Alaolmala).

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -päivitysinventointi (18.11.2016). Suunnittelualueella ei sijaitse inventoinnissa mukana olevia arvokkaita kohteita.

Pohjois-Pohjanmaan museon aiemmin nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon pohjautuen, Ylivieskan kaupungin maankäyttöyksikkö laati vuonna 2016 (päivitetty 2024) kaupunginarkkitehti Risto Suikkarin johdolla rakennushistoriaselvityksen (kts. liite) kaavoitettavalla alueella sijaitsevalta Vanhaolmalan tilalta. Selvitykseen kuului tilan rakennusten inventointi paikan päällä 6.-7.10.2015. Selvityksen yhteenvetona todetaan, että tila rakennuksineen liittyy Olmalan alueen asuttamiseen ja paikallishistoriaan. Rakennukset ovat kuitenkin jo hyvin puutteellisessa kunnossa ja vaatisivat käyttöön otettaessa mittavia korjaustoimenpiteitä. Pohjois-Pohjanmaan museon vuonna 2015 antamassa lausunnossa mainitun Koivulan tilan rakennettu tilanne on muuttunut siten, että vanhat rakennukset on purettu ja tilalle on rakentunut omakotitalo piharakennuksineen vuonna 2022. Lisäksi Heinon tilan rakennuksille on myönnetty purkulupa tammikuussa 2024.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ja alueen ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka alla olevan kartan mukaisesti.



Kuva 29. Olmalan alueen rakennettu kunnallistekniikka.

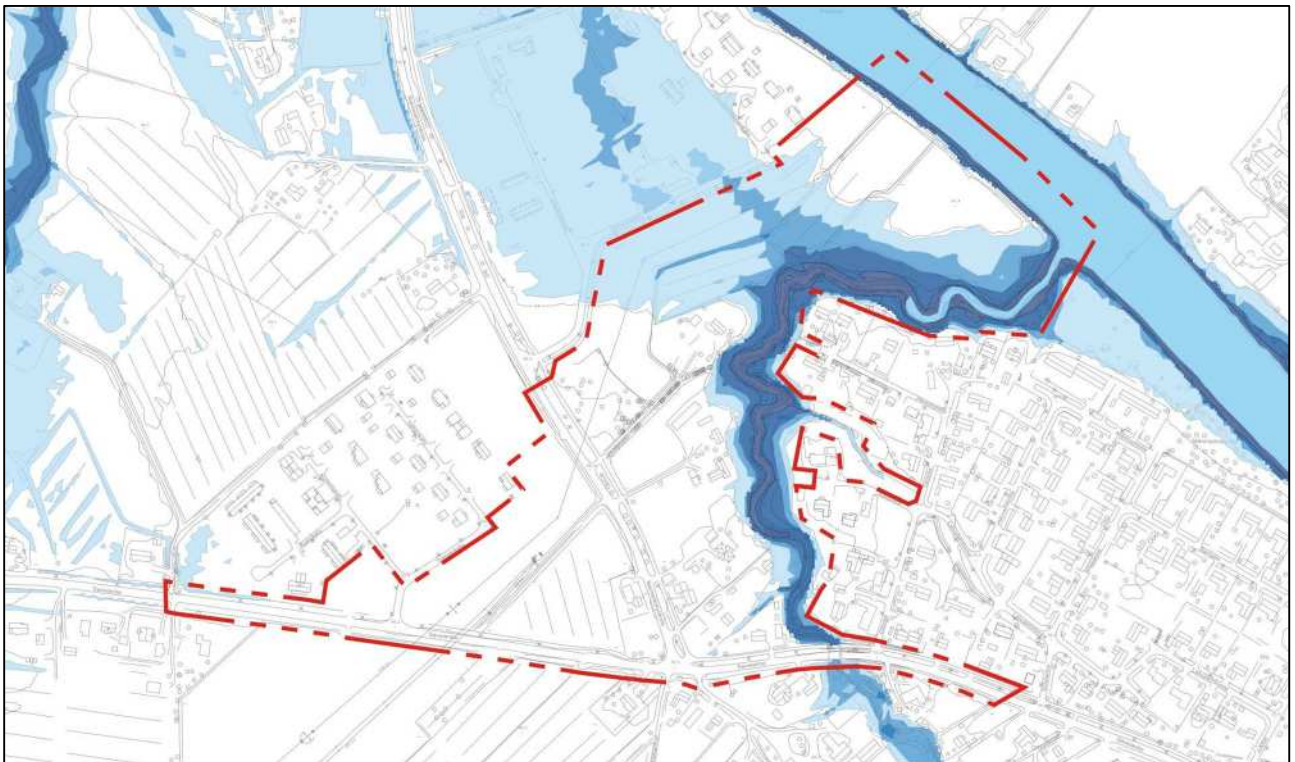
Erityistoiminnot

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee koillinen-lounas -suuntaisesti Herrfors Oy:n 110 kv:n sähkölinja ilmajohtona. Lisäksi alueella sijaitsee Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Katajaoja lähiympäristöineen sekä alueen pohjoisosan peltoalueita kuuluu Suomen ympäristökeskuksen määrittelemään tulvavaaravyöhykkeeseen 1/100a (= kerran sadassa vuodessa toistuva vedenkorkeus). Peltoalueiden kohdalla on matalampi alue, jonka kautta osa Katajaojan ja Kalajoen vesistä kiertää harvinaisilla tulvilla.

Olmala I-asemakaava on laadittu vuonna 2013 lausuntojen pohjalta siten, että tulvavaara-alue on osoitettu pääosin viheralueeksi, joka toimii edelleen tulvauomana. Tulvatilanteessa 1/100a tulvavesi katkaisee Olmalanrannankadun ja Niemelänkyläntien välisen Olmalankadun.



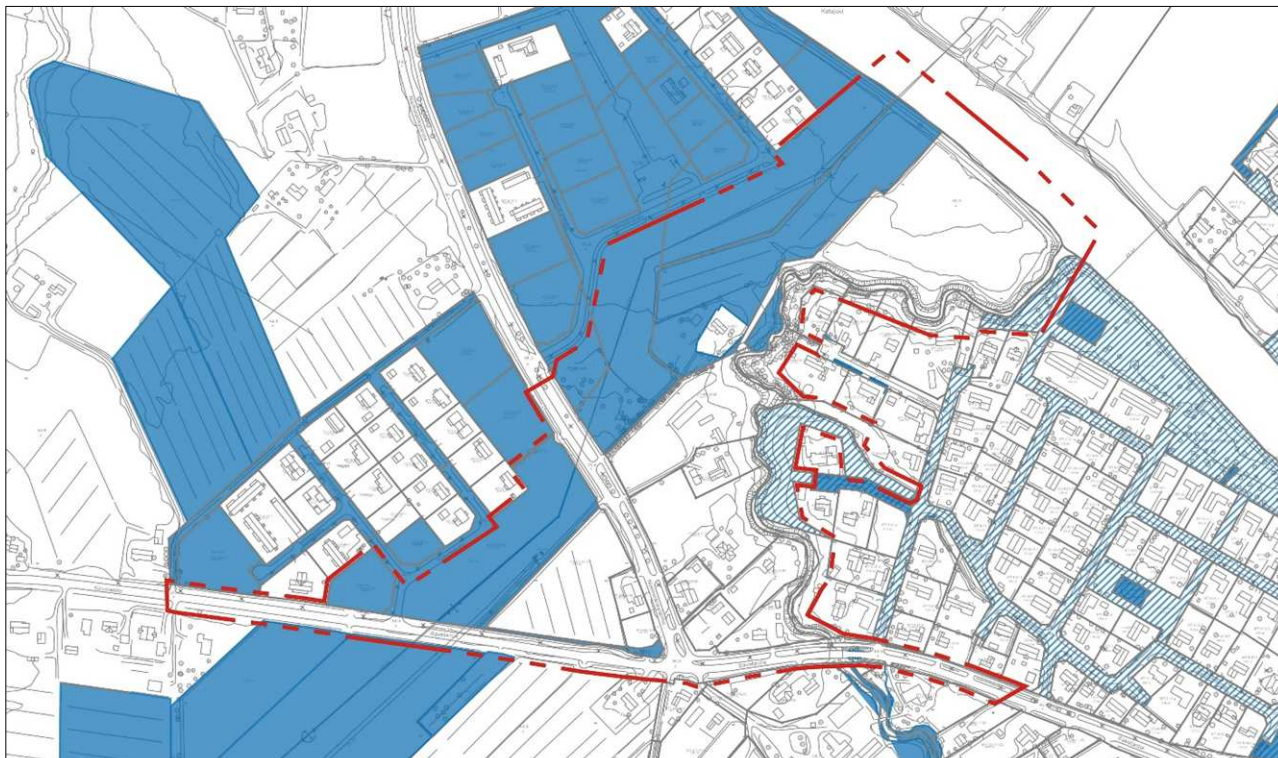
Kuva 30. Tulvavaaravyöhyke 1/100a (SYKE).

Kalajoen ranta-alueella Olmalan kohdalla tehtiin vuonna 2012 liitteenä oleva stabiliteetti- ja eroosioselvitys (Ramboll Finland Oy 2012). Tuolloin Kalajoen rantapenkereen eroosioriski arvioitiin erittäin todennäköiseksi joen virtausnopeuden ollessa paikoitellen liian suuri ranta-alueen hienojakoisille maalajeille. Myös jääeroosiota voi tapahtua.

Promethor Oy laati kaavahanketta varten liikennemeluselvityksen (kts. liite), jonka mukaan Niemelänkyläntien ja Savelantien tieliikenne on merkittävin melulähde kaavoitettavalla alueella. Rautatien ei arvioida aiheuttavan merkittävää ympäristömelua kaava-alueelle sen etäisyydestä (2 km) johtuen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osin yksityisessä ja osin kaupungin omistuksessa.



Kuva 31. Suunnittelualueen maanomistus 2.11.2023. Kaupungin omistamat maat sinisellä.

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 alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

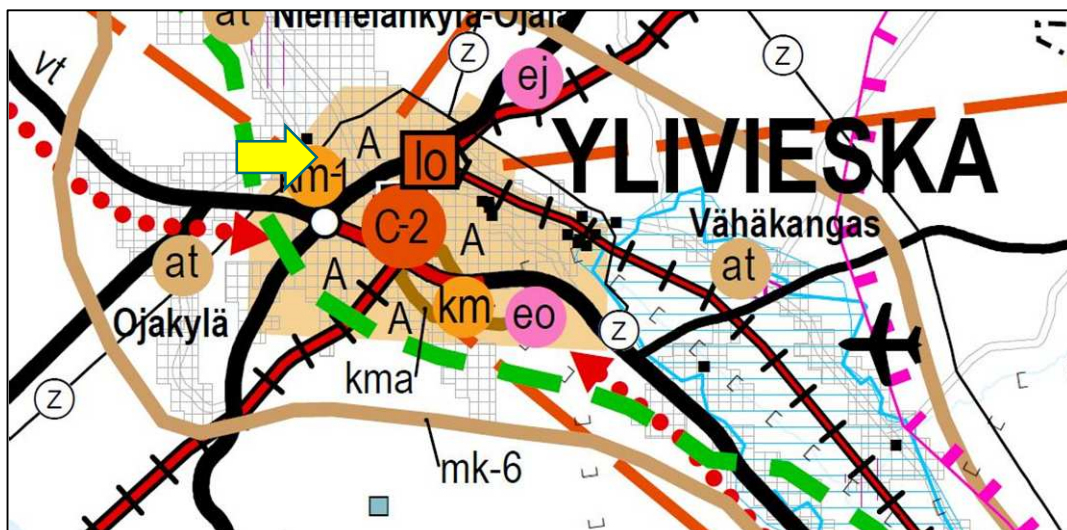
Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (AKL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman, on Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava kokonaan päivittynyt. Syksyllä 2021 aloitetun Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen valmistui vuonna 2025 ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 27.5.2025 (§ 5). Vaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen pääteemat ovat:

- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja EMMI-hanke, maa- ja merituulivoima, vetytalous, aurinkovoima, sähkönsiirto)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke, Natura 2000-verkostoon kohdistuvien riskien tunnistaminen)
- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyö ja maakunnallinen aluerakennetyö)
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (valtakunnallinen, maakunnallinen ja seudullinen liikennejärjestelmätyö, liikennepuolen suunnitelmat ja selvitykset, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen (Energiamurros ja maankäytön ilmastovaikutusten arviointi Pohjois-Pohjanmaalla EMMI-hanke on Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelma 2022–2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaa -teeman kärkihanke)

Lainvoimaisen maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue sekä laajentumisalueita. Suunnittelualueen läpi on osoitettu pääsähköjohto 110 kv (—⊙—). Lisäksi alueen läpi on osoitettu merkintä kk-3 (punainen katkoviiva), jolla osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelualueelle on osoitettu myös merkintä taajama tai kylä (YKR 2014 ruutuaineisto) (■).



Kuva 32. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 7.11.2023
Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

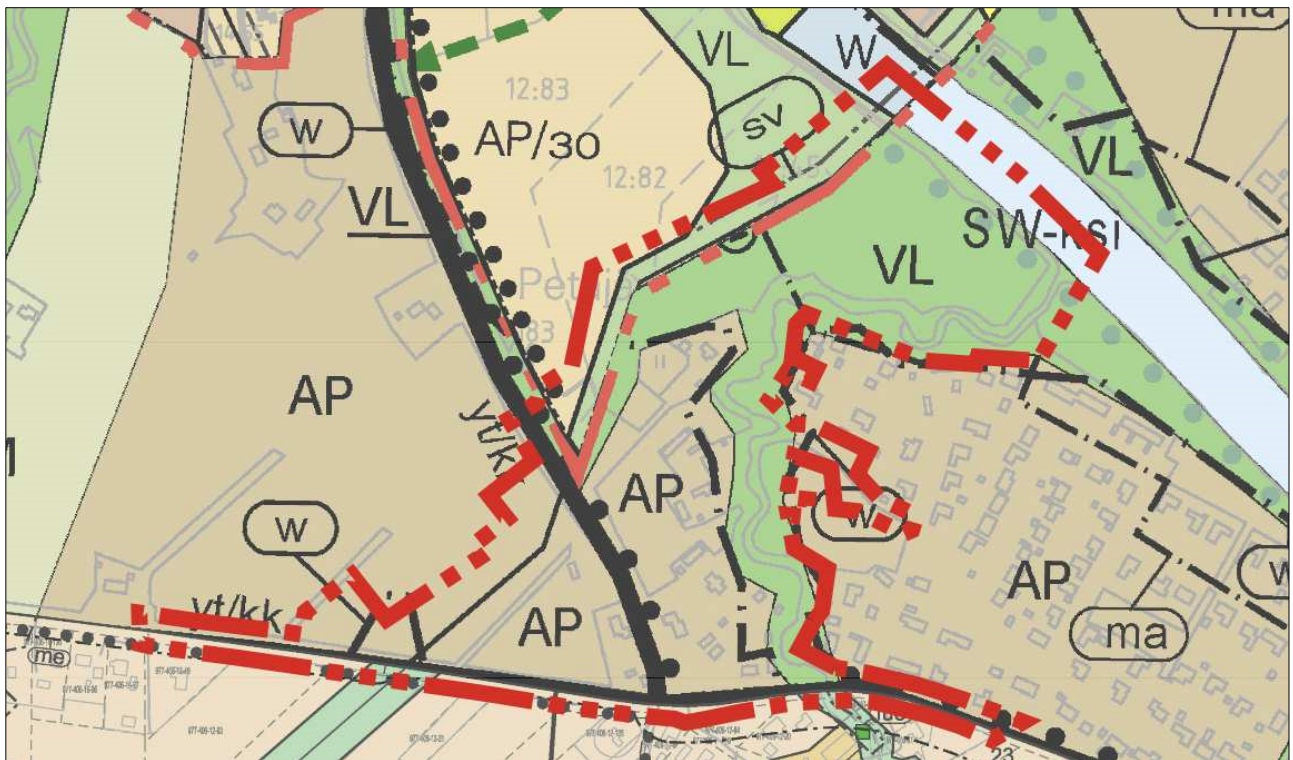
Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030 (kval 7.6.2011 § 40), Niemelänkylän osayleiskaava (kval 28.2.2012 § 11) sekä Taanilan osayleiskaava (kval 15.3.2021 § 4).

Osayleiskaavoissa alue on osoitettu:

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

Suunnittelualue rajautuu etelässä Savelantiehen, joka on kaavassa osoitettu yhdystieksi/kokoojakaduksi (—^{yt/kk}—). Suunnittelualueen läpi on osoitettu yhdystie/kokoojaku (—^{yt/kk}—) sekä kevyen liikenteen reitti (● ● ●), jolla sijaitsee rakentunut Niemelänkyläntie sekä kevyen liikenteen väylä.

Alueen läpi on osoitettu sähkönsiirtojohto (—^z—). Osa alueesta on osoitettu tulvauhan alaiseksi alueeksi (W) sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu merkintä suojavyöhyke (SV).



Kuva 33. Ote osayleiskaavasta.

Keskustan osayleiskaavan yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset 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 AKL 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.

Suunnittelusuositukset:

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.

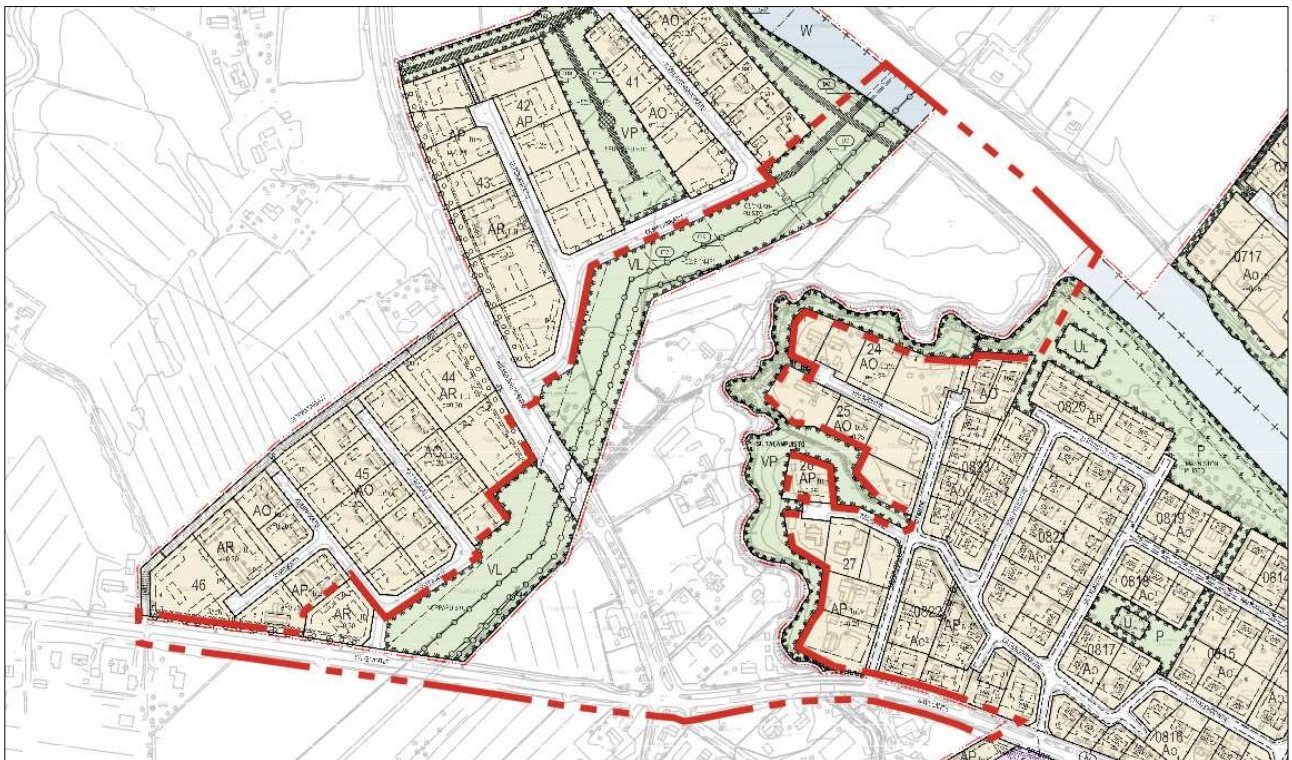
Asemakaava

Suunnittelualue 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 suunnittelualueen kiinteistöille tapahtuu Niemelänkyläntieltä, Savelantieltä, Timoteikadulta ja Kuminakadulta.



Kuva 34. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu.

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on suurilta osin haja-asutusaluetta, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Maanmittauslaitos. Asemakaavoituksen myötä kiinteistörekisterin pito siirtyy Ylivieskan kaupungille. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu numeerinen pohjakartta, jota ajantasaistetaan kaupungin toimesta maastomittauksien. Pohjakartan korkeuskäyrät on uudistettu vuonna 2020 kaupungin vuoden 2014 ja Maanmittauslaitoksen vuoden 2019 laserkeilausaineistoja hyödyntäen. Pohjakartta on AKL: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

Savelantien ja Niemelänkyläntien risteysalueen tiejärjestelyjä (Niemelänkyläntien uusi linjaus) koskien järjestettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa erillinen neuvottelu tammikuussa 2022. ELY-keskus piti kannatettavana ajatusta Niemelänkyläntien linjauksen kääntämisestä kohtisuoraan osayleiskaavassa osoitettua uutta katulinjausta. Tällöin myös liikennettä saataisiin osin kanavoitua suoraan Kalajoentielle.

Kalajoen ala- ja keskiosa kuuluu tulvariskien hallintalain mukaisiin merkittäviin tulvariskialueisiin, joihin on laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma sekä tulvavaara- ja tulvariskikartat. Kalajoen vesistön tulvariskienhallintasuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2021) asettaa raamit suunnittelualueen rakentamiselle tulvien osalta.

Suunnittelualueen itäreunan myötäisesti virtaa tulvaherkäksi todettu Katajaoja, jonka hulevesien hallintaa on tutkittu Soilcon Oy:n toimesta vuonna 2018 (Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue kytkeytyy vuosina 1974 (Kval 4.5.1974 § 64), 2005 (Kval 23.5.2005 § 53) ja 2013 (Kval 5.11.2023 § 78) hyväksytyihin asemakaavoihin. Suunnittelualueesta etelään noin 0,5–1 kilometrin päähän ollaan kaavoittamassa uutta liikealuetta (Taanila).

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.

Lisäksi aiemman, vuonna 2015 nähtävillä olleen Olmalan II-vaiheen asemakaavaluonnoksen materiaalia on hyödynnetty tässä selostuksessa, kuten luontoselvitystä (Polojärvi & Koistinaho 2012) sekä Kalajoen rannan stabiliteetti- ja eroosioselvitystä (Ramboll Finland Oy 2012).

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan (AKL § 20).

Männistön kaupunginosan länsipuolelle sijoittuvan asemakaavattoman alueen yksityiset maanomistajat ovat jättäneet vuonna 2010 kaava-aloitteen omistamiensa alueiden kaavoittamisesta. Aloitteen mukainen alue on sisältynyt myös vuonna 2007 vireille tulleeseen kaavoituksen rajaukseen. Alue on osittain rakentunut pientaloalueeksi ilman asemakaavoitusta.

Suunnittelualueen kaavoittamisella yhdistetään keskustan asemakaava-alue sekä Olmalan I-vaiheessa kaavoitettu alue toisiinsa. Asemakaavoituksella on siten yhdyskuntarakennetta eheyttävä, tehostava ja tiivistävä vaikutus. Ylivieskassa on myös kysyntää pientalotonteille, joten alueen kaavoittamisella parannetaan tonttitarjontaa kaupungissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Olmalan alueen asemakaavoitus on tullut 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 (kval 5.11.2013 § 78).

Olmala II-alueen asemakaavoitusta jatkettiin erillisenä hankkeena siten, että kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 31.8.2015 – 30.9.2015 välisen ajan.

Alueella sijaitsee keskeisiä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä ja maanomistajien kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksista. Alueen laajentumisen ja muuttuneiden aikataulujen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos päätettiin tuoda uudelleen nähtäville.

Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 14.6.2023 - 29.6.2023 väliseksi ajaksi (Tekla 6.6.2023 § 86). Nähtäville asettamisesta kuulutettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Kaavamuutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Uusi asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 15.5.2024 - 31.5.2024 väliseksi ajaksi (Tekla 7.5.2024 § 45). Luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavaehdotus (ehdotus I) asetettiin julkisesti nähtäville 21.8.2024 - 20.9.2024 väliseksi ajaksi (Tekla 13.8.2024 § 72). Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin

kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

Uusi asemakaavaehdotus (ehdotus II) asetettiin julkisesti nähtäville 28.2.2025 - 31.3.2025 väliseksi ajaksi (Tekla 18.2.2025 § 20). Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajokilaakso-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Ylivieskan kaavoituksen viranomaisohjauksesta vastaa Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäyttöyksikkö.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Vesikolmio Oy
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Ylivieskan kaupunki / hyvinvointilautakunta
- Ylivieskan kaupunki / sivistyslautakunta
- Ylivieskan kaupunki / ympäristöterveydenhuolto

4.3.2 Vireilletulo

Olmalan alueen asemakaavoitus on alun perin tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 26.9.2012 § 104.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Olmalan II-vaiheen kaavahankkeen uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 14.6.2023 - 29.6.2023 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin Kalajaska-lehdessä

ja kaupungin kotisivuilla. Kaavamuutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

OAS:n nähtävilläolon jälkeen syyskuussa 2023 järjestettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu asemakaavan liikenteellisiin ratkaisuihin, tulvauhan alaisin alueisiin ja alimpiin rakennuskorkeuksiin sekä luontoselvityksiin liittyen.

Kaavaluonnos

Uusi asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 15.5.2024 - 31.5.2024 väliseksi ajaksi. Luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 35. Nähtävillä ollut asemakaavaaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus (ehdotus I) asetettiin julkisesti nähtäville 21.8.2024 - 20.9.2024 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.



Kuva 36. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus (ehdotus I).

Uusi asemakaavaehdotus (ehdotus II) asetettiin julkisesti nähtäville 28.2.2025 - 31.3.2025 väliseksi ajaksi (Tekla 18.2.2025 § 20). Ehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin Kalajokilaakso-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

44

Alimmista rakennuskorkeuksista käyty keskustelu koski ennakolausuntona ELY:ltä suunnittelualueelle pyydettyjä alimpia rakennuskorkeuksia ja niissä tapahtuneita muutoksia vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen verrattuna. Osa kaavoitettavasta Olmala II:n alueesta kuuluu tulvauhan alaisiin alueisiin ja keskustelua käytiin myös erinäisistä tulva-/pelastustieratkaisuista. Luontoselvitysten osalta esiin nousi lepakkoselvityksen laatimisen tarve, koskien purettavaksi suunniteltua navettarakennusta alueen keskiosassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia asuntoalue, jossa Taanilan yhtenäiskoulu ja ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Alueen saavutettavuus on hyvä. Joen läheisyys tulee olemaan alueen vetovoimaa lisäävä elementti, kun alue toteutetaan laadukkaasti ja ympäristöä kunnioittaen.

Yhdyskuntarakenteen kannalta tavoite on yhdistää keskustan asemakaava-alue sekä Olmalan asemakaava-alue toisiinsa, millä on yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tehostava vaikutus. Alue rajautuu Kalajokeen ja kaavoituksen tavoitteena on huomioida myös jokiuoman stabiliteetti ja siihen laskevat ojat sekä määritellyt tulvakorkeudet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden pohjalta luodaan viihtyisää asuntoaluetta. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

Asemakaava on maakuntakaavan mukaisesti varattu taajamatoimintoihin (A) sekä osayleiskaavan mukaisesti pientaloasumiseen (AP) ja lähivirkistykseen (VL), joten aluetta suunnitellaan näiden pohjalta pientaloalueena siihen sisältyvine katu-, puisto- ja virkistysalueineen.

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). Myös Niemelänkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin arkeologinen inventointi (Itäpalo, 2011), jonka perusteella Olmalan II-vaiheessa kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu arkeologisesti merkittäviä kohteita.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin (24.10.2023) mukaan suunnittelualueella sijaitsee kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta: Odmala (muinaisjäännöstunnus 1000047703) ja Alaolmala (1000047704), jotka ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja. Pohjois-Pohjanmaan museon OAS-vaiheessa antaman lausunnon (22.6.2023) mukaan kohteet on määritelty muiksi kulttuuriperintökohteiksi, sillä ne on merkitty vuoden 1843 pitäjänkartalle, muttei tätä vanhempiin isojakokarttoihin. Tilat ovat autioituneet ennen vuotta 1955 ja vuoden 1955 jälkeen. Nämä kulttuuriperintökohteet kuitenkin sijaitsevat myöhemmän maankäytön muokkaamilla alueilla: "Odmalan" kohdalla on viljeltyä peltoa ja "Alaolmala" sijaitsee voimalinjan alla. Näin ollen muinaismuisto- ja muiden kulttuuriperintökohteiden ei arvioida asettavan kaavoitukselle erityisiä tavoitteita.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -päiväysinventointi (18.11.2016). Suunnittelualueella ei sijaitse inventoinnissa mukana olevia arvokkaita kohteita. Ylivieskan kaupungin maankäyttöyksikön laatiman Vanhaolmalan tilaa koskevan rakennushistoriaselvityksen (2016, päivitetty 2024) mukaan tila rakennuksineen liittyy Olmalan alueen asuttamiseen ja paikallishistoriaan. Rakennukset ovat kuitenkin jo hyvin puutteellisessa kunnossa ja vaatisivat käyttöön otettaessa mittavia korjaustoimenpiteitä. Laadittavassa asemakaavassa tonttijaottelu kuitenkin mahdollistaa asuinrakennuksen säilymisen ja piharakennusten siirtämisen tontille.

Pohjois-Pohjanmaan museon antamassa, aiemmin nähtävillä ollut kaavaluonnosta (2015) koskevassa lausunnossa mainitun Koivulan tilan rakennettu tilanne on muuttunut siten, että vanhat rakennukset on purettu ja tilalle on rakentunut omakotitalo piharakennuksineen vuonna 2022. Lisäksi Heinon tilan rakennuksille on myönnetty purkulupa tammikuussa 2024. Rakennushistoriallisen tilanteen ei tähän ja aiemmin mainittuun viitaten katsota asettavan kaavoitukselle erityistavoitteita tai suojelumerkinnän lisäämisen tarvetta kaavaan.

Luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) mukaan kaavoitettavalla alueella ei esiinny sellaisia luontoarvoja, joita olisi välttämätöntä huomioida kaavan suunnittelussa. Alueella sijaitsevasta ja sittemmin purkuluvan saaneesta navettarakennuksesta ei maastokäynnillä havaittu merkkejä lepakoiden oleskelusta, eikä rakennus siten ollut käyntihetkellä tulkittavissa lepakoiden luonnonsuojelulain 78 §:n mukaiseksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Selvitysalueen ei havaittu olevan potentiaalista elinympäristöä liito-oravalle tai viitasammakolle (kts. myös erillinen viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2023). Alueella ei myöskään havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä.

Edellä mainitulta osin suunnittelualueen luontoarvot ja lajisto eivät aseta suunnittelulle erityisiä tavoitteita. Aiempaan luontoselvitykseen (Polojärvi & Koistinaho 2012) perustuen kaavakartalle kuitenkin osoitetaan luo-1 -alueita niille Katajaojan ranta-alueille, jotka oltiin selvityksessä todettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Alueilla havaittiin Keltakurjenmiekkää, joka on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu laji. Lisäksi Katajaojan yhteyteen osoitetaan VL/s-6 merkinnällä lähivirkistysalue, jolla puusto tulee hoitaa tai säilyttää niin, että lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Polojärven ja Koistinahon (2012) laatiman kasvillisuus- ja linnustokartoituksen sekä kalataloudellisen arvion perusteella on myös keskeistä, että Kalajoen rannassa kevyen liikenteen väylät osoitetaan etäämmälle rantaviivasta ja niihin liittyvää voimallista maanrakentamista vältetään.

Suunnittelualueella sijaitsee 110 kV:n voimajohtoalue suojavyöhykkeineen sekä maanalaisia johtoja (ml. Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri), jotka huomioidaan asemakaavassa. Myös Katajaojan huolto- ja kunnossapitotöiden vaatima alue huomioidaan kaavassa.

Promethor Oy (2024) laati asemakaavaa varten liikennemeluselvityksen, jonka mukaan kaavaluonnoksen mukaisilla rakennuspaikoilla rakennusten ulkovaippoihin kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on enintään 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on enintään 50 dB(A). Näin ollen rakennukset eivät sijaitse melualueella, jolla ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä (2018) mukaisesti rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa tulisi soveltaa ääniympäristöasetuksen (796/2018) 5 §:ssä asetettua vaatimusta ($\Delta L_A \geq 30$ dB). Kaavaan lisätään kuitenkin yleismääräys:

"Asuntokortteleissa rakennuksen seinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 30 dBA."



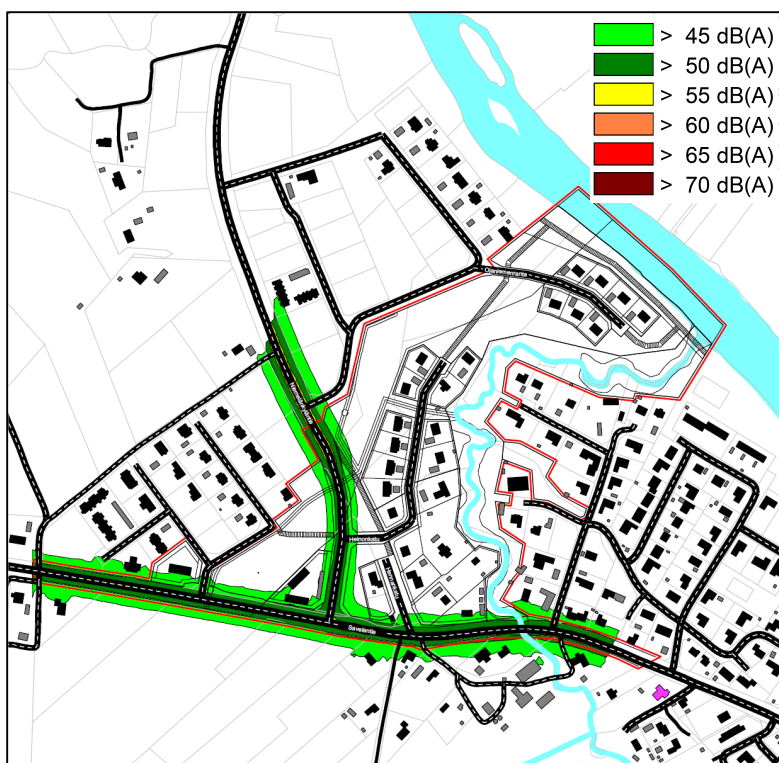
Kuva 38. Suunniteltu maankäyttö ja nykyliikenne. Päiväajan keskiäänitaso (Promethor Oy 2023).



Kuva 39. Suunniteltu maankäyttö ja nykyliikenne. Yöajan keskiäänitaso.



Kuva 40. Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne v. 2060. Päiväajan keskiäänitaso.



Kuva 41. Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne v. 2060. Yöajan keskiäänitaso.

Katajaoja lähiympäristöineen sekä alueen pohjoisosan peltoalueita kuuluu Suomen ympäristökeskuksen määrittelemään tulvavaaravyöhykkeeseen 1/100a (= kerran sadassa vuodessa toistuva vedenkorkeus). Peltoalueiden kohdalla on matalampi alue, jonka kautta osa Katajaojan ja Kalajoen vesistä kiertää harvinaisilla tulvilla. Olmalan I-vaiheessa kaavoitetun alueen tavoin tälle tulvauomalle osoitetaan pääasiassa viheraluetta.

Kalajoelle laadittu tulvariskien hallintasuunnitelma (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2021) ohjaa osaltaan rakentamiseen liittyviä tavoitteita kaavoitettavalla alueella. Osana hallintasuunnitelman tavoitetta 3. ("Väestö on turvassa") todetaan, että:

"Kaikki uudet rakennettavat asuin- ja lomarakennukset ovat suojassa kastumiselta vähintään harvinaisella (1/100a) tulvalla ja uudet rakennettavat erityiskohteet ovat suojassa kastumiselta ja evakuoitavissa kaikissa tulvatilanteissa." (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2021)

Lisäksi tavoitteen 3. mukaisesti "nykyisissä taajamissa ja muilla yhtenäisillä asuinalueilla eläminen ja työskentely on normaalia vähintään harvinaisella (1/100a) tulvalla ja muilla alueilla vähintään melko harvinaisella (1/50a) tulvalla. Vaikeasti evakuoitavat rakennukset ovat normaalissa käytössä erittäin harvinaisella (1/250a) tulvalla."

Tulvariskien hallintasuunnitelman maakäytön suunnittelua ohjaavissa toimenpiteissä todetaan, että:

"Rakentamista ei kohdisteta paikkoihin, jotka jäävät melko harvinaisella (1/50a) tulvalla veden alle. Kaavoituksessa kiinnitetään huomiota myös tieyhteyksien järjestämiseen niin, että asuinalueet eivät jää saarroksiin. Alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan kuitenkin poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Rakennuspaikka ei sovellu rakentamiseen, jos rakentamisalue tai tontti peittyy kokonaan melko harvinaisella (1/50a eli kerran 50 vuodessa tapahtuvalla) tulvalla. Rakennuspaikalta täytyy löytyä riittävän laaja suositellun alimman rakentamiskorkeuden ehdot täyttävä alue ja vakitukselle asunnolle tulee pystyä järjestämään myös kuivana pysyvä kulkuyhteys." (Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2021)

Tonttien ja ohjeellisten rakennusmassojen sijoittelussa huomioidaan tulvauhan alaiset alueet. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta pyydettiin kaava-alueelle alin rakentamiskorkeus (+55,00 N2000), joka lisätään kaavan yleismääräyksiin. Alimman rakentamiskorkeuden pyytämisen ja ELY:n kanssa pidetyn työneuvottelun (9/2023) yhteydessä esille noussut pelastus-/huoltotien tarve huomioidaan kaavassa osoittamalla Heinontien päästä Ojaniemenrantaan ohjeellinen kevyen liikenteen väylä, joka toimii pelastus-/huoltotienä 1/100a -tulvatilanteissa.

Suunnittelualueen itäreunalla virtaava Katajaoja on todettu tulvaherkäksi (esim. Soilcon 2018). On tunnistettu, että Katajaojan pientareet on tärkeää osoittaa puistoalueiksi, jotta ojan kunnossapito saadaan turvattua. Puistoalueiden kautta kaupungilla on myös nopea reagointimahdollisuus tulvatilanteissa, jotka tulevat lisääntymään sään ääri-ilmiöiden myötä.

Tavoitteita kaavoitukselle ja ranta-alueen yhteyteen kohdistuvalle rakentamiselle asettaa myös Kalajoen rantapenkereen erittäin todennäköiseksi arvioitu eroosioriski (Ramboll Finland Oy 2012). Tehdyn selvityksen mukaan:

"Rantaan on jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, sillä luiskun stabiliteetti ei ole riittävä, jos liian lähelle rantaa rakennetaan. Myöskään vyöhykkeelle ei voi rakentaa kulkuväylää eikä sitä ole suositeltavaa käyttää rakentamisen aikaisena kulkureittinä. Lisäksi virtaus- ja jääeroosio voi syövyttää luiskaa vaikka ranta-alueelle ei mitään rakennettaisikaan, ja poikkileikkaukseltaan muuttuneen rantapenkereen stabiliteetti voi olla tässä laskettua huonompi. Paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella lisää rantapenkan sortumariskiä." (Ramboll Finland Oy 2012)

Edellä mainitun johdosta kaavaan lisätään yleismääräys:

"Rantaan on jätettävä vähintään 10 metrin levyinen rakentamaton vyöhyke, sillä luiskun stabiliteetti ei ole riittävä, jos liian lähelle rantaan rakennetaan."

Lisäksi kaavakarttaan osoitetaan Kalajoen rantaan po-merkinnällä vyöhyke/alueen osa, jolla rakentaminen ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä ei ole sallittu.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavoitusprosessissa maanomistajien keskeisenä tavoitteena on ollut, että heidän omistamilleen alueille osoitetaan pientalorakentamista.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia laadukas asuntoalue virkistys- ja luontoarvot huomioiden.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle osoitetaan muodostettavaksi erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiden lisäksi lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta. Savelantie ja Niemelänkyläntie esitetään suunnittelualueen kohdalla katuina. Niemelänkyläntie osoitetaan käännettäväksi kohtisuoraan Savelantiehen nykyisen linjauksen länsipuolelle. Katuyhteys tulee aikanaan jatkumaan Taanilan osayleiskaavan mukaisesti suoraan Kalajoentiehen, vähentäen liikennettä ja painetta Savelantien ja Ouluntien valoristeyksestä. Vanha Niemelänkyläntien osuus jää päättyväksi tonttikaduksi (Hennankatu). Kaavalla osoitetaan myös uudet syöttökadut Heinonkatu ja Ojaniemenranta.

Lähivirkistysalueille osoitetaan kävely- ja pyöräilyväyliä. Heinontien päästä Ojaniemenrantaan osoitettavan kävely- ja pyöräilyväylän (pp/h-1) on tarkoitus toimia myös alueen pelastus-/huoltotienä 1/100a tulvatilanteissa.

Lähivirkistysalueelle osoitetaan aluevaraus voimajohtolinjalle. Lisäksi suunnittelualueella kulkeville maanlaisille johdoille (ml. Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri) osoitetaan aluevaraukset. Katajaojan yhteyteen

osoitetaan merkinnällä VL/s-6 lähivirkistysalue, jolla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään. VL/s-6 -alueelle osoitetaan lisäksi luo-1 -alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 17,92 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- asuntokortteleita (AP ja AO) noin 4,89 ha (27,3 %)
- virkistysalueita (VL/s-6 ja VL) noin 8,96 ha (50,0 %)
- vesialuetta (W) noin 0,73 ha (4,1 %)
- liikennealuetta (kadut) noin 3,34 ha (18,6 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluita tai työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentumisen myötä asumattomat peltoalueet muuttuvat laadukkaaksi rakennetuksi ympäristöksi luonto- ja virkistysarvot huomioiden. Suunnittelualueen itäosassa virtaavan Katajaojan ympäristöön on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolla huomioidaan Katajaojan kunnostamisen mahdollistaminen ja säilyminen yhteisessä virkistyskäytössä. Lähivirkistysalueen VL/s-6 -merkintä velvoittaa alueen puuston säilyttäväksi tai hoidettavaksi niin, että lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueelle osoitetaan lisäksi luo-1 -alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan laadukasta pientaloaluetta, joka tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen viheryhteydet huomioiden.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille ja tonteille esitetyt rakennusalat ja -muodot ovat ohjeellisia. Sijoittelussa on huomioitu ilmansuunnat, katuliittymien mahdolliset sijainnit sekä tulvauhan alaiset alueet. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita. Katu- ja lähivirkistysalueisiin rajoittuvaa rakentamista ohjataan sitovalla osa-alueen rajalla.

Uusia rakennusaloja ei ole osoitettu tulvavaara-alueelle 1/50a Tulvariskien hallintasuunnitelman mukaisesti. Tontin osia kortteleissa 29, 30 ja 31 sijaitsee tulvavaara-alueella 1/100a. Uudisrakentamisen yhteydessä on normaalia, että maanpinnan korkeusasema nousee tonteilla rakentamisen myötä. Näitä tontin osia tullaan nostamaan tarpeellisilta osin noin 40 cm, jolloin maanpinnan tuleva korkeus ylittää tulvakorkeuden 1/100a +54.00 N2000. Rakennukset tullaan rakentamaan POP-ELY :n antaman alimmasta rakentamiskorkeudesta +55.00 N2000 johdetun asemakaavamääräyksen mukaisesti. Katuyhteydet rakennetaan siten, että nämä ovat liikennöitävissä tulvatilanteessa 1/100a.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavan yleismääräykset vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttämisestä ja muodostuvien hulevesien johtamisesta yleiseen sadevesijärjestelmään. Näin varaudutaan sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostuu lähivirkistysalueita, joiden sijoittamisessa on huomioitu tulvauhan alaiset alueet, viheryhteyksien jatkuvuus sekä luonnon monimuotoisuus. Lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto Katajaojan varressa turvataan VL/s-6 -merkinnällä. Lisäksi ojan varteen osoitettavilla luo-1 -alueilla turvataan luonnon monimuotoisuutta.

Lähivirkistysalueelle (Noppapuisto-Siltalanpuisto) sijoittuu Herrfors Oy:n 110 kV:n voimajohto, joka on huomioitu johtoa varten varatuksi alueeksi. Lisäksi kaavassa on huomioitu aluevarauksin alueella kulkevat maanalaiset johdot, mukaan lukien Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri. Viheralueille on osoitettu myös ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä, joista Heinonkadun ja Ojaniemenrannan välinen yhteys toimii tarvittaessa myös pelastus-/huoltotienä 1/100a -tulvatilanteissa.

Kalajoen rantaan osoitetaan po-merkinnällä alueen osa, jolla rakentaminen ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä ei ole sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaava mahdollistaa pientalorakentamista 9356 k-m². Tilastokeskuksen (2021) mukaan Pohjois-Pohjanmaalla keskimääräinen asumisväljyys (pinta-ala) on noin 41,1 m² henkilöä kohden. Näihin perustuen arvioitu asukasmäärä suunnittelualueen toteutuessa voisi olla enimmillään noin 228 henkilöä (= 9356 k-m² / 41,1 m²).

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön myönteisellä tavalla. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on lähelle keskustaa sijoittuva pientaloalue, joka kehittää, täydentää ja eheyttää nykyistä aluerakennetta. Alueen rakentaminen tukee kaupungin maankäytöllistä kehitystä ja kehittymistä sekä tiivistää kaupunkirakennetta.

Palvelut

Asemakaavalla ei osoiteta uusia palveluita. Kaava-alueen asukkaat tulevat hyödyntämään olevia palveluita ydinkeskustassa ja Savarin liikealueella. Lisäksi läheiselle Taanilan alueelle on kaavoitettu liikealue, jonka palveluita Olmalan asukkaat tulevat aikanaan hyödyntämään. Alueen koululaiset käyvät Taanilan yhtenäiskoulua, joka sijaitsee hyvien pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien päässä. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat ovat yksityinen päiväkotikoti Marjatupa suunnittelualueen yhteydessä, yksityinen ryhmäperhepäivähoito Pikkuhelmi keskustassa ja julkiset päiväkodit Hakalahden päiväkotikoti sekä

Simonpuiston päiväkotijoen toisella Hakalahdessa ja Kaisaniemessä. Erityisesti näille varhaiskasvatustalvurille kysynnän odotetaan kaava-alueen rakentumisen myötä kasvavan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei muodostu työpaikkoja.

Virkistys

Alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta kävely- ja pyöräilyreitteineen. Reittien rakentuessa niitä hyödyntävät alueelle muuttavien lisäksi lähialueiden asukkaat. Katajaojan itäpuolella sijaitsevan Männistönpuiston hiihtoladun sekä Taanilan koulun pallokentän, kaukalon ja sisäliikuntasalin käyttöaste nousee kaavoitettavan alueen rakentuessa. Lisäksi alueen rakentuminen nostaa osaltaan myös Toivonpuiston kaupunginosassa sijaitsevan liikuntakeskuksen (uimahalli, jäähalli ym.) virkistyspalveluiden käyttöastetta.

Liikenne

Kaavoitettava alue on hyvin saavutettavissa keskustasta ja Niemelänkylän suunnasta tultaessa. Kaava-alueen kohdalla Savelantie ja Niemelänkyläntie muuttuvat kaupungin kaduiksi. Kaavalla osoitetaan myös uudet syöttökadut Heinonkatu ja Ojaniemenranta.

Niemelänkyläntie osoitetaan käännettäväksi kohtisuoraan Savelantiehen nykyisen linjauksen länsipuolelle. Katuyhteys tulee aikanaan jatkumaan Taanilan osayleiskaavan mukaisesti suoraan Kalajoentiehen. Tämä vähentää liikennettä ja painetta Savelantien ja Ouluntien (kt 86) valoristeyksestä. Vanha Niemelänkyläntien osuus jää päätyväksi tonttikaduksi (Hennankatu).

Uudelta asuntoalueelta on yhteydet kaupungin jo olevaan kevyen liikenteen verkostoon. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuvan asemakaava-alueen kevyen liikenteen väylästä muodostaa kattavan verkoston.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -päivitysinventointi (18.11.2016). Suunnittelualueella ei sijaitse inventoinnissa mukana olevia arvokkaita kohteita.

Ylivieskan kaupungin maankäyttöyksikön laatiman, kaavoitettavalla alueella sijaitsevaa Vanhaolmalan tilaa koskevan rakennushistoriaselvityksen (2016, päivitetty 2024) mukaan tila rakennuksineen liittyy Olmalan alueen asuttamiseen ja paikallishistoriaan. Rakennukset ovat kuitenkin jo hyvin puutteellisessa kunnossa ja vaatisivat käyttöön otettaessa mittavia korjaustoimenpiteitä. Laadittavassa asemakaavassa tonttijaottelu kuitenkin mahdollistaa asuinrakennuksen säilymisen ja piharakennusten siirtämisen tontille. Tähän ja aiemmin mainittuun perustuen kaavoituksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön arvioidaan vähäisiksi.

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo & Schulz, 2008). Myös Niemelänkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin arkeologinen inventointi (Itäpalo, 2011), jonka perusteella Olmalan II-vaiheessa kaavoitettavalle alueelle ei sijoitu arkeologisesti merkittäviä kohteita.

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin (24.10.2023) mukaan suunnittelualueella sijaitsee kuitenkin kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta: Odmala (muinaisjäännöstunnus 1000047703) ja Alaolmala (1000047704), jotka ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja. Kohteet sijaitsevat kuitenkin myöhemmän maankäytön muokkaamilla alueilla (kts. seur. kuva): "Odmalan" kohdalla on viljeltyä peltoa ja "Alaolmala" sijaitsee voimalinjan alla. Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ollen arvioida olevan vaikutuksia kulttuuriperintökohteisiin tai muinaismuistoihin.



Kuva 42. Muiden kulttuuriperintökohteiden "Odmalan" ja "Alaodmalan" sijainnit kaavoitettavalla alueella.

Tekninen huolto

Suunnittelualue liittyy kiinteästi olevaan kaupunkirakenteeseen. Alueelle tulee rakennettavaksi katu-, viemäri- ja vesijohtoverkostot, ja alue on liitettävissä viereisten asuntoalueiden teknisiin verkostoihin. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa. Maatalousalueena olevat pellot muuttuvat rakentuneeksi pientaloalueeksi.

Katajaojan varren maisema säilytetään kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti puustoisena viheralueena. Kaavalla pystytään turvaamaan alueen luontoarvoja, mukaan lukien Pohjois-Suomessa rauhoitetun keltakurjenmiekan esiintymät ojan varressa (luo-1 -alueet).

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Suunnittelualue on pinnanmuodostukseltaan verrattain tasaista. Suunnittelualueen rakentuminen ja rakennettava infrastruktuuri aiheuttavat kaava-alueella kuitenkin vaikutuksia alueen pinnanmuotoihin, kun rakentaminen toteutetaan kaavassa asetetun alimman rakentamiskorkeuden mukaisesti.

Maaperä

Suunnittelualueen rakentuminen vaatii maaperän muokkaamista. Maaperän muokkaamisesta aiheutuvia välillisiä vaikutuksia ovat melu, pölyäminen ja raskaan liikenteen lisääntyminen rakentamisen aikana.

Kalajoen rantaan jätetään vähintään kymmenen metrin levyinen vyöhyke, johon ei osoiteta jalankulku- ja pyöräilyväylää, eikä muutakaan rakentamista. Tämä noudattaa stabiliteetti- ja eroosioselvityksen tuloksia (Ramboll Finland Oy 2012).

Katualueet asfaltoidaan. Asfaltoiduilta pinnoilta kerätty vesi johdetaan kunnalliseen hulevesiviemäriin. Alueen rakentumisen jälkeen kaavan mukainen toiminta vaikuttaa maaperään vähäisesti.

Ilmasto

Ylivieska on osa Hinku-verkostoa ja sitä kautta kaupunki on sitoutunut vähentämään kasvihuonepäästöjä 80 %:a 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Olmala II:n asemakaavahankkeen ilmastovaikutuksia ja tähän vaikuttavia tekijöitä tutkittiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. KILVA tunnisti ilmaston kannalta negatiivisiksi vaikutuksiksi uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet sekä energiatehokkuuden huomioimisen. Asemakaava mahdollistaa uusiutuvan energian tuotannon ja käytön, mutta ei kuitenkaan tätä vaadi. Energiatehokkuus tulee huomioitavaksi rakennuslupien yhteydessä valtakunnallisten määräyksien mukaisesti.

Vahvuuksiksi KILVA-työkalu tunnisti alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamisen sekä alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamisen. Olmalan alue sijaitsee vesistöjen yhteydessä, joten suunnittelutyössä keskeistä on ollut alueen tulvariskien tunnistaminen ja niihin reagointi kaavassa. Kalajoen lisäksi erityisesti Katajaoja rantoineen on luontoarvoiltaan merkittävä, joten ojan varsi on osoitettu kaavassa puistoalueeksi ja suuri osa siitä myös luo-1 -merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä säilytettäväksi.

Kaavoitettavan alueen sijainti keskustaajamassa lähellä ydinkeskustaa sekä tiivis linkittyminen kaupungin kevyen liikenteen verkostoon kannustaa ihmisiä kulkemaan jalan ja polkupyörällä päästöjä aiheuttavan autoilun sijaan. Maankäytön muuttumisella rakentamisen piiriin on ilmastonäkökulmasta vaikutuksensa, mutta suurelta osin peltoalueelle osoitettava uudisrakentaminen sekä asemakaavoitettujen alueiden väliin muodostettava asuinalue hillitsee rakentumisen negatiivisia ilmastovaikutuksia yhdyskuntarakennetta tiivistämällä.

Luontotyytit

Luontoselvitysten (Polojärvi & Koistinaho 2012; Ramboll Finland Oy 2023) mukaan suunnittelualue muodostuu etelä- ja länsiosissa pihapiireistä sekä hoidetuista alueista, joiden lisäksi pihojen ja teiden väliin jää hoitamattomia alueita. Alueen pohjois- ja eteläosissa on sekä viljeltyjä että viljelemättömiä peltoalueita.

Lisäksi Kalajoen ja Katajaojan rantapenkat muodostavat merkittävän osan suunnittelualueesta. Alueella ei ole varsinaisesti metsää, vaan puusto muodostaa peltojen, joen ja ojan varsille kapeita ja pienialaisia reunuspuustikoita.

Asemakaavan myötä peltoalueet muuttuvat rakennetuksi asuinalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Katajaojan varsi säilytetään kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti puustoisena viheralueena. Luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) mukaan kaavoitettavalla alueella ei esiinny sellaisia luontoarvoja, joita olisi välttämätöntä huomioida kaavan suunnittelussa. Alueella ei myöskään havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Edellä mainittuun perustuen kaavan vaikutukset luontotyypeille arvioidaan vähäisiksi

Eläimistö

Liito-orava, viitasammakko ja lepakot kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Luontolausunnon (2023) mukaan selvitysalueen ei havaittu olevan potentiaalista elinympäristöä liito-oravalle tai viitasammakolle (kts. myös erillinen viitasammakkoselvitys, Ramboll Finland Oy 2023), eikä alueella muutoinkaan havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia eläinlajeja.

Alueella sijaitsevasta ja sittemmin purkuluvan saaneesta navettarakennuksesta ei luontolausuntoon (2023) liittyneellä maastokäynnillä havaittu merkkejä lepakoiden oleskelusta, eikä rakennus siten ollut käyntihetkellä tulkittavissa lepakoiden luonnonsuojelulain 78 §:n mukaiseksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaavassa lepakoiden mahdollinen esiintyminen tulee kuitenkin huomioiduksi osoittamalla Katajaojan yhteyteen VL/s-6 merkinnällä lähivirkistysaluetta, jolla puusto tulee hoitaa tai säilyttää niin, että lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Polojärven ja Koistinahon laatiman luontoselvityksen (2012) johtopäätöksissä todetaan Kalajoen rantojen osalta näin:

"Kevyen liikenteen väylät tulee osoittaa etäämmälle rantaviivasta ja niihin liittyvää voimallista maanrakentamista tulee välttää."

Vesistöalueilla rantoineen on esimerkiksi linnustoa monipuolistava vaikutus. Kaavassa osoitettu Kalajoen rannan rakentamaton vyöhyke Katajaojan ympäristön puustoisien lähivirkistysalueen ohella turvaa näin osaltaan lajien elinolosuhteita.

Luonnon monimuotoisuus

Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle voidaan nähdä monelta osin myös positiivisina. Aiempaan luontoselvitykseen (Polojärvi & Koistinaho 2012) perustuen kaavakartalle osoitetaan luo-1 -alueita niille Katajaojan ranta-alueille, jotka oltiin selvityksessä todettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Alueilla havaittiin Keltakurjenmiekkää, joka on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu laji.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle ei ole merkitty ekologisia yhteyksiä. Luontolausunnossa (Ramboll Finland Oy 2023) kuitenkin todetaan, että Katajaojalla ja sen varrella voi olla arvoa paikallisena ekologisenä

yhteytenä lajien kulkureittinä. Asemakaavan myötä Katajaoja tulee olemaan suunnittelualueen kohdalla kokonaan lähivirkistysaluetta, jonka VL/s-6 -kaavamerkintä edellyttää alueen säilyttämisen puustoisena.

Vesistöt ja vesitalous

Katajaoja tulee sijoittumaan suunnittelualueen kohdalla kokonaisuudessaan lähivirkistysalueelle. Tämä mahdollistaa ojan hoitotoimenpiteet esimerkiksi tulvatilanteissa.

Tulvariskit tulevat huomioiduksi, kun kaavoitettava alue rakentuu alueelle asetetun alimman rakentamiskorkeuden mukaisesti.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava lisää vetovoimaisten pientalotonttien tarjontaa Ylivieskassa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen esimerkiksi hyvänä lapsiperheen asuinpaikkana. Kaava-alueelle osoitettu asuntokanta sopii lähivuosien kaupungin asukasluvun kehitykseen ja asukasväljyyden kasvun aiheuttamaan rakentamistahtiin. Se tukee kaupungin kehitystavoitteita, monipuolistaen tonttitarjontaa kaupungissa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Melu

Promethor Oy:n (2024) laatiman liikennemeluselvityksen mukaan kaavaluonnoksen mukaisilla rakennuspaikoilla rakennusten ulkovaippoihin kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso on enintään 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on enintään 50 dB(A). Näin ollen rakennukset eivät sijaitse melualueella, jolla ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä (2018) mukaisesti rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa tulisi soveltaa ääniympäristöasetuksen (796/2018) 5 §:ssä asetettua vaatimusta ($\Delta LA \geq 30$ dB). Kaavaan lisätään kuitenkin yleismääräys:

"Asuntokortteleissa rakennuksen seinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 30 dBA."

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö pohjautuu alueen kantatiloihin. Nimistö on esitetty kaavakartalla.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki.

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

Asemakaavan toteutusvaiheessa on huomioitava alueen keltakurjenmiekkasiintymät. Keltakurjenmiekka on Pohjois-Pohjanmaan maakunnassa rauhoitettu laji, jonka poimiminen, kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulailla 74§ nojalla kielletty. Kiellosta poikkeamista säädetään luonnonsuojelulain pykälissä 82§ ja 83§. Lisäksi luontolausunnon (2023) havainto haitalliseksi vieraslajiksi luokitellusta komealupiinista tulee huomioida toteutusvaiheessa.

Ylivieskassa 6.10.2025

Yhteystiedot

vt. kaupunginarkkitehti	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370
kaavasuunnittelija	Antto Lehto	p. 044 4294 233

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi