



*Koskipuhdon korttelin 25
asemakaavan muutos
Kaavaselostus*

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

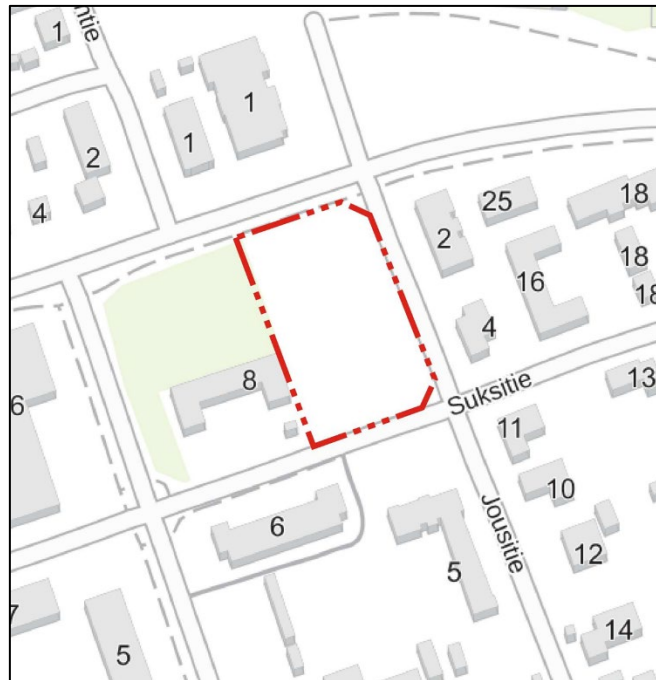
Asemakaavaselostus koskee Koskipuhdon 3. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu kaavamuuotosalueesta, jolle on vuonna 1967 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK).

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Koskipuhto (3.)
Kaavan nimi:	Koskipuhdon korttelin 25 asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	0, 385 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 16.6.2026 § 78
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.6.2026 – 12.8.2026 (Tekla 16.6.2026 § 78)
	Kaavaluonnos 4.9.2026 – 18.9.2026 (Tekla 25.8.2026 § 90)
	Kaavaehdotus xx.xx.202x – xx.xx.202x (Tekla xx.xx.202x § xx)
Hyväksymispäivämäärä:	Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Koskipuhdon 3. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Koskipuhdontiehen, lännessä korttelin 25 AL¹-tontteihin, etelässä Suksitiehen ja idässä Jousitiehen. Alueen kunnallistekniikka on rakentunut.

Kaisaniemen yläkoulu sijaitsee noin 2 kilometrin ja Katajan alakoulu 1,3 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Kaupungin keskusta sijaitsee reilun puolen kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 1. Koskipuhdon korttelin 25 asemakaavan muutoksen suunnittelualueen rajausta © MML 2026.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Koskipuhdon korttelin 25 asemakaavan muutos". Kaavamuutoksella tarkastellaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) tontin muuttamista asuinpientalokäyttöön. Suunnittelualue on Ylivieskan kaupungin omistama tontti.

Tontille osoitetulle yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalorakentamiselle ei ole ilmennyt tarvetta ja tontti on nykyisin tyhjiällä. Viimeisin tontilla sijainnut omakotitalo on purettu. Asemakaavan muuttamisella ja pientalorakentamisen mahdollistamisella pyritään edistämään tyhjiällä olevan tontin rakentamista sekä kaupungin tavoitteita pientalorakentamisen osalta. Koska kaava ei salli pientalorakentamista tontille, tontin käyttäminen pientalorakentamiseen edellyttää asemakaavan muutosta.

Tontin kaavoittamista asuinpientalojen korttelialueeksi puoltaa, että kiinteistö on keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä keskustaa sekä koulujen ja urheilun läheisyydessä. Lisäksi tontin rakentaminen eheyttää ja yhtenäistää katukuvaa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	16
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.2 Vireilletulo	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	23
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 Vaihtoehtoluonnokset	24
5.1.2 Mitoitus	25
5.1.3 Palvelut	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	25

5.3 ALUEVARAUKSET	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	25
5.4.3 Muut vaikutukset	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	27
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	27
5.7 NIMISTÖ	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
YHTEYSTIEDOT	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. Jousitien asemakaavan muutos: Luontolausunto, Ramboll Finland Oy, 22.12.2023
5. OAS-vaiheen palaute ja vastineet
6. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
7. Ehdotusvaiheen 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
5. Keskustan ajantasa-asemakaava
6. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.7.2026
7. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
8. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
9. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015-päivitysinventointi, 18.11.2016
10. Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot, 2020, yleiskatsaus, 14.10.2021
11. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 8.6.2026
12. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu, 3.6.2026
13. Asemakaava (Kval 25.5.1976); kaavakartta ja -määräykset
14. Keskustan osayleiskaava 2030: kaupunkikuvaselvitys, FCG, 12.10.2007

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koskipuhdon korttelin 25 asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä (Tekla 16.6.2026 § 78).

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin julkisesti nähtäville 26.06.2026 – 12.08.2026 väliseksi ajaksi (Tekla 16.6.2026 § 78). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin OAS:sta lausunnot.

Asemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 4.9.2026 – 18.9.2026 välisen ajan (Tekla 25.8.2026 § 90). Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin kaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x – xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu kaavamuuotosalueesta, jolle on vuonna 1967 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalorakentamiselle ei ole ilmennyt tarvetta ja tontti on nykyisin tyhjillään. Asemakaavan muuttamisella ja pientalorakentamisen mahdollistamisella pyritään edistämään tyhjillään olevan tontin rakentamista sekä kaupungin tavoitteita pientalorakentamisen osalta. Koska kaava ei salli pientalorakentamista tontille, tontin käyttäminen pientalorakentamiseen edellyttää asemakaavan muutosta. Suunnittelun tavoitteena on muuttaa nykyinen ALK-tontti asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Koskipuhdontiehen, lännessä korttelin 25 AL1-tontteihin, etelässä Suksitiehen ja idässä Jousitiehen. Ajoneuvoliikenne tontille tapahtuu Jousitien kautta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki jäte- ja hulevesiviemäröintien osalta. Herrfors Oy vastaa kaukolämpöverkon ylläpidosta ja rakentamisesta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta. Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Yksityinen taho vastaa tontin rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen. Tavoitteena on, että kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi alkuvuodesta 2027.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontilla sijaitsi vuonna 1965 rakennettu omakotitalo, joka on nykyisin purettu. Tontti on tällä hetkellä tyhjiillään. Kulku tontille tapahtuu Jousitien kautta.



Kuva 2. Suunnittelualue Koskipuhdontien ja Jousitien risteyksestä kuvattuna.

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Koskipuhdontie, etelässä Suksitie ja idässä Jousitie. Alueen länsipuolella sijaitsee korttelin 25 AL¹-tontteja, joihin sisältyvät eteläpuolen tontin vuonna 1982 rakennettu tyhjillään oleva päiväkotirakennus sekä pohjoispuolen rakentamaton tontti.



Kuva 3. Ortoilmakuva, (c) MML 2023.



Kuva 4. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan korttelin 25 AL¹-tontin tyhjillään oleva päiväkotirakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Tontti sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Suunnittelualueen lähiympäristölle ominaisia piirteitä ovat pientaloasunnot ja matala kerrostalorakentaminen.

Tontti koostuu reheväkasvuisesta, niittymäisestä joutomaasta, puustoisista alueista sekä paljaasta maasta. Puusto on kasvanut tiheiksi puuriveiksi tontin reunoille. Puusto on monilajista ja suurelta osin kookasta. Lisäksi tontilla kasvaa kolme terijoensalavaa poikittaissuuntaisessa rivissä.



Kuva 5. Suunnittelualue Suksitien ja Jousitien risteyksestä kuvattuna. Tontilla on niittymäistä joutomaata sekä puustoa.

Vuonna 2007 laaditun Ylivieskan kaupungin tilaaman kaupunkikuvaselvityksen mukaan tontilla tai sen läheisyydessä ei sijaitse kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita tai muita arvokkaita maisemallisia erityispiirteitä, kuten laajoja viljelyalueita. Tontti ei myöskään sijaitse arvokkaaksi määritellyn näkymälinjan kohdalla (FCG, 12.10.2007).

Kaupunkikuvaselvityksen laadinnan aikaan, vuonna 2007, tontin pohjoisosassa oli katutilaltaan selkeärajainen, kun taas eteläosan katukuvassa tunnistettiin kehitystarpeita. Nykyään tontin pohjoisosassa sijainnut rakennus on purettu, mikä on heikentänyt katukuvaa. Katukuvan eheyden kannalta merkityksellinen tonttia reunustava puusto on säilynyt sekä tontin etelä- että pohjoisosissa (FCG, 12.10.2007).

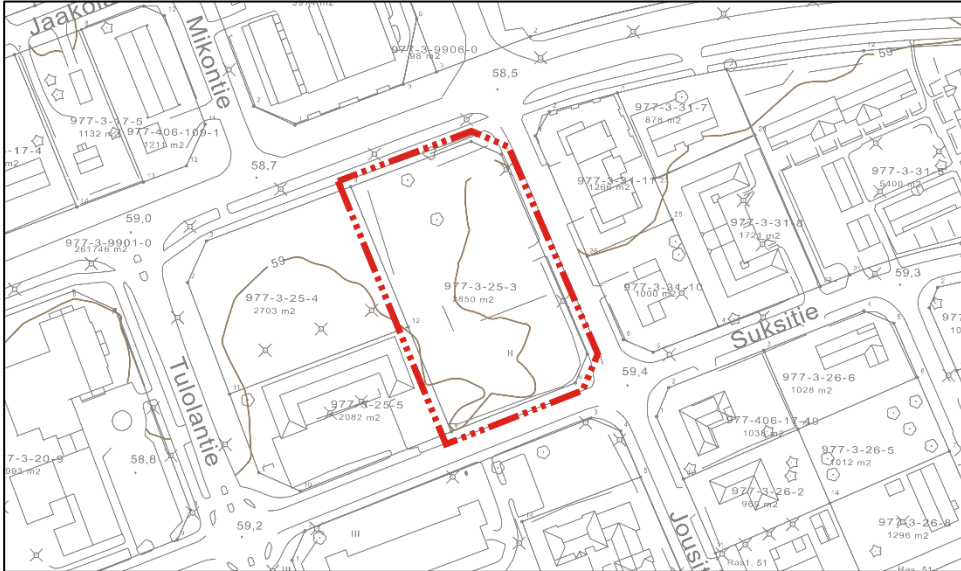


Kuva 6. Kaupunkikuvaselvitys. Uusi rakennettava reuna (punainen viiva) ja nykyinen rajaava pientaloalue (turkoosi viiva) (FCG Oy, 2007).

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Tontti sijaitsee noin 59 metriä merenpinnan yläpuolella. Ympäröivien teiden korot sijoittuvat välille +58.5 - 59.4 (N2000). Maanpinta laskee loivasti koilliseen.



Kuva 7. Asemakaavan pohjakartta 22.4.2026

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen pintamaalajit muodostuvat pääasiassa karkeasta hiedasta (KHT) ja pohjamaalajit Hiesusta (Hs). Tontin kaakkoiskulmassa vallitseva pintamaalaji on Hiesu (Hs) ja pohjamaalaji Savi (Sa).



Kuva 8. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 3.6.2026.

Eläimistö ja kasvillisuus

Suunnittelualue koostuu reheväkasvuisesta, niittymäisestä joutomaasta, puustoisista alueista sekä paljaasta maasta. Puusto on monilajista ja suurelta osin kookasta.

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. Ylivieskan kaupungin tilaaman luontolausunnon mukaan kaava-alue ei ole soveltuvaa elinympäristöä liito-oravalle tai viitasammakolle. Alueen ei arvioitu olevan uhanalaiselle pesimälinnustolle tai kasvilajistolle merkittävä kohde. Lausunnossa arvioitiin, että suunnittelualan rajauksen ulkopuolella sijaitseva tyhjillään oleva päiväkotirakennus saattaa soveltua lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. (Ramboll Finland Oy 22.12.2023).

Ekologiset yhteydet

Luontolausunnon arvion mukaan alue ei ole ekologisten yhteyksien kannalta merkittävä (Ramboll Finland Oy 22.12.2023).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei ole maa- tai metsätaloustähtöissä olevia alueita.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

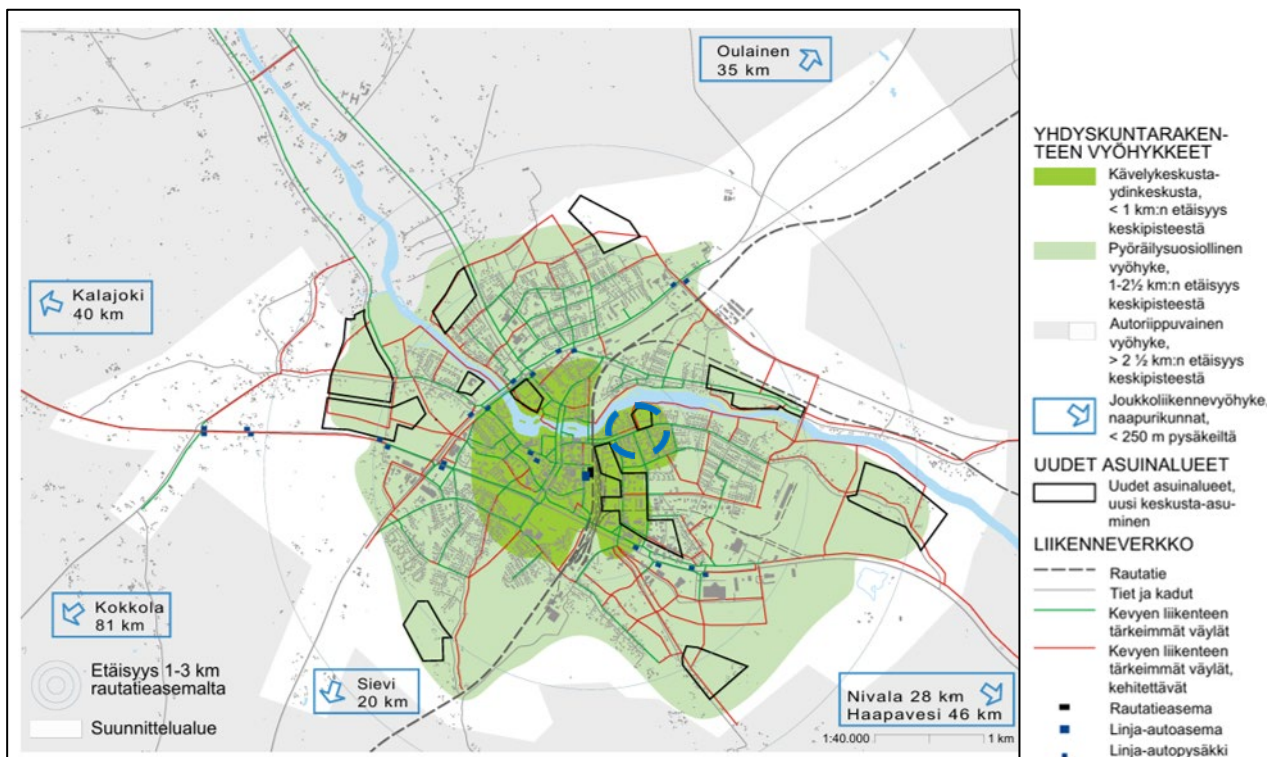
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei asuta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa vuonna 1967 kaavoitettua asuntoaluetta. Alue rajautuu pohjoisessa Koskipuhdontien osayleiskaavan mukaiseen pääkatuun / tärkeään kokoojakatuun. Tontti sijaitsee kävelykeskustaksi ja ydinkeskustaksi luokitellulla yhdyskuntarakenteen vyöhykkeellä.



Kuva 9. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet, uudet asuinalueet ja liikenneverkko. Tontti sijaitsee kävelykeskustaksi ja ydinkeskustaksi luokitellulla yhdyskuntarakenteen vyöhykkeellä (FCG Oy, 2011).

Asuminen

Suunnittelualueella ei asuta. Aluetta ympäröi asuinalue, jolla sijaitsee pääosin 1960-1995-luvuilla valmistuneita pientaloja ja kerrostaloja sekä joitain uudempia rakennuksia.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu keskustan ja Savarin liikealueen tarjoamiin kaupallisiin palveluihin. Kaupungin keskusta sijaitsee reilun puolen kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaisaniemen yläkoulu sijaitsee noin 2 kilometrin ja Katajan alakoulu 1,3 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta.

Palveluasumisen yksiköt Kotikartano IV ja Kotikartano II, Espero Hoivakoti Suvanto ja Ylivieskan palvelukoti sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Suvannon kappeli ja hautausmaa sijaitsevat noin 0,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 10. Palvelukartta 23.4.2026

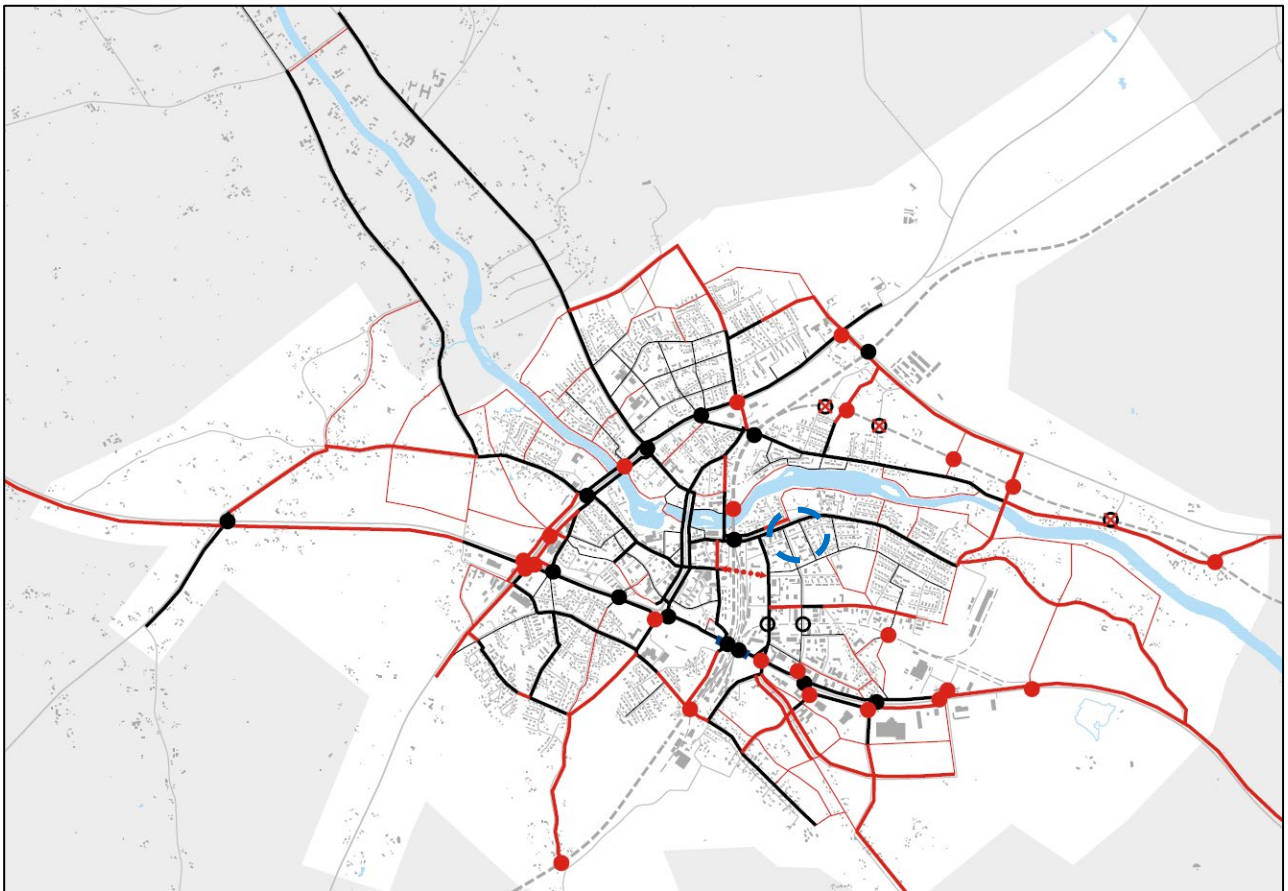
	Rautatieasema
	Taksi
	Linja-autoasema
	Majoitus- ja ravitsemispalvelut
	Vapaa-aika ja liikunta
	Seurakuntapalvelut
	Varhaiskasvatus
	Oppilaitokset
	Ikääntyneet
	Vammaispalvelut

Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistystoimintoja. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee Suvannon urheilualue. Urheilualueeseen sisältyvät pesäpallokenttä, painisali, tenniskenttä, kaukalo ja pallokenttä. Lisäksi lähiympäristössä on useita puistoja.

Liikenne

Alue rajautuu pohjoisessa Koskipuhdontien osayleiskaavan mukaiseen pääkatuun / tärkeään kokoojakatuun. Koskipuhdontien yhteyteen on rakentunut pääpyörätieverkkoon kuuluva kevyen liikenteen väylä (kts. seur. kuva). Käynti suunnittelualueen tontille tapahtuu Jousitieltä.



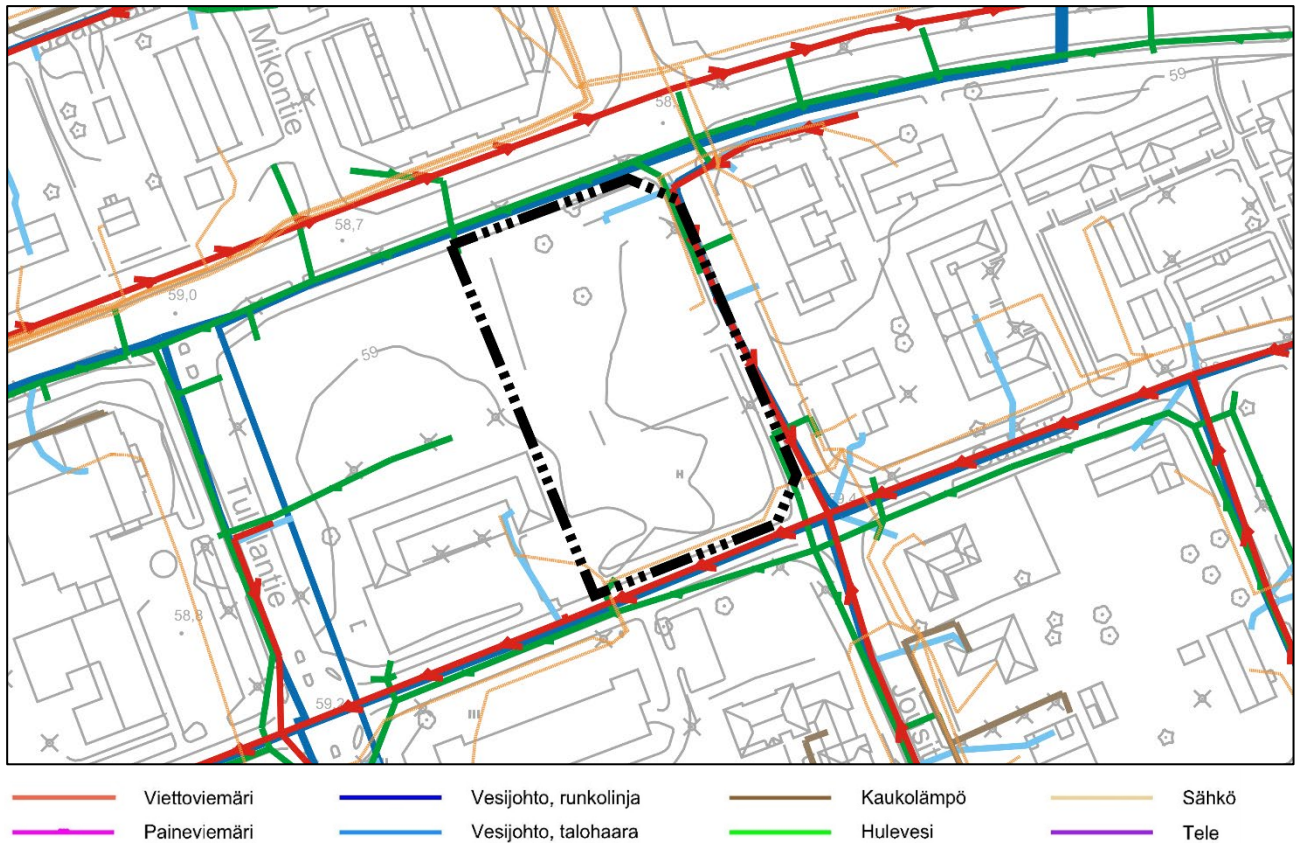
Kuva 11. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun.) (FCG Oy, 2011).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kohde ei sisälly Pohjois-Pohjanmaan liiton laatimaan Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointiin (2016). 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 8.6.2026).

Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvalla asemakaava-alueella on rakennettu kunnallistekniikka seuraavan kartan mukaisesti. Vesikolmion linjaus kulkee Koskipuhdontien suuntaisesti.



Kuva 12. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 23.4.2026.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei sijaitse erityistoimintaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti ei sijaitse SYKE:n määrittelemällä tulvavaara-alueella. Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

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 ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

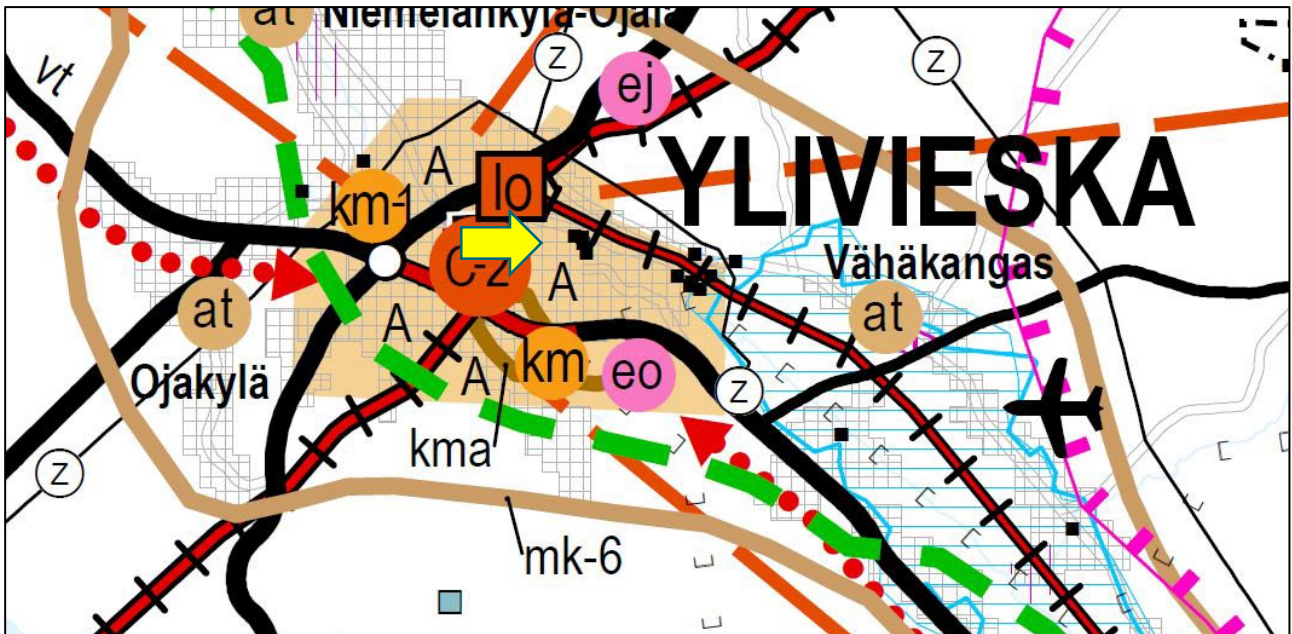
Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

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-verkoston 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 ja laajentumisalueita.



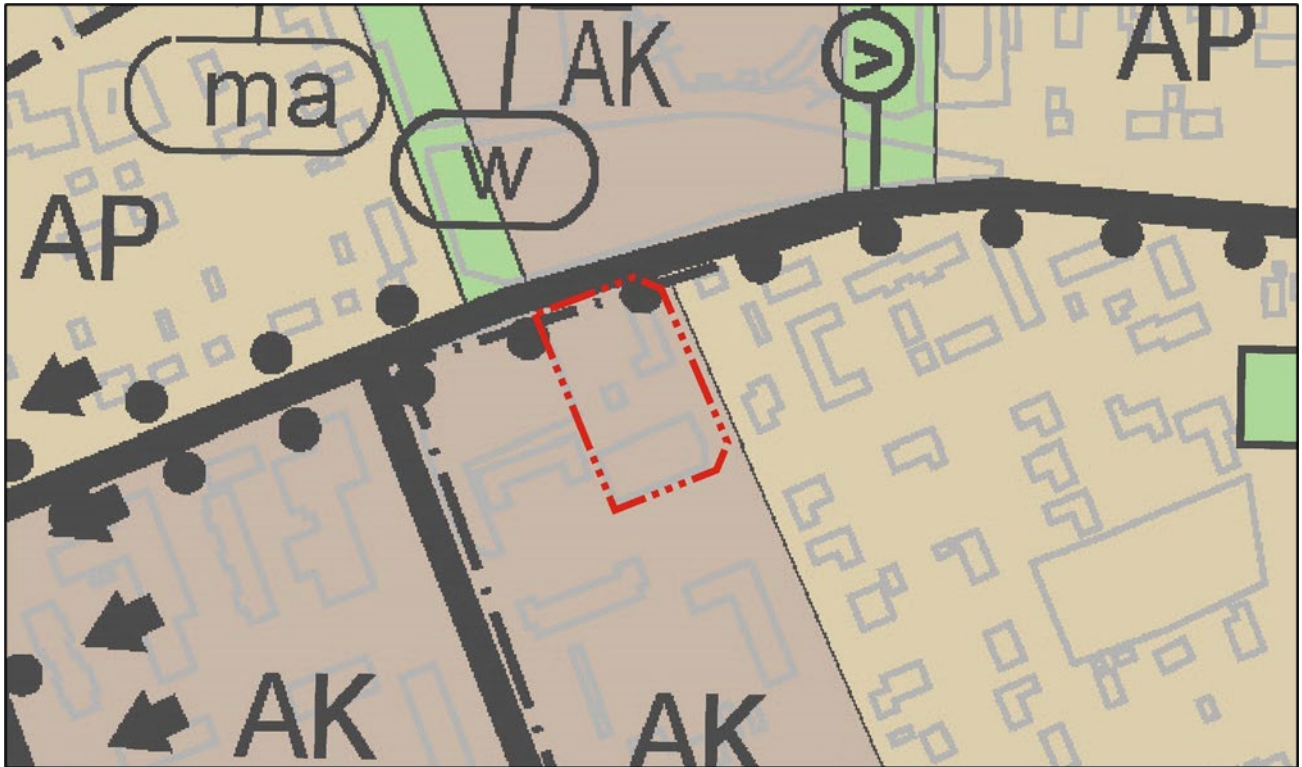
Kuva 13. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kartalle lisätty keltainen nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia. Yhdistelmäkartassa ei ole huomioitu energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavaa, josta on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Yleiskaava

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

- kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK)

Koskipuhdontie on osoitettu kaavassa pääkaduksi / tärkeäksi kokoojajaduksi. Koskipuhdontien ja suunnittelualueen pohjoisosan yhteyteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti sekä päävesijohto.



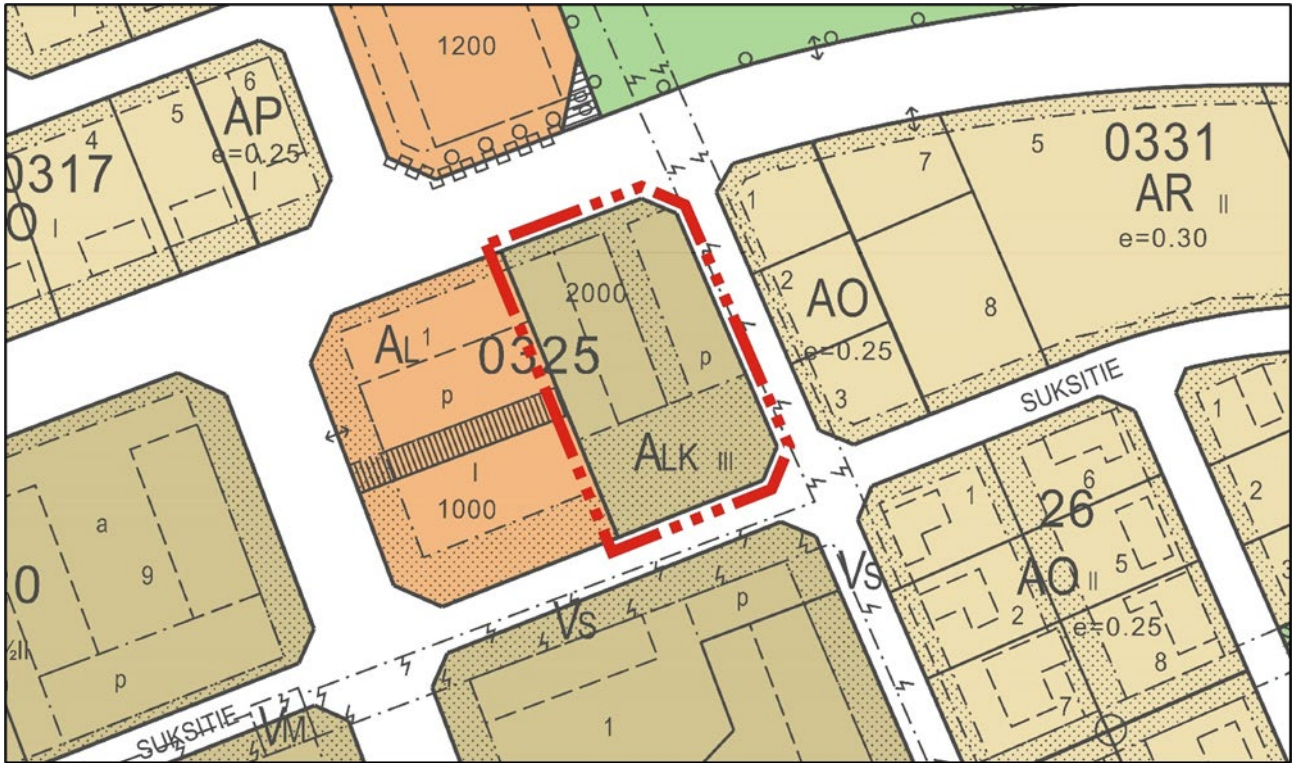
Kuva 14. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaava-aluetta, joka on hyväksytty vuonna 1976 (Kvalt 25.5.1976 § 127). Asemakaavassa alue on osoitettu:

- yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK)

Suunnittelualueen muodostavalla tontilla on nykyisellään rakennusoikeutta 2000 m². Lisäksi tontille on osoitettu pysäköintialue ja istutettavaa aluetta.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026 (kvalt 18.5.2026 § 85).

Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on asemakaava-aluetta, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Ylivieskan kaupunki. Asemakaavamuutos ei aiheuta tonttijaon muutosta.

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 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

Suunnittelualuetta koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole vireillä olevia kaavoitushankkeita.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Tässä kaavaselostuksessa on hyödynnetty Ylivieskan kaupungin tilaamaa luontolausuntoa, joka on laadittu suunnittelualueesta vuonna 2023.

Vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi, alueen liikenneyhteyksien tarkastelu ja yhdyskuntarakenteen tarkastelu. Lisäksi osana osayleiskaavatyötä on laadittu kaupunkikuvaselvitys vuonna 2007. Näitä asiakirjoja on hyödynnetty tässä kaavaselostuksessa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue muodostuu kaavamuutosalueesta, jolle on vuonna 1967 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Kaavamuutoksella tarkastellaan tontin muuttamista asuinpientalokäyttöön.

Tontille osoitetulle yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalorakentamiselle ei ole ilmennyt tarvetta ja tontti on nykyisin tyhjiillään. Viimeisin tontilla sijainnut omakotitalo on purettu. Asemakaavan muuttamisella ja pientalorakentamisen mahdollistamisella pyritään edistämään tyhjiillään olevan tontin rakentamista sekä kaupungin tavoitteita pientalorakentamisen osalta. Koska kaava ei salli pientalorakentamista tontille, tontin käyttäminen pientalorakentamiseen edellyttää asemakaavan muutosta.

Tontin kaavoittamista asuinpientalojen korttelialueeksi puoltaa, että kiinteistö on keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä keskustaa sekä koulujen ja urheilualueen läheisyydessä. Lisäksi tontin rakentaminen eheyttää ja yhtenäistää katukuvaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 16.6.2026 § 78.

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 Lupa- ja valvontavirasto.

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
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Vesikolmio Oy

4.3.2 Vireilletulo

Koskipuhdon korttelin 25 Asemakaavan muutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä (Tekla 16.6.2026 § 78).

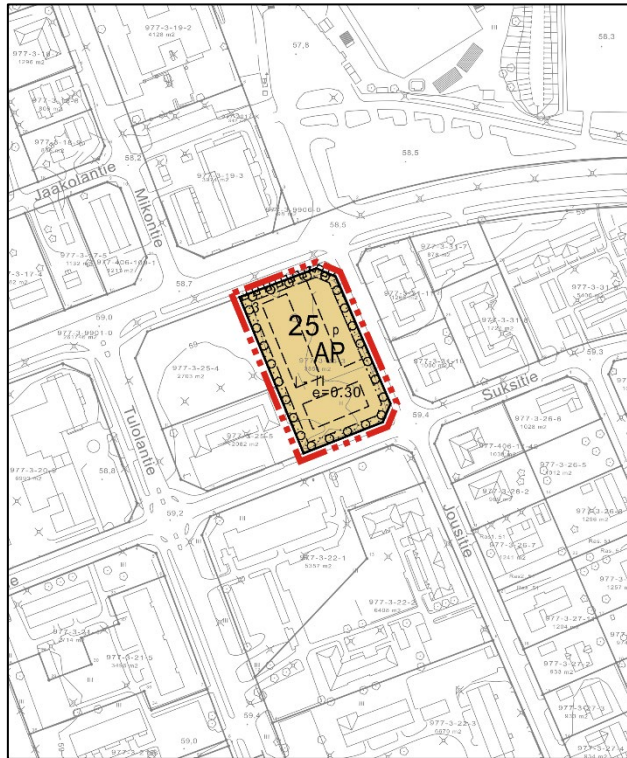
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin julkisesti nähtävillä 26.06.2026 – 12.08.2026 välisen ajan (Tekla 16.6.2026 § 78). Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin OAS:sta lausunnot.

Kaavaluonnos

Asemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 4.9.2026 – 18.9.2026 välisen ajan (Tekla 25.8.2026 § 90). Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin kaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 16. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x – xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Asemakaavahankkeen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Ylivieskan kaupungin aloitteesta ryhdytään alueidenkäyttölain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi vuonna 1967 hyväksytyn ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 25 osalla. Kaavamutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen tontti asuinpientalokäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Lähialueen kaavatilanteen ja tulevien maankäytön tarpeiden pohjalta Koskipuhdon korttelia 25 on tarkoituksenmukaista kehittää pientalorakentamiseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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). Lisäksi Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto 8.6.2026). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin ollen aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Ylivieskan kaupungin tilaaman luontolausunnon arvion mukaan tontti ei ole liito-oravien, viitasammakoiden, lepakoiden, uhanalaisten pesimälinnustojen tai kasvilajiston kannalta merkittävä kohde. Lausunnossa arvioitiin, että kortteli 25 länsipuolella tyhjillään oleva päiväkotirakennus saattaa soveltua lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Rakennus kuitenkin sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella eikä siten vaikuta kaava-alueen suunnitteluun. Arvion mukaan tontti ei ole myöskään ekologisten yhteyksien kannalta merkittävä (Ramboll, 22.12.2024). Luonnonolot eivät näin ollen aseta kaavoitukselle tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

X

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on jatkaa Koskipuhdon kehittämistä laadukkaana asuinalueena.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Vaihtoehtoluonnokset



Kuva 17. Kaavaluonnosvaihtoehdot: vasemmalla VE1 ja oikealla VE2.

VE1 muodostuu yhdestä tontista, joka mahdollistaa kahden rivi- tai paritalon rakentamisen. Kulku tonteille tapahtuu Jousitieltä ja lisäksi mahdollisesti Suksitieltä. VE2:n tarkastelussa kaava-alue jaetaan kahteen tonttiin, jonka pohjoistontille voidaan sijoittaa kaksi paritaloa tai pientä rivitaloa ja etelätontille omakotitalorakennus. Kaavaluonnosvaihtoehdoista päädyttiin työstämään luonnosvaihtoehtoa VE1, koska version kaava mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen ydinkeskustassa eikä edellytä tonttijaon muutosta.

Suunnittelualueelle osoitetaan yksi asuinpientalotontti (AP). Tehokkuusluvuksi, eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan, esitetään $e=30$. Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi esitetään I-II, jolloin tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia.

Liikennöinti tontille toteutetaan Jousitieltä ja Suksitieltä. Koskipuhdontien puoleiselle korttelinrajalle osoitetaan liittymäkielto. Lisäksi tontille osoitetaan istutettavia tai säilytettäviä puurivejä sekä istutettavia alueen osia. Ohjeellinen pysäköimispaikka (p) sijoitetaan tonttiliittymän läheisyyteen.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 0,385 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- asuinpientalojen korttelialuetta (AP) noin 0,385 ha (100 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa

5.1.3 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue lähiympäristöineen kehittyy viihtyisänä pientaloalueena ympäristöarvot huomioiden. Tyhjillään olevan tontin rakentaminen eheyttää katukuvaa. Lisäksi asuinalueen terveellisyys ja viihtyisyys tulee huomioiduksi säilytettävänä puuryhminä sekä istutettavina alueina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle osoitetaan yhden tontin sisältävä asuinpientalojen korttelialue (AP).

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei muodostu muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutoksen myötä rakentamisoikeus tontilla vähenee. Uusi asemakaava mahdollistaa pientalorakentamista 1155,0 krs-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 noin 28 henkilöä (= 1155,0 k-m² / 41,1 m²).

Yhdyskuntarakenne

Uusi pientalorakentaminen on yhtenäistä lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Pientalorakentamisen toteutuessa kaupunkirakenne säilyy eheänä, kun tyhjillään olevalle tontille saadaan jatkokäyttöä. Tyhjillään olevan tontin rakentaminen ylläpitää myös tiivistä yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Tontille ei osoiteta palvelurakentamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue muutetaan asuinpientalokäyttöön, jonka myötä kaava ei enää mahdollista työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa tontilla. Asemakaavan muutos ei vaikuta nykyisiin työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan, koska tontti on tyhjillään.

Virkistys

Pientalotontin ollessa rakentunut, asukkaat todennäköisesti hyödyntävät läheisen liikuntakeskuksen palveluja sekä ulkoilureittejä, mikä osaltaan nostaa näiden käyttöastetta.

Liikenne

Kaavan mukaisesti ajoneuvoliikenne korttelialueen tontille tapahtuu Jousitien tai Suksitien kautta. Kaavamuutoksen myötä liikenne tulee koostumaan pääosin asukasliikenteestä tontin rakennuttua.

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 kohteita.

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 23.4.2026). Näin ollen suunnittelualueen rakentumisella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin ja yhteyksiin. Suunniteltu pientalorakentaminen tehostaa verkostoiden käyttöä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Tontilla tai sen läheisyydessä ei sijaitse kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita tai muita arvokkaita maisemallisia erityispiirteitä, kuten laajoja viljelyalueita. Tontti ei myöskään sijaitse minkään arvokkaaksi määritellyn näkymälinjan kohdalla. (FCG, 12.10.2007). Tontin rakentamisen vaikutukset maisemaan ilmenevät lähiympäristön katukuvassa. Tyhjiillään olevan tontin rakentaminen eheyttää katukuvaa, sillä uudet asuinpientalot ovat yhtenäisiä pientalo- ja kerrostalovaltaisen lähiympäristön kanssa. Puiden säilyttäminen tai uuden puuston istuttaminen ylläpitää viihtyisää katukuvaa.

Luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja on luonnonoloiltaan ihmisvaikutteinen. Kaavamuutoksessa rakentamista osoitetaan osittain tontin eteläpuolen kasvillisuusalueille, mikä vaikuttaa kaava-alueen luonnon oloihin, kuten kasvillisuuteen ja vettä läpäiseviin pintoihin. Vaikutukset on minimoitu kaavassa säilytettäväksi osoitetulla puustolla sekä istutettavilla alueilla.

Luonnon monimuotoisuus

Ylivieskan kaupungin tilaaman luontolausunnon arvion mukaan tontti ei ole liito-oravien, viitasammakoiden, lepakoiden, uhanalaisten pesimälinnustojen tai kasvilajiston kannalta merkittävä kohde. Arvion mukaan tontti ei ole myöskään ekologisten yhteyksien kannalta merkittävä (Ramboll, 22.12.2024). Kaavamuutoksella ei näin ollen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia edellä mainittujen lajien elinoloihin eikä ekologisiin verkostoihin.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutos tukee kaupungin kehitystavoitteita pientalorakentamisen osalta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle ei osoiteta toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa uusia ympäristön häiriötekijöitä.

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 muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki jäte- ja hulevesiviemäröintien osalta. Herrfors Oy vastaa kaukolämpöverkon ylläpidosta ja rakentamisesta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta.

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

Ylivieskassa 2.10.2026

Yhteystiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö
kaavasuunnittelija

Esa Taka-Eilola
Antto Lehto

p. 044 4294 370
p. 044 4294 233

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi