

## Korttelin 24 asemakaavan muutos Kaavaselustus

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

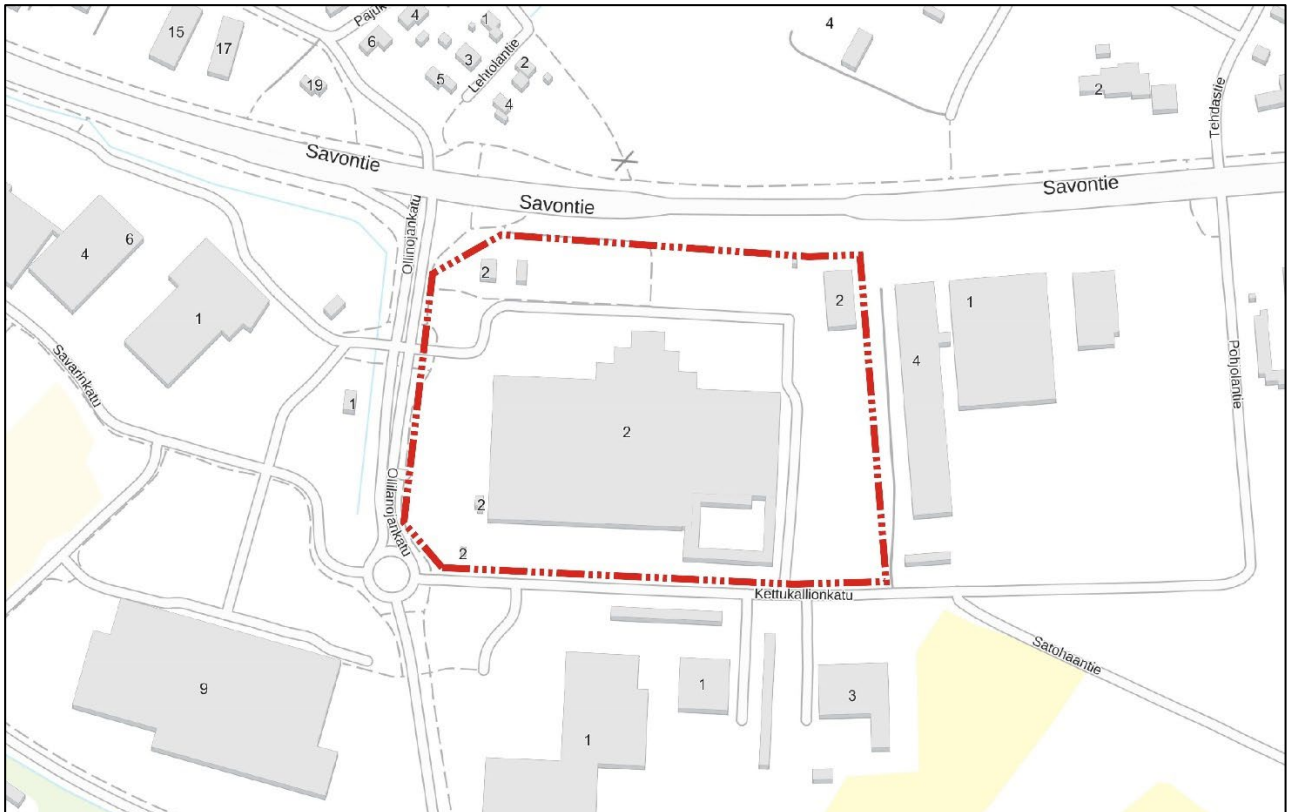
Asemakaavaselostus koskee Pyörreperän 10. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavan muutosta. Suunnittelualue muodostuu asemakaava-alueesta, jolle on vuonna 2005 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Pyörreperä (10.)
Kaavan nimi:	Korttelin 24 asemakaavan muutos
Kaava-alueen koko:	7,27 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 21.3.2023 § 30
Kaavan nähtävilläolot:	Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) 29.3.2023 – 14.4.2023 (Tekla 21.3.2023 § 30) Kaavaehdotus xx.xx.2023 – xx.xx.2023
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto xx.xx.2023 § x

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2005 hyväksytylle asemakaava-alueelle, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Savontie (vt 27) muodostaa suunnittelualueelle hyvät logistiset yhteydet lännen ja idän suuntiin.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Savontiehen (vt 27), idässä asemakaavan mukaiseen teollisuusalueeseen, etelässä Kettukallionkatuun ja lännessä Ollilanjankatuun.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja © MML 2022.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on " Korttelin 24 asemakaavan muutos".

Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Kärkkäinen Oy:ltä. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Kärkkäinen Oy:n verkkokauppatojimintojen kehittäminen.

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa, jolloin laaditaan kaavoitus-/maankäyttösopimus.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO .....	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	6
2.2 ASEMAKAAVA .....	7
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>8</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	17
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	18
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>24</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	24
4.3.1 Osalliset	24
4.3.2 Vireilletulo	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	25
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>27</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	27
5.1.1 Mitoitus	28
5.1.2 Palvelut	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	28
5.3 ALUEVARAUKSET .....	28
5.3.1 Korttelialueet	28

5.3.2 Muut alueet	28
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3 Muut vaikutukset	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	31
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	31
5.7 NIMISTÖ .....	31
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>32</b>
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>32</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
3. Keskustan osayleiskaava 2030
4. Keskustan ajantasa- asemakaava 17.3.2023
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 17.3.2023
10. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 17.3.2023
11. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 17.3.2023
12. Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 17.3.2023

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelin 24 asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.3.2023 § 30

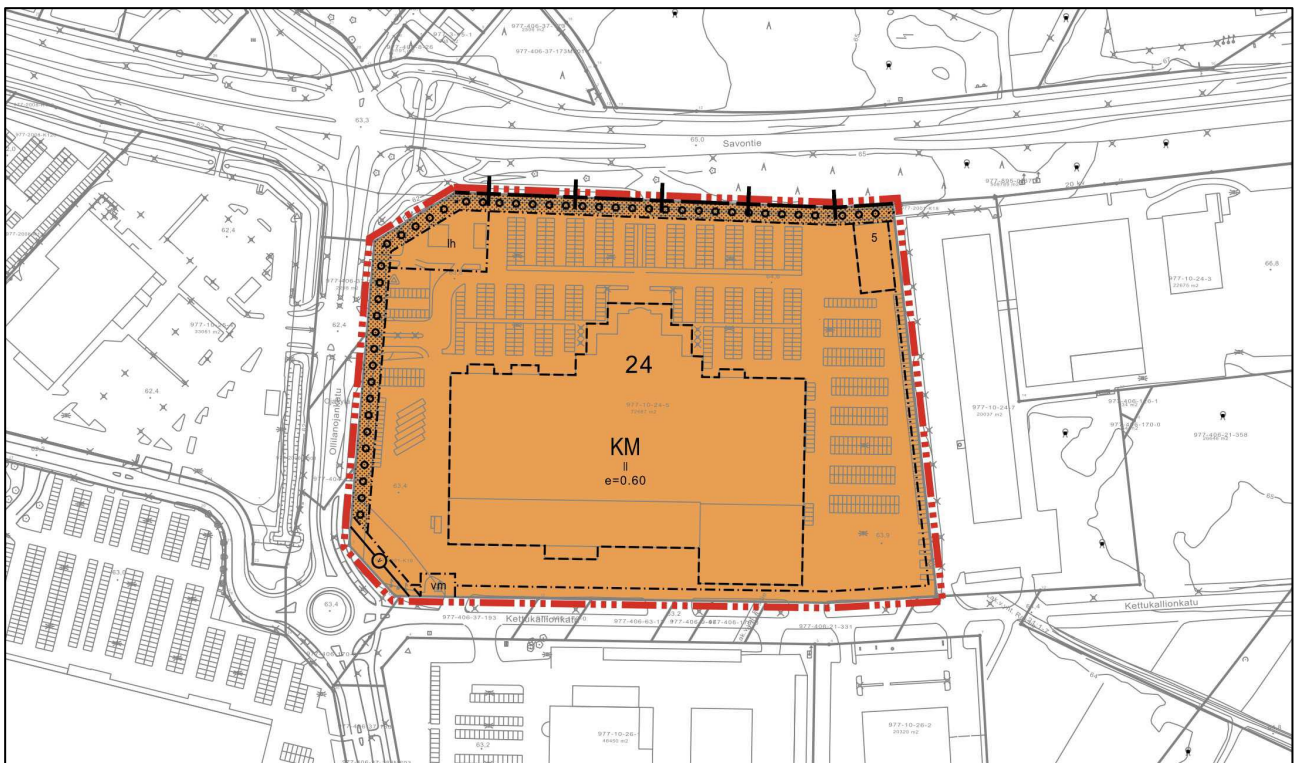
Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 29.3.2023 - 14.4.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2023 – xx.xx.2023 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alue osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tehokkuusluvaksi, eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan, esitetään  $e=0.60$ . Tontille voidaan rakentaa enintään kahteen kerrokseen (II).

Tontin pohjois- ja itäosaan osoitetaan istutettava-alueen osa ja istutettava/säilytettävä puurivi. Tontin keskelle ja koillisnurkkaan osoitetaan ohjeellinen rakentamisalue. Tontin luoteiskulmaan osoitetaan rakennusala autohuoltotoimintaa palveleville rakennuksille (lh). Tontin eteläosaan osoitetaan aluevaraus muuntajalle (vm).



Kuva 2. Asemakaavan muutuskartta.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyen liikenteen väylien, sekä jäte- ja hulevesiviemärintien osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta ja Vesikolmio Oy. Kaukolämpölinjojen ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Herrfors Oy. Korttelialueen rakentamisesta vastaa yksityinen toimija.



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu rakennetusta liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle on rakentunut Kärkkäinen Oy:n tavaratalo oheistoimintoineen. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee Vesikolmion Oy:n runkovesijohto.



Kuva 3. Ortoilmakuva 2014.

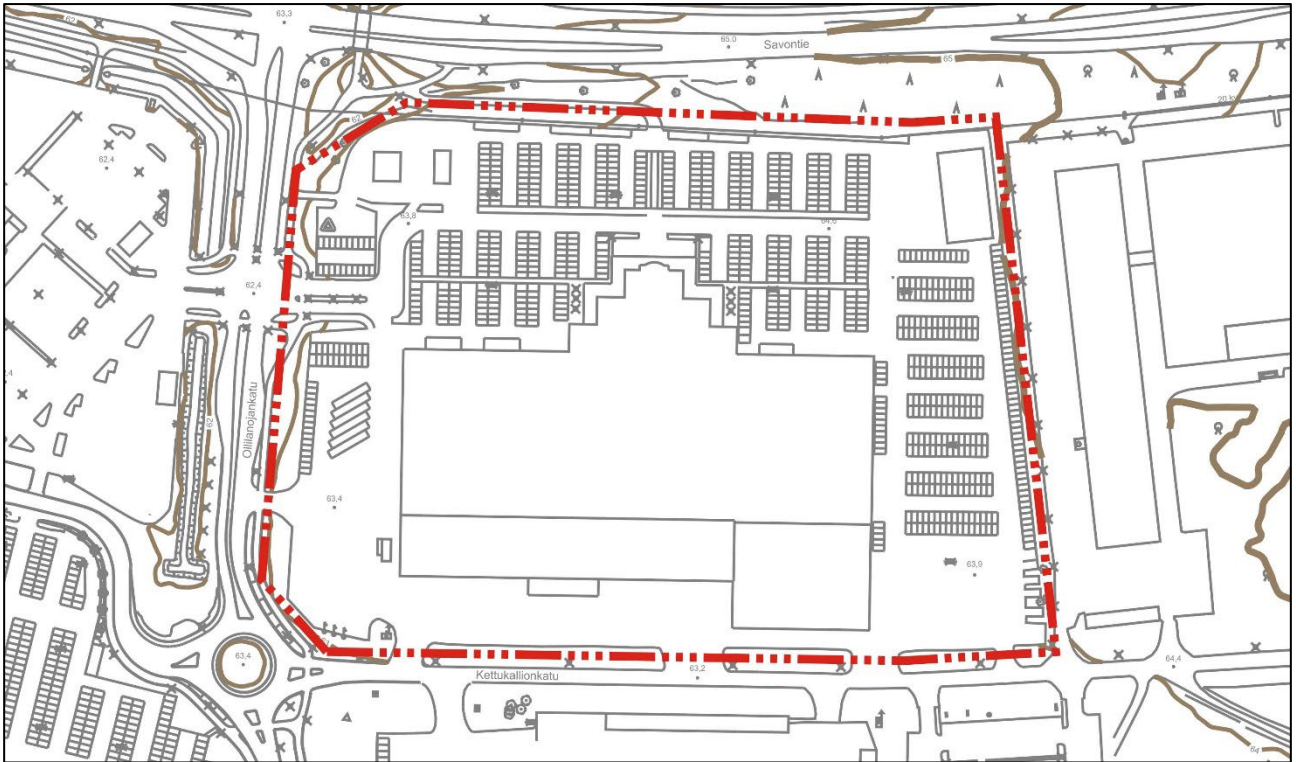
#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisema

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Kärkkäinen Oy:n tavaratalo oheistoimintoineen ja pysäköintialueineen.

## Luonnonolot

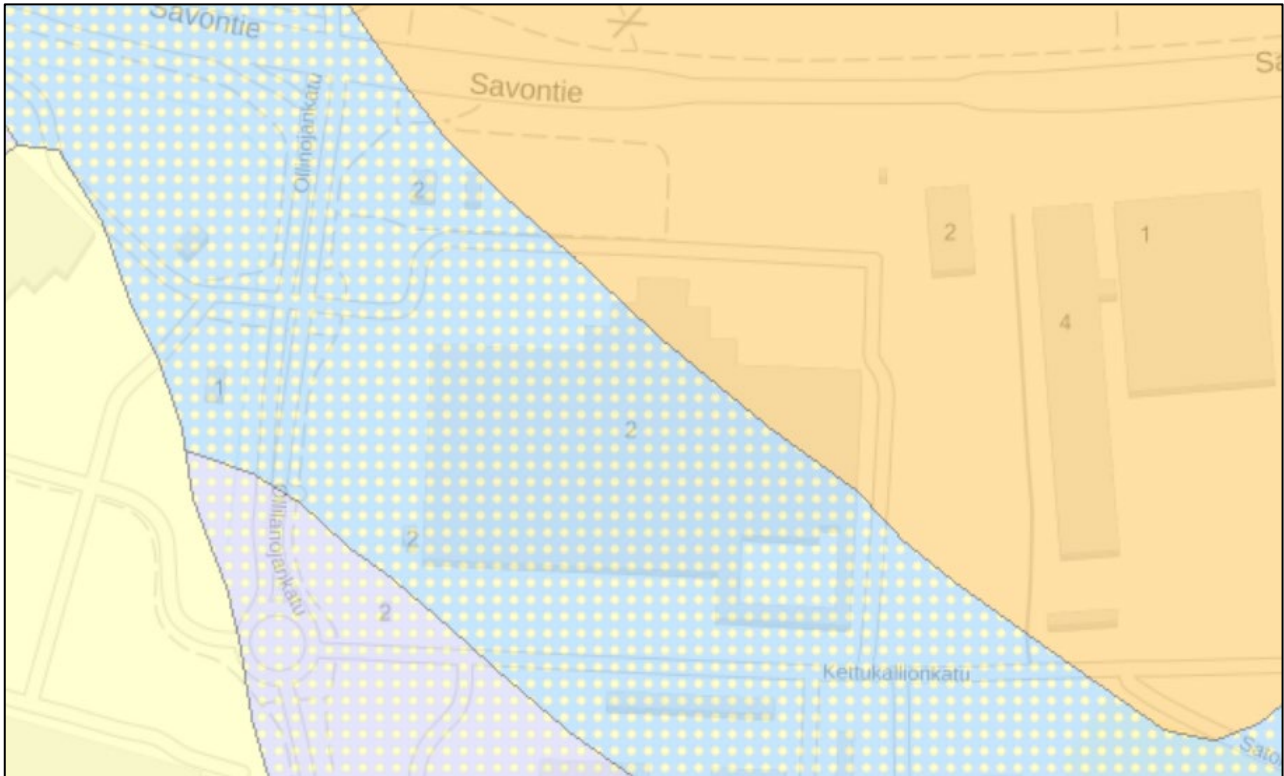
Suunnittelualue on topografialtaan tasaista. Korkeusvaihtelua alueella on reilun metrin verran (+64.60 - 63.40 N2000).



Kuva 4. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 17.3.2023

Suunnittelualue on rakennettua piha-aluetta, jonka rakennekerrokset koostuvat erilaisesta murskeesta ja hiekasta. Suunnittelualue on pääosin asfaltoitu.

Yleisellä tasolla Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun (17.3.2023) mukaan alueen pohjoisosan pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat hienoainesmoreenista (HMr, seuraavalla kartalla oranssin sävyllä). Alueen keskiosassa pintamaalajit muodostuvat karkeasta hiedasta (KHt) ja pohjamaalajit savesta (Sa) (= kartalla sinertävällä sävyllä). Suunnittelualueen eteläosassa on lisäksi kaistale, jonka pintamaalajit muodostuvat karkeasta hiedasta (KHt) ja pohjamaalajit hiesusta (Hs) (= kartalla vaaleanpunaisella sävyllä).



Kuva 5. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 17.3.2023

Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan (17.3.2023) kartalle on suunnittelualueen lounaisosaan merkitty havainto erittäin uhanalaisesta (EN) ja rauhoitetusta räystäspääskystä 25.8.2022.

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä tai vesiaiheita. Suunnittelualue muodostuu rakennetusta piha-alueesta rakennuksineen, joiden kuivatus on järjestetty putkituksin kunnalliseen hulevesijärjestelmään.

## Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei ole maa- ja metsätaloutta.

## Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole asutusta.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen lounaisosassa kulkee Vesikolmion Oy:n runkovesijohto.










#### Asuminen

Alueella ei asuta.

## Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Savarin liikealueella, jolla sijaitsee laajasti erilaista kaupallista toimintaa. Kaupungin keskusta sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



	Rautatieasema
<b>TAKSI</b>	Taksi
	Linja-autoasema
	Majoitus- ja ravitsemispalvelut
	Vapaa-aika ja liikunta
	Seurakuntapalvelut
	Varhaiskasvatus
	Oppilaitokset
	Ikäntyneet
	Vammaispalvelut

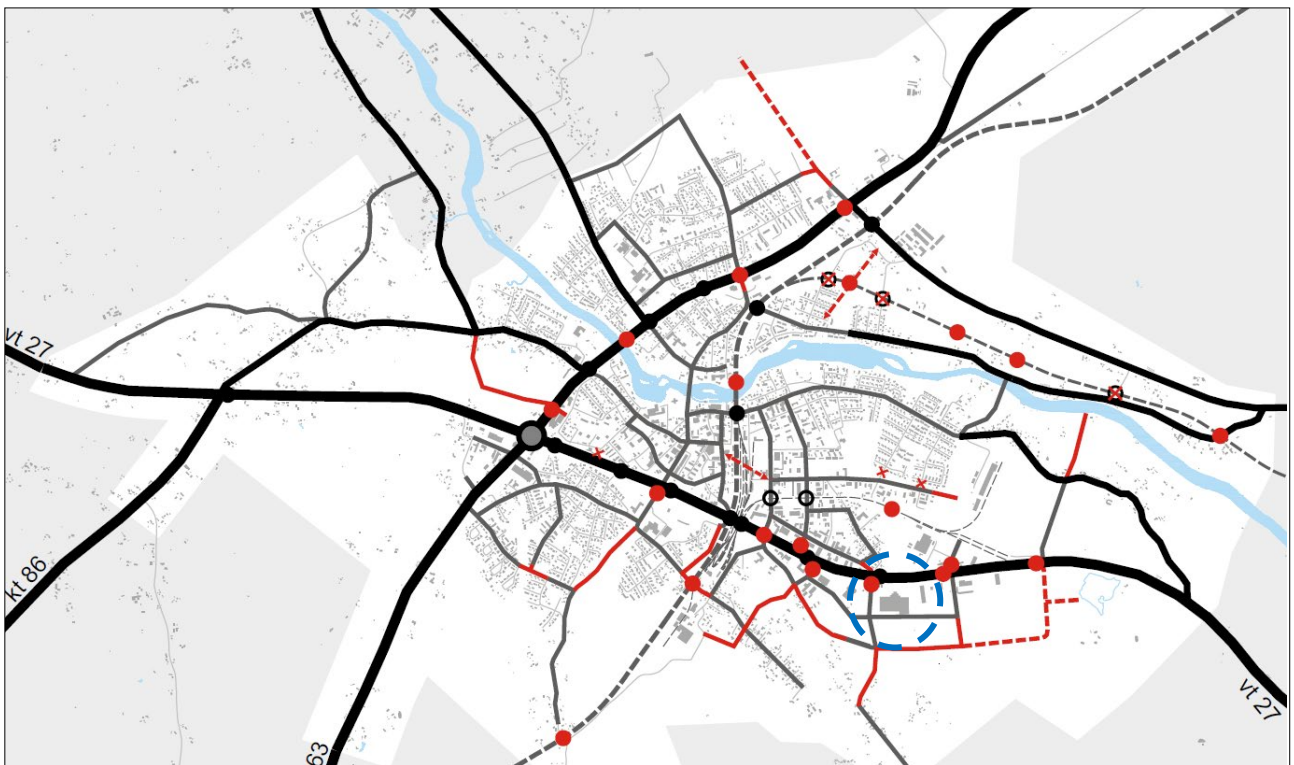
Kuva 6. Palvelukartta 17.3.2023

## Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistysalueita tai -palveluita. Lähimmät laajat lähivirkistysalueet ja toiminnot sijaitsevat Liikuntapuiston ympäristössä Toivonpuiston 9. kaupunginosassa.

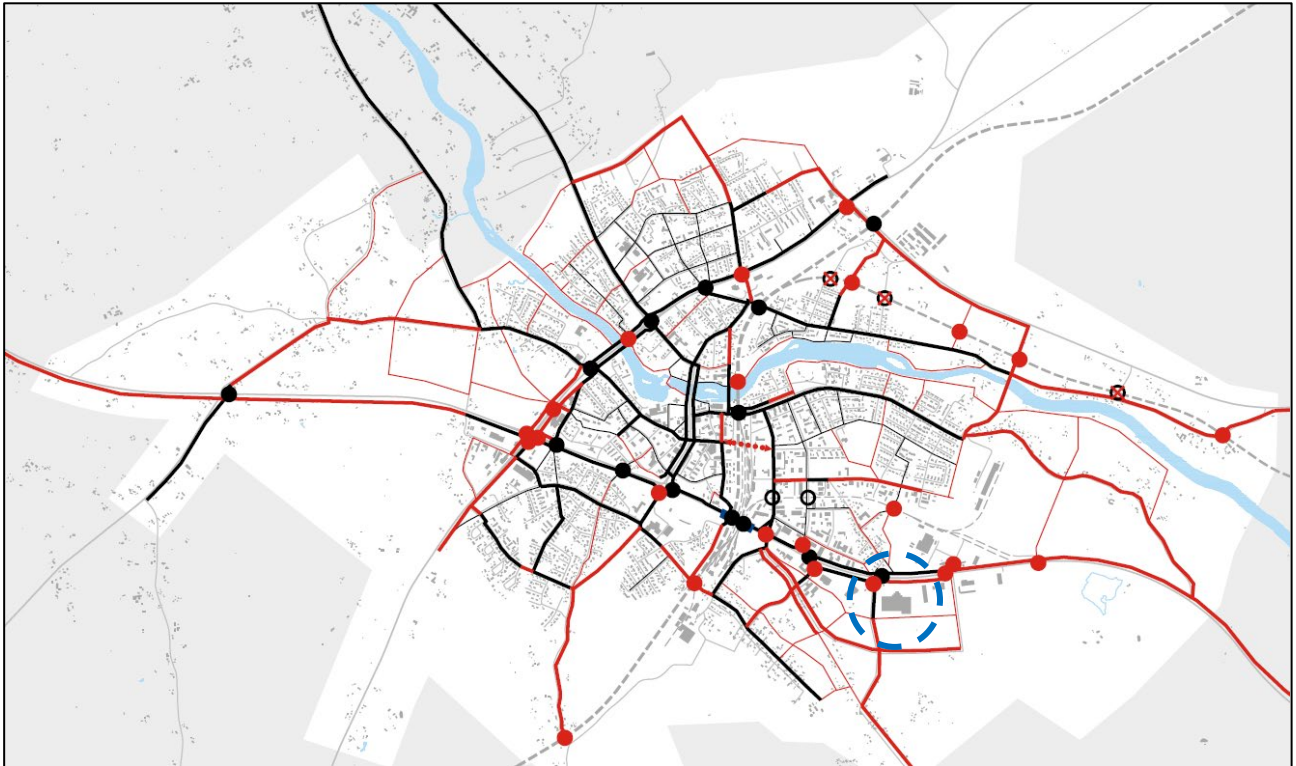
## Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Savontiehen (valtatie 27, Kalajoki-Iisalmi), etelässä Kettukallionkatuun ja lännessä Ollilanojankatuun. Voimassa olevassa Keskustan osayleiskaava 2030:n liikenneverkossa Kettukallionkatu ja Ollilanojankatu on osoitettu pääkaduiksi/kokoojakaduiksi. Lisäksi osayleiskaavassa on suunnittelualueen luoteispuolelle osoitettu eritasoristeykset.



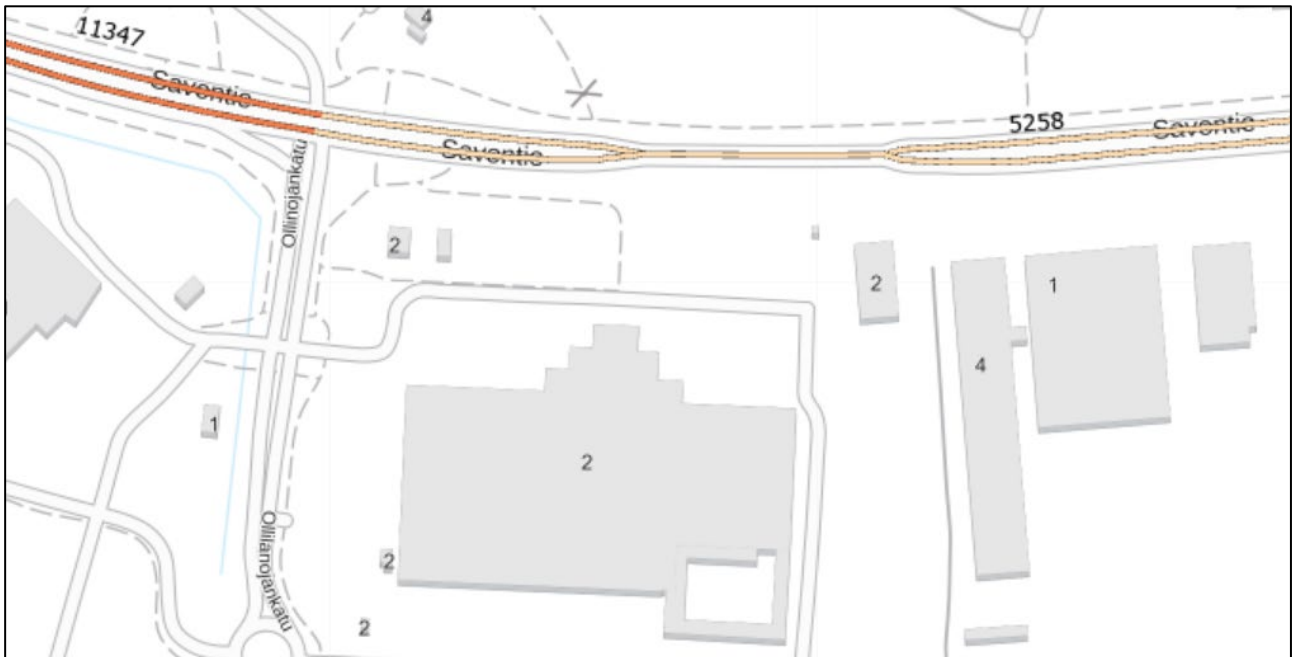
Kuva 7. Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko. (FCG Oy, 2011)

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolelle Savontien sekä Ollilanojankadun yhteyteen on osayleiskaavassa osoitettu pääpyörätieverkkoon kuuluvat kevyen liikenteen väylät.



Kuva 8. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun). (FCG Oy, 2011)

Suunnittelualueen pohjoispuolella olevalla Savontielle (valtatie 27) keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vaihteli 5258-11347 ajoneuvon välillä vuonna 2021.



Kuva 9. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto 2023).

Korttelin 24 tontille 5 on rakennettu ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteys Ollilanojankadulta, jolta valtaosa asiakasliikenteestä kohdistuu. Korttelin eteläpuolelta Kettukallionkadulta on rakennettu kaksi ajoneuvoliittymää palvelemaan logistiikka sekä yksi ajoneuvoliittymää henkilökunnan ja asiakasliikenteen tarpeisiin.

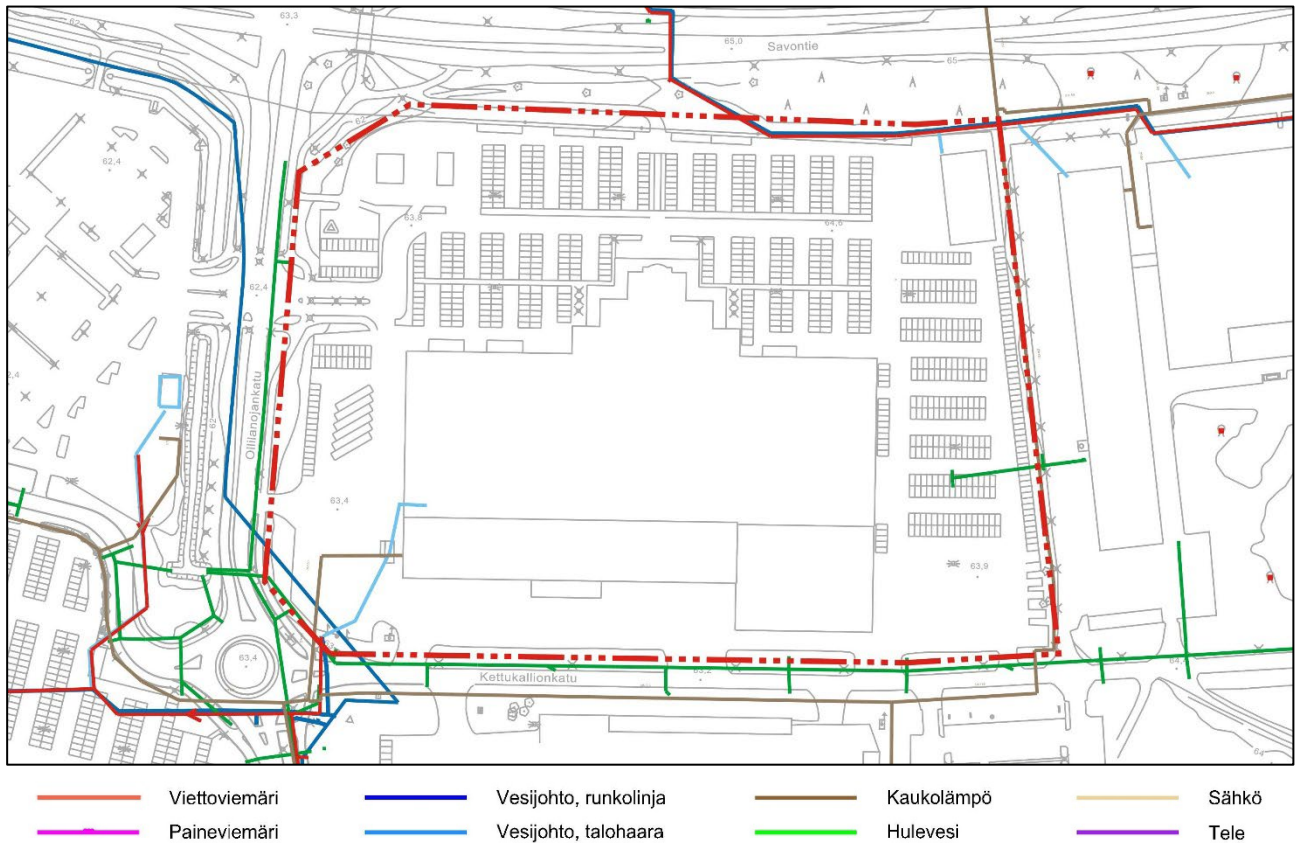
### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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 muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 17.3.2023)



## Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu. Kuivatus on järjestetty putkituksin kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Runkovesijohto kulkee suunnittelualueen lounaisosassa. Tavaratalorakennus on liitetty Herrfors Oy :n kaukolämpöverkkoon.



Kuva 10. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 17.3.2023.

## Erityistoiminnot

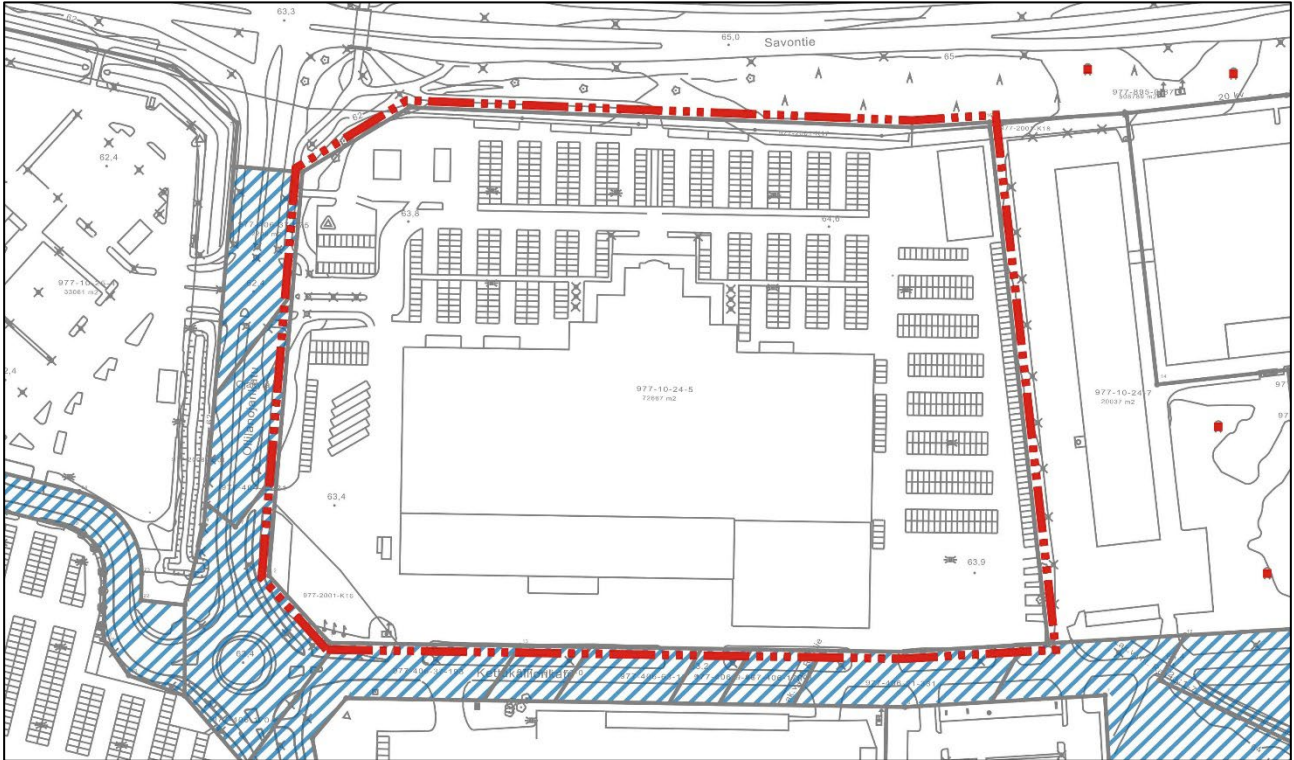
Suunnittelualueen lounaisosassa kulkee Vesikolmio Oy :n runkovesijohto.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueeseen ei kohdistu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Alue ei sijaitse Suomen ympäristökeskus SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.



Kuva 11. Kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella 17.3.2023 (merkitty sinisellä).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

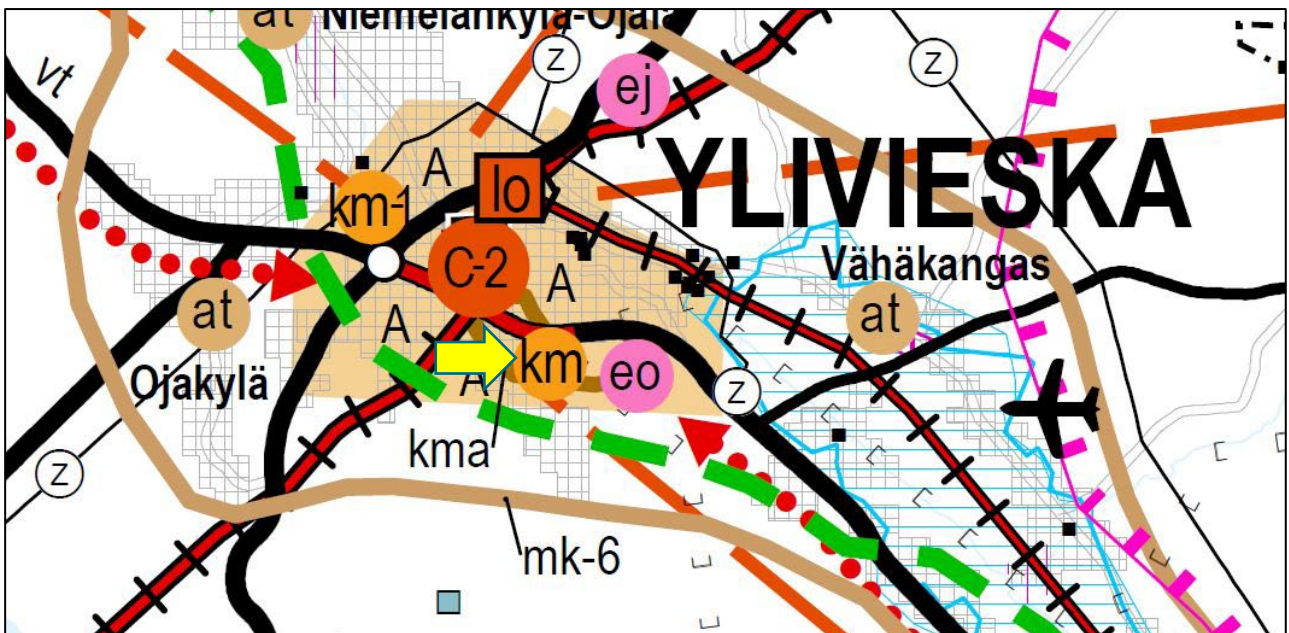
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

## Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman ovat Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava ja kolme vaihemaakuntakaavaa kaikki lainvoimaisia.

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Ylivieskan Savarin alueella, jossa suunnittelualue sijaitsee, suuryksiköiden enimmäismitoitus kerrosalaneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>) on 85 000. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle (kma), johon on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Savontie (Vt 27) on merkitty maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi valtatieksi. Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



Kuva 12. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 17.3.2023.  
Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on vireillä ja valmisteluvaiheen kuuleminen oli 8.8.-23.9.2022. Vaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyö ja aluerakennetyö)
- Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (maakunnallinen ja seudullinen LJ-työ, liikennepuolen suunnitelmat ja selvitykset, infrahankkeet, edunvalvonta, Oulun seudun Kehityskuva 2030+)
- Energiantuotanto, varastointi ja siirto (TUULI-hanke ja EMMI-hanke)
- Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu (TUULI-hanke)
- Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen

(Energiamurros ja maankäytön ilmastovaikutusten arviointi Pohjois-Pohjanmaalla EMMI-hanke on Pohjois-Pohjanmaan maakuntaohjelma 2022-2025 Kestävästi kasvava Pohjois-Pohjanmaa -teeman kärkihanke)

(Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022)

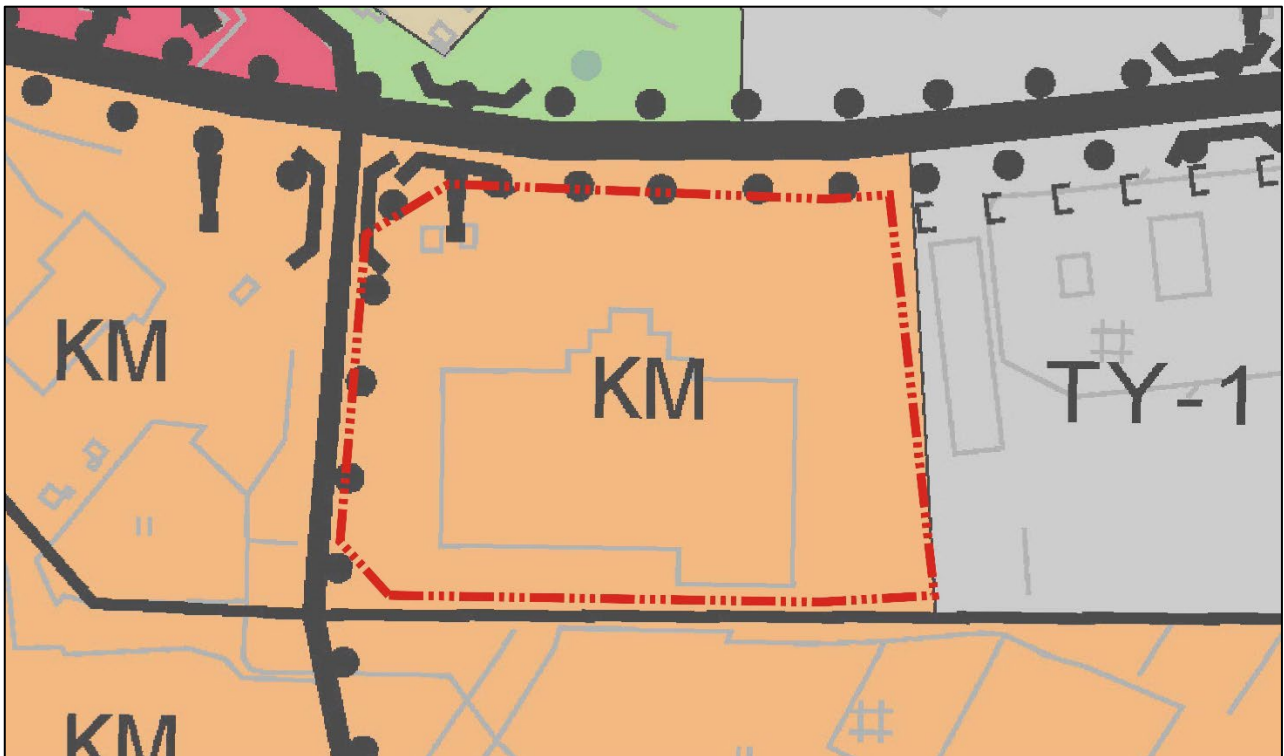
## Yleiskaava

Suunnittelualueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030 (Kvall 7.6.2011 § 40), jossa alue on osoitettu:

- kaupallisten palvelujen alueeksi, jonne saa sijoittaa kaupan suuryksikön (KM)

Itä-länsisuunnassa suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu valtatie/kantatie (vt/kt) (—<sup>vt/kt</sup>—), jolla sijaitsee Savontie (vt 27). Pohjois-eteläsuunnassa alueen länsipuolelle on osoitettu pääkatu/tärkeä kokoojakatu (—<sup>vt/kt</sup>—), jolla sijaitsee Ollilanojankatu. Itä-länsisuunnassa suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu kokoojakatu (—<sup>vt/kt</sup>—), jolla sijaitsee Kettukallionkatu.

Savontien (vt 27) pohjois- ja eteläpuolelle sekä Ollilanojankadun itäpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (•••••). Kevyen liikenteen tunnelit (→←) Savontien alitse on Ollilanojankadun alitse on osoitettu suunnittelualueen luoteisosaan. Suunnittelualueen luoteisosaan on osoitettu terveystaitan poistamistarve (!).



Kuva 13. Ote keskustan osayleiskaavasta.

## Asemakaava

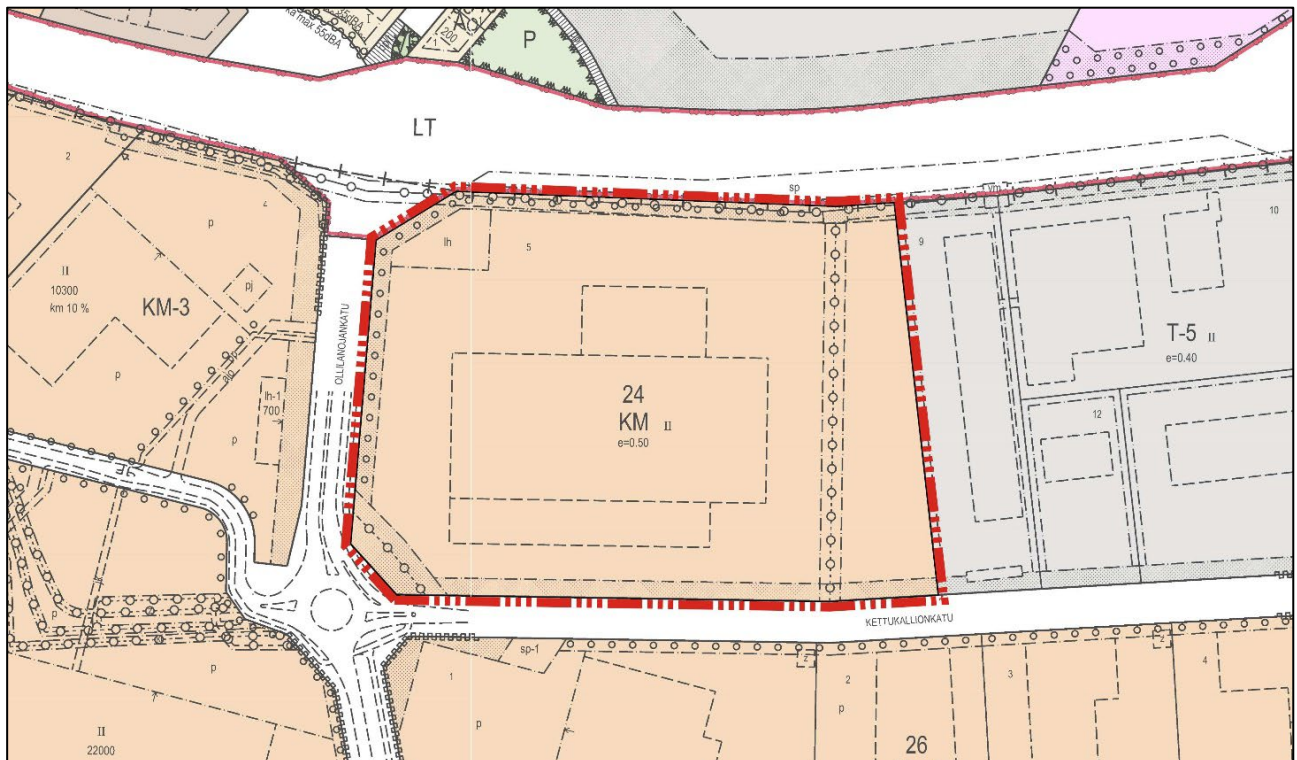
Suunnittelualue on osa asemakaavaa, joka on hyväksytty vuonna 2005 (kval 19.12.2005 § 107). Suunnittelualue muodostuu kokonaisuudessaan asemakaavan mukaisesti korttelista 24 tontista 5. Asemakaavassa alue on osoitettu:

- liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Korttelialueella enintään 15415 k-m<sup>2</sup> saadaan käyttää sellaisen vähittäiskaupan tilaksi, joka kuuluu MRL:n 114 §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön ohjauksen piiriin. Tähän ei lasketa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa kahteen kerrokseen (II). Rakennettavan kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,5 ( $e=0.50$ ). Asemakaavassa alueelle on osoitettu:

- pohjois-, länsi- ja eteläosaan istutettava alueen osa (▨).
- pohjois- ja länsiosaan säilytettävä/istutettava puurivi (° ° ° °).
- pohjois-, itä- ja lounaisosaan johtoa varten varattu alueen osa (—○—).
- luoteisosaan rakennusala, jolle saa sijoittaa autohuoltotoimintaa palvelevia rakennuksia (▭<sup>lh</sup>).
- keskiosaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja (— — — —).



Kuva 14. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

## Rakennusjärjestys

Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu ja uuden rakennusjärjestyksen luonnos on ollut nähtävillä.

## Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on asemakaava-alue, jonka kiinteistörekisterin pitäjä on Ylivieskan kaupunki. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

## Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu numeerinen pohjakartta, jota ajantasaistetaan kaupungin toimesta maastomittauksin. Pohjakartan korkeuskäyrät on uudistettu vuonna 2020 kaupungin vuoden 2014 ja Maanmittauslaitoksen vuoden 2019 laserkeilausaineistoja hyödyntäen. Pohjakartta on MRL:n 54 a §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

## Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

## Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole tällä hetkellä vireillä olevia kaavoitushankkeita.

## Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n yhteydessä alueelle on laadittu arkeologinen inventointi, sekä tarkasteluja alueen liikenneyhteyksistä. Näitä asiakirjoja on hyödynnetty tässä kaavaselostuksessa.



## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavan laatimiseen on tullut Kärkkäinen Oy:lta, jonka verkkokauppatoimintojen kehittäminen edellyttää kaavamutosta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.3.2023 § 30

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

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

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Deski / Telia Finland Oyj
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Vesikolmio Oy
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

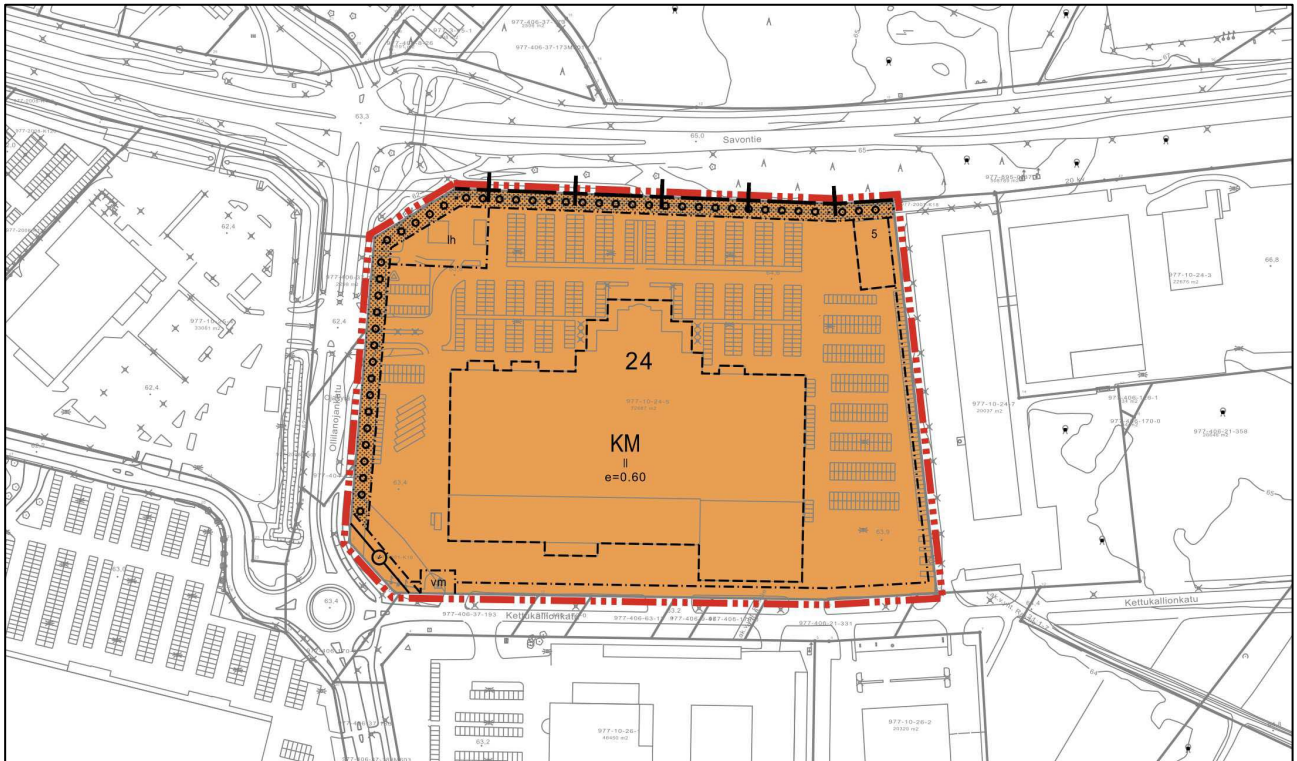
#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 21.3.2023 § 30

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Valmisteluaineisto

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 29.3.2023 - 14.4.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 15. Nähtävillä ollut kaavaluonnos.

#### Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.2023 – xx.xx.2023 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta 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

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Kärkkäinen Oy :n toimintojen kehittäminen.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueetta kehitetään voimassa olevan maakuntakaavan ja osayleiskaavan pohjalta. Alueelle on maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km). Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi, jonne saa sijoittaa kaupan suuryksikön (KM).

Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Nykyinen asemakaava sallii KM-korttelialueen rakentamisen tehokkuudella  $e=0.50$ . Suunnittelun tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja mahdollistaa alueen lisärakentaminen tehokkuuslukua tarkastelemalla.

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.

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, 17.3.2023). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan (17.3.2023) kartalle on suunnittelualueen lounaisosaan merkitty havainto erittäin uhanalaisesta (EN) ja rauhoitetusta räystäspääskystä 25.8.2022. Suunnittelualue on rakentunutta aluetta, joka muodostuu Kärkkäinen Oy :n tavaratalosta ja tätä ympäröivästä asfaltoidusta piha-alueesta. Räystäspääsky talvehtii trooppisessa Afrikassa, jonne se muuttaa elo-lokakuussa. Laji.fi-palveluun kirjattu lajihavainto on mahdollisesti muuttomatalla olleesta yhdyskunnasta. Muita ko. lajin havaintoja ei suunnittelualueelta ole. Räystäspääsky-havainto otetaan huomioon, mutta ei täten aseta erityisempiä tavoitteita kaavoitukselle.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Kärkkäinen Oy:n tavoitteena on verkkokauppatoimintojen kehittäminen ja tämän mahdollistaminen lisärakentamisena. Tämä pyritään kaavamuutoksen osalta saavuttamaan esittämällä suunnittelualueelle rakennustehokkuuden nostoa ( $e=0.60$ ).

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on osaltaan parantaa liike- ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä luomalla toimivaa kaupallisten palveluiden aluetta yritysten tarpeet ja toiveet huomioiden.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tehokkuusluvuksi, eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan, esitetään  $e=0.60$ . Tontille voidaan rakentaa enintään kahteen kerrokseen (II).

Tontin pohjois- ja itäosaan osoitetaan istutettava-alueen osa ja istutettava/säilytettävä puurivi. Tontin keskelle ja koillisnurkkaan osoitetaan ohjeellinen rakentamisalue. Tontin luoteiskulmaan osoitetaan rakennusala autohuoltotoimintaa palveleville rakennuksille (lh). Tontin eteläosaan osoitetaan aluevaraus muuntajalle (vm).

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu 7,2667 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu :

- Liikerakennusten korttelialuetta (K) 7,2667 ha (100 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

### 5.1.2 Palvelut

Alueelle osoitetaan kaupallisten palveluiden rakentamista. Suunnittelualueen liikerakennusten korttelialueelle (KM) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Laadullisesti tavoitellaan ympäristöön soveltuvaa lisärakentamista.

## 5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan toimivaa ja logistisesti hyvää liikealuetta, jolta on hyvät kulkuyhteydet Ollilanojankadulta Savontielle (Vt 27).

### 5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualue muodostuu kokonaisuudessaan liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

### 5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla ei muodosteta muita alueita.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan liikerakentamisen tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta. Suunnittelualueelle osoitettu lisärakentaminen mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Todennäköisesti merkittävä osa henkilöstöstä muuttaa Ylivieskaan tai ympäröiviin kuntiin tuoden mukanaan yhden tai useamman asukkaan. Paikallisesti väestön kasvu ja vaikutus ikärakenteen nuorentumiseen arvioidaan myönteisiksi.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee keskellä rakennettua infrastruktuuria. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tontille lisärakentamista ja näin tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

#### Palvelut

Suunnittelualueelle osoitettu lisärakentaminen mahdollistaa myös uusien palveluiden syntymisen.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuva liiketoiminta ja lisärakentaminen tarjoaa mahdollisesti uusia työpaikkoja, joiden lukumäärä on pitkälti riippuvainen alueelle sijoittuvista palveluista ja lisärakentamisesta.

#### Virkistys

Suunnittelualueelle ei osoiteta virkistys- tai liikuntapaikkoja.

#### Liikenne

Suunnittelualue on logistisesti hyvin saavutettavissa. Korttlista 24 tontilta 5 on ajoneuvoliittymä Ollinlanojankadulle, joka yhtyy suoraan Savontiehen (Vt 27).

Lisärakentamisen myötä asiointi-, työmatka- ja tavaraliikenne Ollinlanojankadulla arvioidaan lisääntyvän. Liikennemäärien kasvamisen määrä on täysin riippuvainen lisärakentamisen laadusta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Renlundin museo &

Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 17.3.2023). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

## Tekninen huolto

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakentunut. Lisärakentaminen saattaa edellyttää tontin sisäisten yhteyksien tarkastelemista ja lisärakentamista.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Kärkkäinen Oy:n tavaratalo oheistoimintoineen ja pysäköintialueineen. Suunniteltu lisärakentaminen ei vaikuta merkittävästi alueen maisemakuvaan.

### Luonnonolot

#### Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen maanpinta on tasattua piha-aluetta. Pinnanmuodostukseen ei näin ennakoita tulevan muutoksia.

#### Maaperä

Suunnittelualue on rakennettua piha-aluetta, jonka rakennekerrokset koostuvat erilaisesta murskeesta ja hiekasta. Suunnittelualue on pääosin asfaltoitu.

Lisärakentamisen alle rakennekerroksia on mahdollisesti lisättävä rakennuksien riittävän kantavuuden varmistamiseksi.

#### Ilmasto

Suunnittelualueen lisärakentamiseen käytettävien materiaalien valmistuksella on vaikutusta paikallisesti alueen ilmastoon. Lisärakentamisen vaikutukset ilmastoon ovat näin välillisiä.

#### Luontotyypit

Suunnittelualue on rakentunutta aluetta, joka muodostuu Kärkkäinen Oy:n tavaratalosta ja tätä ympäröivästä asfaltoidusta piha-alueesta. Kaava-alueen lisärakentamisella ei näin ole vaikutusta luontotyypeihin.

## Eläimistö

Suomen lajitietokeskuksen Laji.fi -tietokannan (17.3.2023) kartalle on suunnittelualueen lounaisosaan merkitty havainto erittäin uhanalaisesta (EN) ja rauhoitetusta räystäspääskystä 25.8.2022. Suunnittelualue on rakentunutta aluetta, joka muodostuu Kärkkäinen Oy :n tavaratalosta ja tätä ympäröivästä asfaltoidusta piha-alueesta. Räystäspääsky talvehtii trooppisessa Afrikassa, jonne se muuttaa elo-lokakuussa. Laji.fi-palveluun kirjattu lajihavainto on mahdollisesti muuttomatalla olleesta yhdyskunnasta. Muita ko. lajin havaintoja ei suunnittelualueelta ole. Asemakaavalla ei näin arvioida olevan vaikutuksia alueen eläimistöön.

## Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on rakentunutta aluetta, joka muodostuu Kärkkäinen Oy:n tavaratalosta ja tätä ympäröivästä asfaltoidusta piha-alueesta. Kaava-alueen lisärakentamisella ei näin ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavoituksella ei arvioida olevan muita vaikutuksia.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## 5.7 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö on esitetty asemakaavakartalla.



## 6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen katu-, jäte- ja hulevesiviemäreiden rakentamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki ja vesijohtoverkoston rakentamisesta Ylivieskan Vesiosuuskunta. Kaukolämpölinjojen rakentamisesta vastaa Herrfors Oy. Korttelialueen rakentamisesta vastaa yksityinen toimija.

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

Ylivieskassa 21.4.2023

### Yhteystiedot

kaupunginarkkitehti	Risto Suikkari	p. 044 4294 232
kaavoitusinsinööri	Esa Taka-Eilola	p. 044 4294 370
kaavasunnittelija	Antto Lehto	p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi