



Salmiperän asemakaavan laajennus
Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

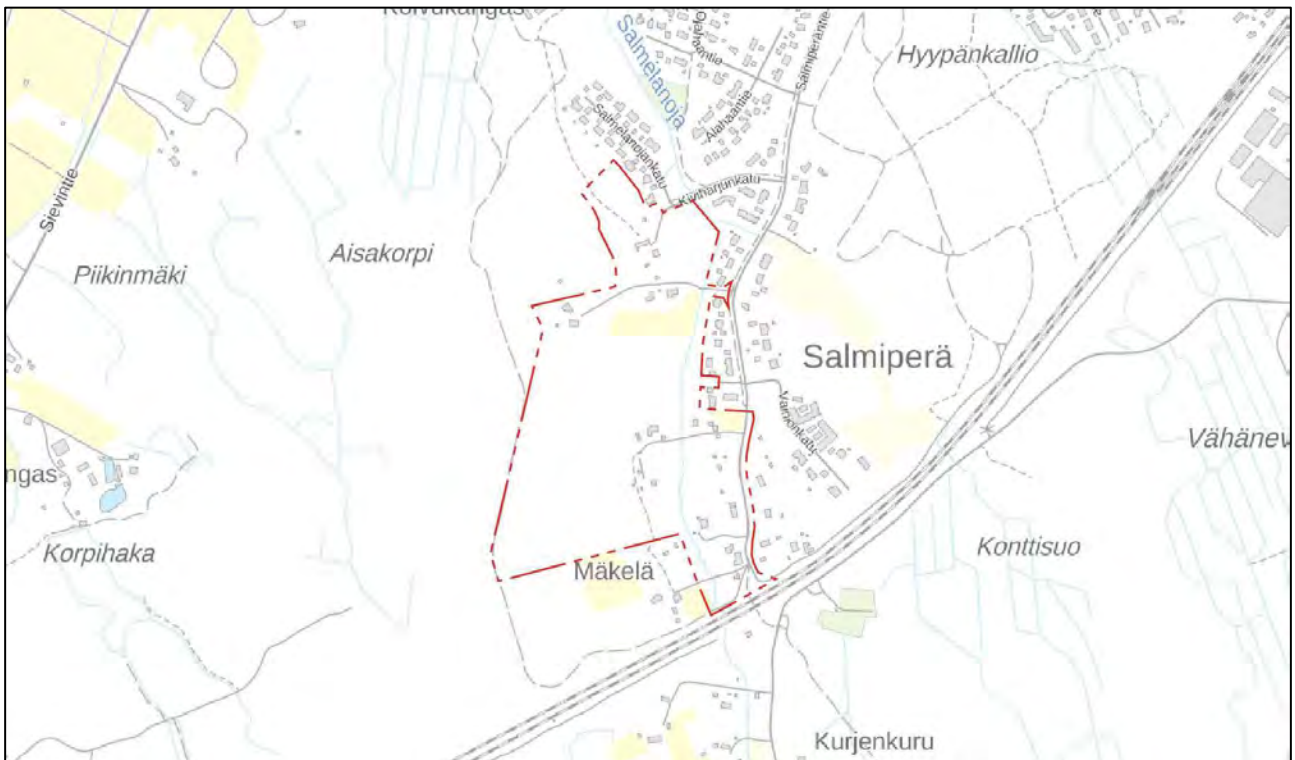
Asemakaavaselostus koskee Salmiperän alueelle sijoittuvaa asemakaavan muutosta ja laajennusta Toivonpuiston 9. kaupunginosassa. Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta sekä kaavamuutosalueesta, jolle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu kevyenliikenteenväylä. Alue kytkeytyy vuosina 1993, 2009 ja 2017 hyväksytyihin asemaavoihin ja laajentaa asemakaava-aluetta etelän ja lännen suuntaan.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Toivonpuisto (9.)
Kaavan nimi:	Salmiperän asemakaavan muutos ja laajennus
Kaava-alueen koko:	20,5 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 12.1.2021 § 4
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.2 - 26.2.2021 (Tekla 12.1.2021 § 4) Kaavaluonnos 30.6.2021 - 1.9.2021 (Tekla 22.6.2021 § 4) Kaavaehdotus 7.12.2022 - 20.1.2023 (Tekla 28.11.2022 § 4)
Hyväksymispäivämäärä:	Kaupunginvaltuusto xxxxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijoittuu Toivonpuiston 9. kaupunginosaan Salmiperän alueelle. Suunnittelualue rajautuu idässä Salmiperäntiehen ja asemakaava-alueeseen, pohjoisessa Kiviharjunkatuun sekä etelässä ja lännessä asemakaavattomaan alueeseen.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueen saavutettavuus on hyvä ja se sijaitsee uuden Taanilan yhtenäiskoulun ja keskustan palveluiden vaikutusalueella. Suunnittelualueetta kiertää kaupungin ylläpitämä Liikuntapuiston kuntorata ja valaistulatu.



Kuva 1. Salmiperän suunnittelualueen rajaus © MML 2021.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Salmiperän asemakaavan laajennus. Tavoitteena on laatia pääosin kaupungin omistamille alueille pientalovaltainen asuinalue laajentamaan Ylivieskan keskustan asemakaava-alueita. Salmiperän alue on ollut hyvin suositua ja suunnittelualueen tavoitteena on vastata kysyntään.

Suunnittelualueella on kaupungin omistamia alueita noin 11,3 hehtaaria ja yksityisten omistamia alueita noin 9 hehtaaria ja valtion omistamia alueita 0,2 hehtaaria. Alueesta noin 20 hehtaaria on asemakaavaton aluetta ja sille sijoittuu yhdeksän rakennettua pihapiiriä. Asemakaavaan valmistelussa osallistetaan alueen maanomistajia info- ja neuvottelutilaisuuksien avulla kaavan vireilletulon jälkeen. Yksityisten omistama raakamaa edellyttää mahdollisesti maankäyttö-/kaavoitus sopimuksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	15
3.1.4 Maanomistus	26
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	27
3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	27
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	32
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	33
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	33
4.3.1 Osalliset	33
4.3.2 Vireilletulo	34
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	37
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	37
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	39
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
5.1 KAAVAN RAKENNE	40
5.1.1 Mitoitus	40
5.1.2 Palvelut	40
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	40
5.3 ALUEVARAUKSET	41

5.3.1 Korttelialueet	41
5.3.2 Muut alueet	41
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	42
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	42
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	44
5.4.3 Muut vaikutukset	47
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	48
5.5.1 Melu	48
5.5.2 Tärinä	48
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	48
5.7 NIMISTÖ	48
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
YHTEYSTIEDOT	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Salmiperän asemakaavaton alue: luontoselvitys 2015, Koistinaho & Polojärvi, 2021 (päivitetty 2.3.2023)
4. Tärinäselvitys, Ramboll Oy, 17.9.2021
5. Ylivieskan asemakaavahankkeiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica Oy, 30.8.2022
6. Salmiperä, Ylivieska: asemakaavan meluselvitys, Promethor Oy, 2022 (päivitetty 13.3.2023)
7. Osallistumisvaiheen palaute ja vastineet
8. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
9. 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, FCG Oy, 2011
4. Keskustan ajantasa-asekaava, 23.5.2022
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asekaavaselvitys)
7. Seutusunnittelun julkaisu: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa, 1986
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. Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018
11. Taanilan osayleiskaavan kaupallinen selvitys, Ramboll Oy, 23.4.2020
12. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, 2.11.2022
13. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu, 2.11.2022
14. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali, 2.11.2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Salmiperän asemakaavan laajennuksen suunnittelutyö tuli vireille Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 12.1.2021 § 4. Alueen asemaakaavoitus on suunniteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti vuosille 2021-2024 (Kvall 5.10.2020 § 46).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 16 päivän ajaksi 10.2.- 26.2.2021 (tekla 12.1.2021 § 4). Nähtäville asettamisesta kuulutettiin Kalajaska-lehdessä 10.2.2021 ja kaupungin kotisivuilla. Kaavamuutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Kevään ja kesän 2021 aikana suunnittelualueen maanomistajien kanssa järjestettiin maanomistajakohtaiset tapaamiset, joissa keskusteltiin asemakaavoituksen tavoitteista, näkemyksistä ja huomioitavista asioista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja palautteen, sekä maanomistajatapaamisten näkemyksien pohjalta alueen suunnittelua on viety eteenpäin.

Asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 30.6.2021 - 1.9.2021 väliseksi ajaksi (tekla 22.6.2021 § 4). Luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot. Asemakaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.8.2021. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.2.2022 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kainuun ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kesken.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 7.12.2022 - 20.1.2023 väliseksi ajaksi (tekla 28.11.2022 § 4). Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tavoitteena on laatia pääosin kaupungin omistamille alueille pientalovaltainen asuinalue laajentamaan Ylivieskan keskustan asemakaava-alueetta. Alueen saavutettavuus on hyvä ja se sijaitsee uuden Taanilan yhtenäiskoulun ja keskustan palveluiden vaikutusalueella. Suunnittelualueetta kiertää kaupungin ylläpitämä Liikuntapuiston kuntorata ja valaistulatu, joka luo puitteet virkistystoiminnalle. Salmiperän alue on ollut hyvin suosittua ja suunnittelualueen tavoitteena on vastata kysyntään.

Suunnittelualue koskee Salmiperän asemakaavatonta aluetta, joka laajentaa nykyistä asemakaava-alueetta lännen suuntaan. Alue rajautuu idässä Salmiperäntiehen ja asemakaava-alueeseen, pohjoisessa Kiviharjunkatuun sekä etelässä ja lännessä asemakaavattomaan alueeseen. Alue kytkeytyy vuosina 1993, 2009 ja 2017 hyväksytyihin asemaavoihin ja laajentaa asemakaava-alueetta etelän ja lännen suuntaan.

Osalle suunnittelualueesta on rakennettu Ylivieskan Vesiosuuskunnan ylläpitämä vesijohtoverkosto sekä kaupungin ylläpitämä jätevesiviemärointi. Alueen liikenne on ajatuksena kanavoida jatkettavan Kiviharjunkadun kautta, jossa liikennöinnin lisääntyminen on aiemmin huomioitu katuleveytenä ja erillisenä kevyenliikenteenväylänä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyenliikenteenväylien osalta. Kunnallistekniikan suunnitelmia voidaan tarvittaessa laatia rinnan kaavoituksen kanssa.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Tämän jälkeen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Kaupungille muodostuvat omakotitontit luovutetaan yksityisille rakentajille, jotka vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen. Tavoitteena on, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen 2023-2024. Toteutus voidaan tehdä tarvittaessa vaiheittain.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu Salmiperäntien ja Salmelanojan varteen rakentuneista pihapiireistä, viljelemättömistä pelloista, sekä valaistunladun itäpuolella sijaitsevista harvennetuista metsäalueista. Alue rajautuu lännessä Salmiperäntiehen sekä etelässä rautatie-alueeseen. Suunnittelualan läpi virtaa vesistöksi luettava Salmelanoja, jonka varteen sijoittuu johtoalue.

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2015, jossa on tutkittu alueen luontotyyppit, kasvillisuus ja linnusto (Luontoselvitys 2015, Koistinaho & Polojärvi). Selvitystä on laajennettu ja täydennetty kesällä 2021.



Kuva 2. Ortoilmakuva v. 2014, Ylivieskan kaupunki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualuetta halkoo alueen läpi virtaava Salmelanoja, jonka itäpuoli muodostuu pääosin harvaan rakennetuista pihapiireistä. Salmelanojan länsipuolella maisema muodostuu pääosin viljelemättömistä pelloista ja niiden ympärille rakentuneista pientaloista. Alueen länsireunassa sijaitsee harvennetusta kangasmetsästä muodostuva kallioinen rinne.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

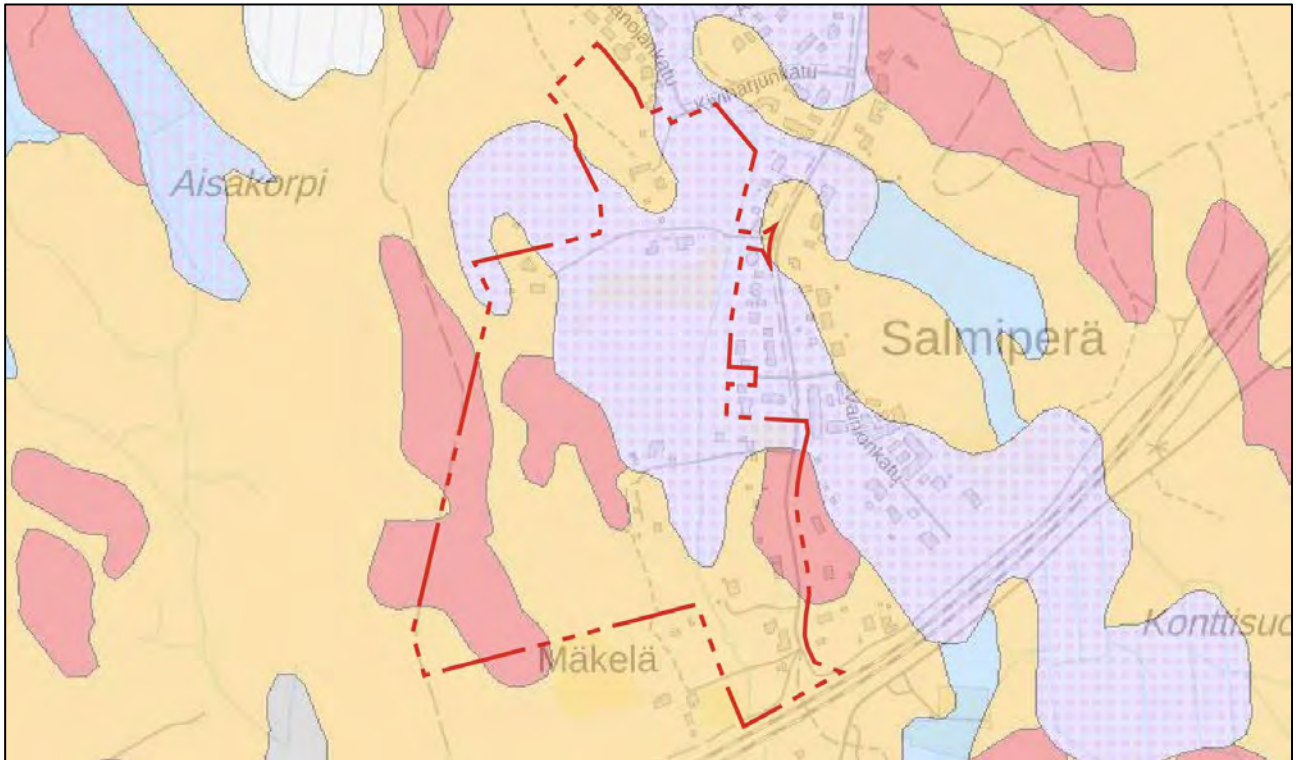
Alueen maanpinnan korkeussuhteet ovat hyvin vaihtelevia. Peltomaiset kuviot ovat alavaa ja maanpinnan korkeudet laskevat tultaessa lähelle Salmelanojaa. Suunnittelualueen lounaisosan kangasmetsä muodostuu rinteestä, jossa esiintyy myös avokalliota. Maanpinnan korkeudet nousevat noin 10 metriä tultaessa peltoalueilta kangasmetsään rinteepäälle.



Kuva 3. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 2.11.2022

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan alueen pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat pääasiassa hienoainesmoreenista (HMr). Lisäksi alueella esiintyy kalliota (Ka) ja hienoa hietaa (HHt), jonka pohjamaalajina on hiesu (Hs).



Kuva 4. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 2.11.2022

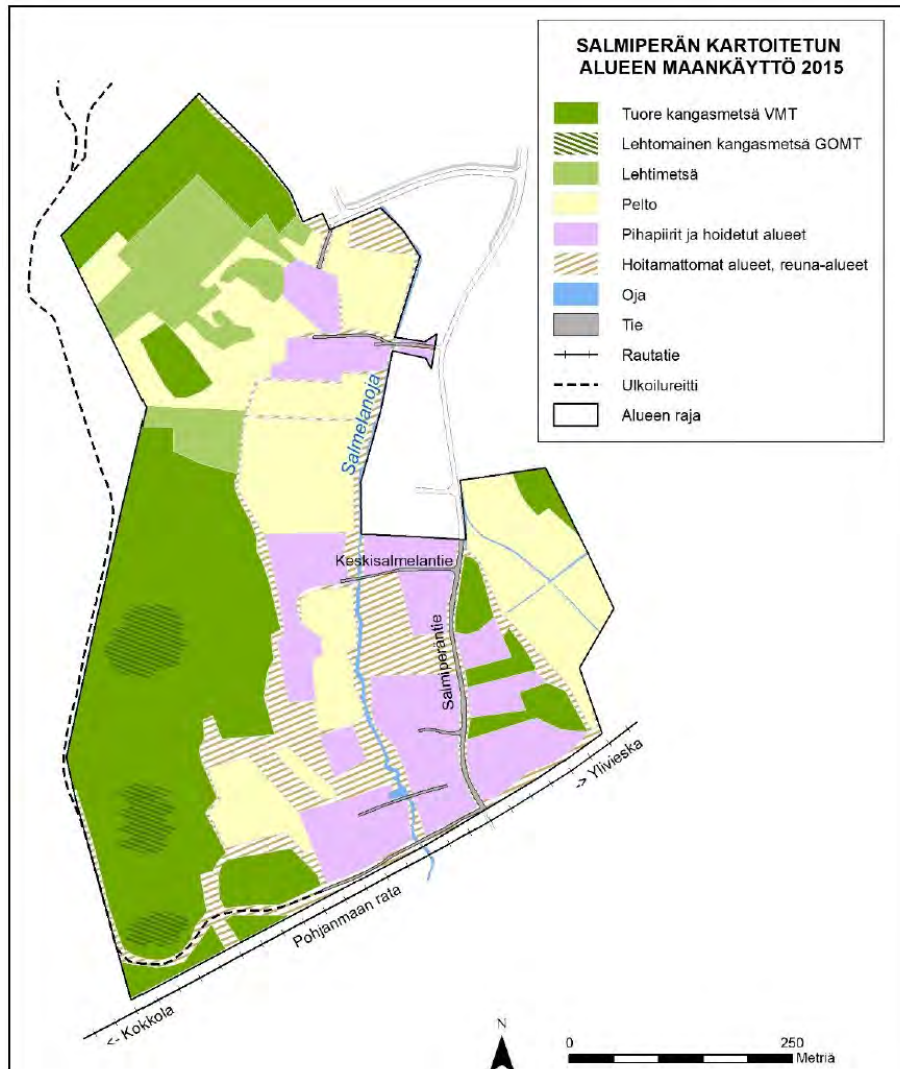
oranssi = hienoainesmoreeni (HMr)

punainen = kallio (Ka)

sininen rasteri = pintamaalaji hieno hietä (HHt) ja pohjamaalaji hiesu (Hs)

Luontotyytit

Luontaselvityksen mukaan suunnittelualue muodostuu viljelemättömistä pelloista, havumetsästä sekä alueen läpi virtaavasta Salmelanojasta.



Kuva 5. Salmiperän alueen maankäyttö (Koistinaho & Polojärvi, 2021).

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteisosassa sijaitsee peltoalueet, jotka ovat olleet viljelemättä vuosien ajan. Nämä pohjois- ja luoteisosissa sijaitsevat pellot, ojanvarret ja muut reuna-alueet ovat pääosin pajujen, koivujen ja mesiangervojen valtaamia. Alueen keskiosassa sijaitsee kaksi peltosarkaa, jotka ovat olleet maatalouskäytössä myös viime vuosina.



a)



b)

Kuva 6. Vanhat peltoalueet ovat paikoin reheviä (a) ja oijen varret ja pientareet mesiangervon ja pajujen valtaamia (b). (Koistinaho & Polojärvi, 2021).

Metsäalueet ovat alueen pohjois- ja länsiosassa pääosin tuoreita mäntyvaltaisia puolukka-mustikkatyypin (VMT) kangasmetsiä, joissa esiintyy pieniä kallioisia ja karuja jäkälikköjä. Alueen länsiosassa mentäessä etelään päin, metsä vaihtuu kuusivaltaiseksi tuoreiden kangasmetsiköiden ja lehtomaisten metsäkurjenpolvi-käenkaali-mustikka-tyypin (GOMT) välillä.



a)



b)



c)



d)

Kuva 7. a) "Kartoitetun alueen metsät ovat pääosin tuoreita puolukka-mustikkatyypin (VMT) kangasmetsiä (a), joiden lomassa esiintyy paikoin pienempiä lehtomaisia metsäkurjenpolvi-käenkaali-mustikka -tyypin (GMOT) metsälaikkuja (b.) Alueen eteläosassa metsä on kuusivaltaista ja männyn osuus kasvaa pohjoiseen päin mentäessä (c). Alueen keskiosassa on toteutettu harvennushakkuu vuoden 2015 jälkeen, minkä seurauksena pääosa alueen metsistä on ollut harvennettuna vuonna 2021 (d)." (Koistinaho & Polojärvi, 2021).

Luontoselvityksessä on todettu alueen kasvilajiston olevan melko suppeaa tyypillistä kangasmetsän lajistoa. Peltoalueille ja aukeilla esiintyy myös niille tyypillisiä lajeja. Alueelta ei löytynyt uhanalaisia, tiukkaa suojelua edellyttäviä, rauhoitettuja tai silmälläpidettäviä kasvilajeja.

Suunnittelualueelta on Suomen Laitietokeskuksen viranomaisportaaliin on kirjattu viimeisten viiden aikana havainto vaarantuneesta (VU) suonirustojäkälästä (*Ramalina sinensis*) sekä silmällä pidettävästä (NT) kelmunahkajäkälästä (*Peltigera membranacea*) (Laji.fi - viranomaisportaali 2.11.2022).

Eläimistö

Alueen luontoselvityksen yhteydessä laadittiin linnustaselvitys, jossa lintuja havainnointiin Luonnontieteellisen keskuksen vuoden 2012 pistelaskentaohjeita soveltaen. Alueen lintulajisto on luontoselvityksen mukaan melko tavanomaista, vaikka alue tarjoaa linnuille suhteellisen monipuolisen elinympäristön (pientalojen pihapiirit, kangasmetsät ja peltoalueet). Luontoselvityksen mukaan linnustolaskennassa ei havaittu alueellisesti uhanalaisia lintulajeja. Laskennassa havaituista lajeista pyy on luokiteltu uhanalaisuusarvioinnissa 2019 vaarantuneeksi (VU) ja närhi silmälläpidettäväksi (NT). Tarkemmin tavatut lajit on kirjattu liitteeseen olevaan luontoselvitykseen.

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. Viranomaisneuvottelussa helmikuussa 2022 todettiin, että alueelle olisi tarpeen laatia erilliset lepako- ja liito-oravaselvitykset. Viranomaisneuvottelussa todettiin myös, että alue ei ole potentiaalista viitasammakon elinpiiriä, eikä tarkemmalle viitasammakkoselvitykselle ole tarvetta. Suomen Laitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja suunnittelualueelta viimeisten viiden aikana (Laji.fi - viranomaisportaali 2.11.2022).

Suunnittelualueelta valmistui erillinen liito-orava ja lepakkoselvitys 30.8.2022. Liito-oravan esiintyminen kartoitettiin maastokäynnillä huhti- ja toukokuussa 2022 kirjaamalla lajille potentiaaliset elinympäristöt kartalle ja tarkastamalla kaikki järeät kuuset ja haavat. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä suunnittelualueella tavattiin, ja alueelta määriteltiin todennäköinen lisääntymis- tai levähdyspaikka, elinpiiri ja lajille potentiaalinen alue. Lepakoiden esiintymistä alueella tutkittiin passiividetektorilla ja aktiivihavainnointina ultraäänidetektorilla heinäkuun alussa 2022. Lepakoista ei saatu havaintoja, vaikka alueella on eri lepakolajeille potentiaalisia elinalueita. (Faunatica 2022).

Luonnon monimuotoisuus

"Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulaissa tarkoitettuja luonnon monimuotoisuuden säilymiselle tärkeitä luontotyyppisiä, eikä Metsälaissa määriteltyjä erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei todettu sellaisia luontoarvoja tai lajiesiintymiä, jotka rajoittaisivat alueen maankäyttöä." (Koistinaho & Polojärvi, 2021).

Vesistöt ja vesitalous

Luontoselvityksen mukaan alueen läpi virtaa etelästä pohjoisen suuntaan Salmelanoja, joka on suurimmaksi osaksi perattu Keskisalmelantieltä pohjoisen suuntaan. Luonnonkaltaisia virtapaikkoja esiintyy ainoastaan Keskisalmelantien eteläpuolella. Sivuotat ovat matalia ja osittain umpeen kasvaneita.



a)



b)

Kuva 8. Salmelanojan perattu uoma (a) ja luonnontilainen virtapaikka (b). (Koistinaho & Polojärvi, 2021).

Maa- ja metsätalous

Alueen metsille on tehty harvennushakkuu vuosien 2018-2019 välisenä aikana. Pellot ovat olleet pääosin viljelemättä jo vuosien ajan.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen rakennuskanta muodostuu omakotitaloista, joissa asuu 22 henkilöä. Väestöstä 36% on alle 18-vuotiaita, 36% 18-64-vuotiaita ja 28% yli 64-vuotiaita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan yhdyskuntarakenne muodostuu Salmelanojan itä- ja länsipuolelle rakentuneesta alueesta. Salmelanojan itäpuolinen alue on rakentunut tiiviisti Salmiperäntien varteen, joka rajautuu nykyiseen asemakaava-alueeseen. Salmelanojan länsipuolella yhdyskuntarakenne on harvaa ja alueella sijaitsee muutama rakentunut pihapiiri.

Asuminen

Alueen rakennuskanta muodostuu vuosien 1945 ja 2020 välisenä aikana rakennetuista asuinrakennuksista ja pihapiireistä.



Kuva 9. Kiinteistö 977-406-23-72, v. 1939, asuinkäytössä.



Kuva 10. Kiinteistö 977-406-23-81, v. 2020, asuinkäytössä.



Kuva 11. Kiinteistö 977-406-23-32, v. 1974, asuinkäytössä.



Kuva 12. Kiinteistö 977-406-23-67, v. 1957, asuinkäytössä.



Kuva 13. Kiinteistö 977-406-23-34, v. 1977, asuinkäytössä.



Kuva 14. Kiinteistö 977-406-23-83, v. 1947, tyhjillään.



Kuva 15. Kiinteistö 977-406-23-79, v. 1945, tyhjillään.



Kuva 16. Kiinteistö 977-406-23-48, v. 1985, asuinkäytössä.



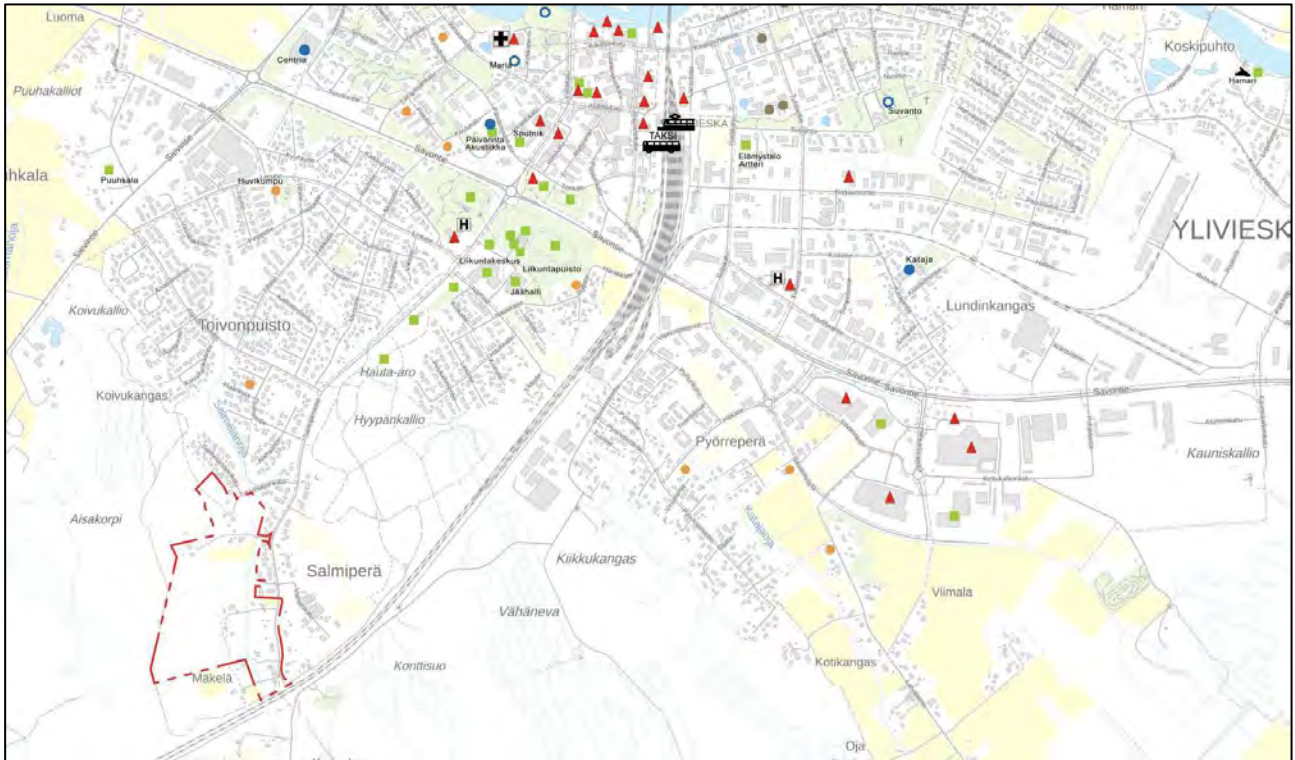
Kuva 17. Kiinteistö 977-406-23-49, v. 1984, asuinkäytössä.












Kuva 18. Kiinteistö 977-406-23-50, v. 1976, asuinkäytössä.

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 kevyenliikenteen yhteyksien päässä suunnittelualueelta. Lähimmät päiväkodit ovat Huvikummun päiväkotit Tihlitiellä ja Päiväkotit Villiina Pöllötiellä.

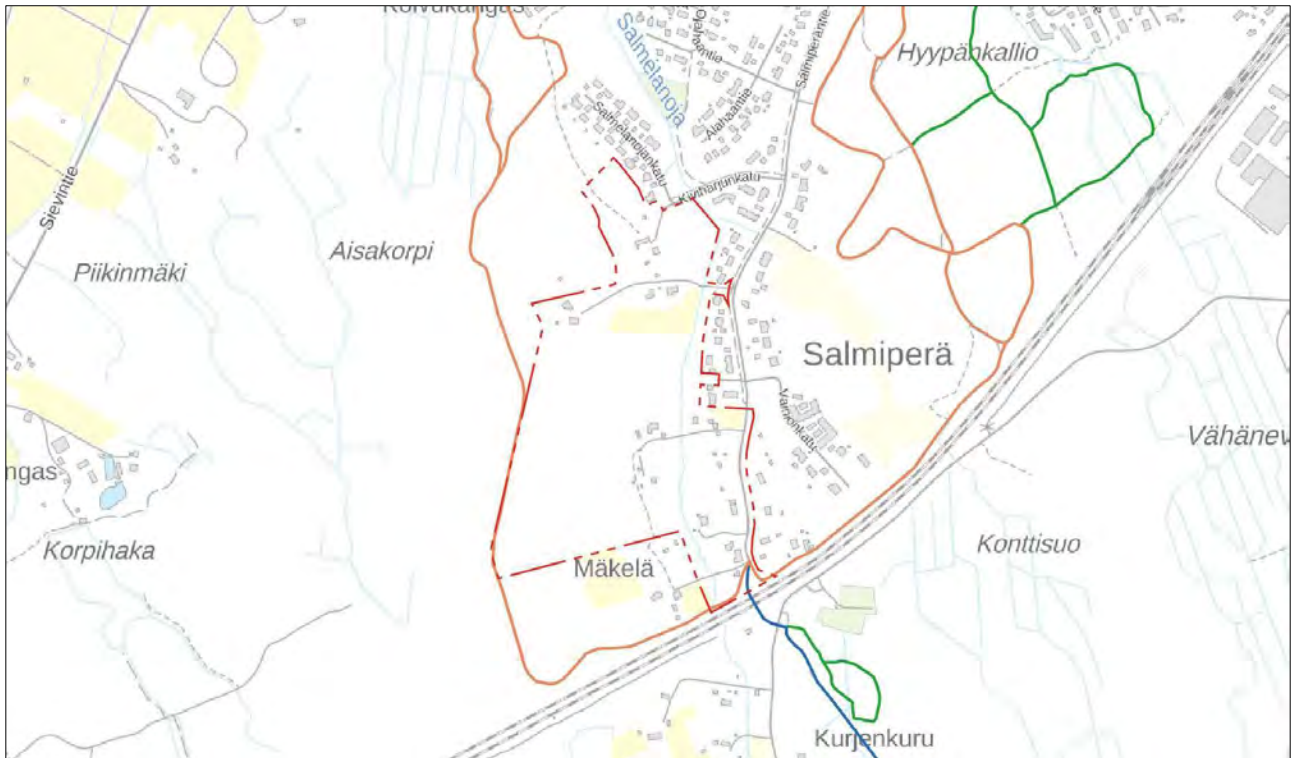


	Rautatieasema
TAKSI	Taksi
	Linja-autoasema
	Majoitus- ja ravitsemispalvelut
	Vapaa-aika ja liikunta
	Seurakuntapalvelut
	Varhaiskasvatus
	Oppilaitokset
	Ikäntyneet
	Vammaispalvelut

Kuva 19. Palvelukartta 23.5.2022

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu laajaan Liikuntapuiston latu- ja retkeilyreitistöön. Salmiperän kevyenliikenteen alikulku toimii yhteytenä Liikuntapuiston valaistunladun ja Huhmarin yhdysladun välillä. Radan eteläpuolelle on rakennettu vuonna 2021 esteetön Huhjan polku ja laavu. Kartalla oranssi kuvaa valaistuja latuja ja kuntoratoja, sininen yhdyslatua Huhmariin ja vihreä luonto- ja retkeilyreittejä.

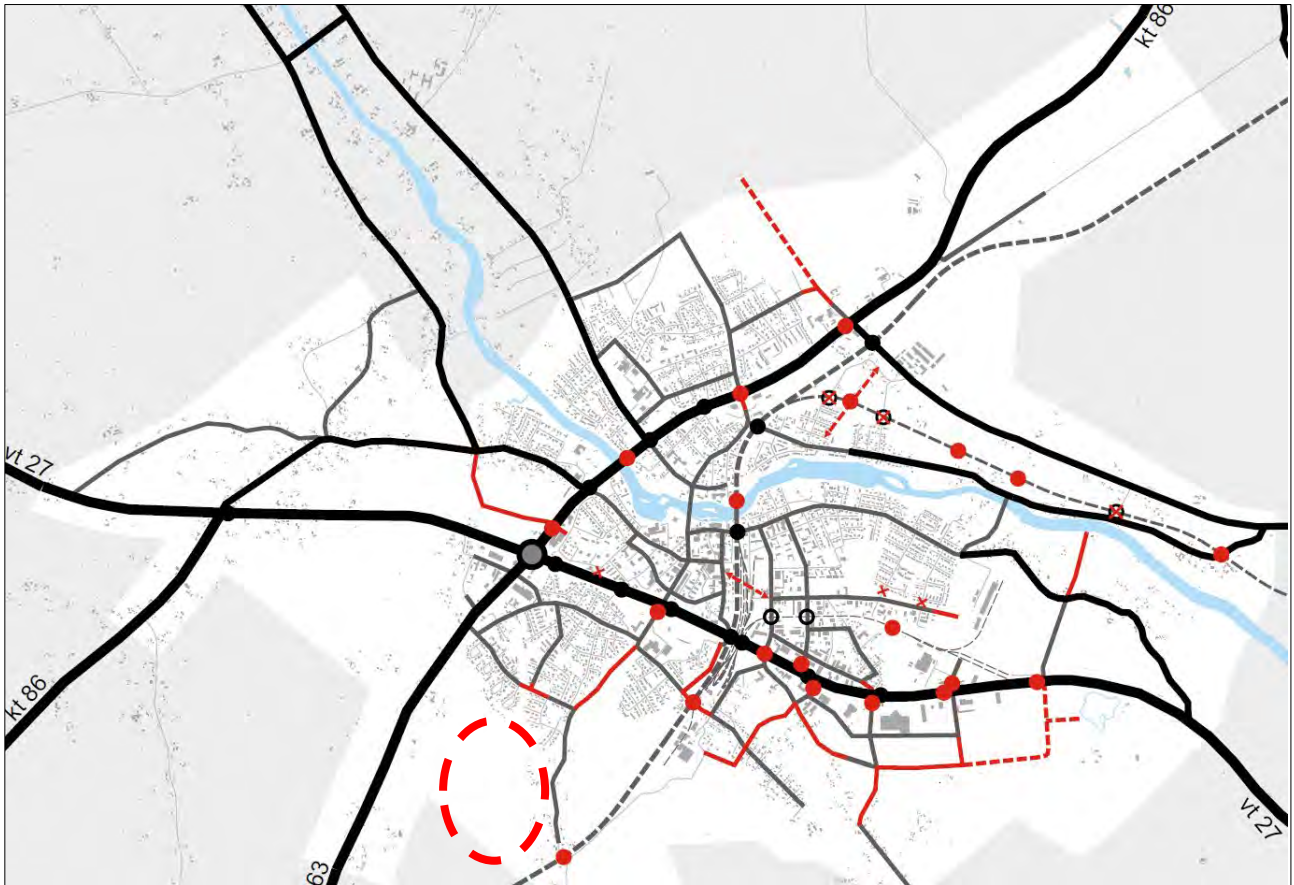


Kuva 20. Liikuntapuiston latu- ja retkeilyreitit © MML 2021.

Liikenne

Alueen liikenne kanavoituu Salmiperäntien kokoojakadun kautta, joka kulkee Salmelanojan itäpuolella pohjoisesta etelänsuuntaan. Läpikulkuliikennettä alueella ei ole, sillä Salmiperäntien ajoneuvoyhteys päättyy Kokkola-Oulu kaksoisraiteeseen. Salmiperäntien päässä sijaitsee kevyenliikenteen alitus radan eteläpuolelle.

Kaikkien suunnittelualueella sijaitsevien rakentuneiden pihapiirien liittymät ja ajoyhteydet on järjestetty Salmelantieltä. Salmelanojan länsipuolella sijaitsevien rakennuksien ajoyhteys tulee Salmelantien varteen rakentuneiden pihapiirien läpi.



Kuva 21. Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko. (FCG Oy, 2011)

Salmiperäntien eteläpäässä sijaitsee rautatien alltava kevyenliikenteen alikulku. Kaava-alueelta on hyvät liikenne- sekä kevyenliikenteenyhteydet 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

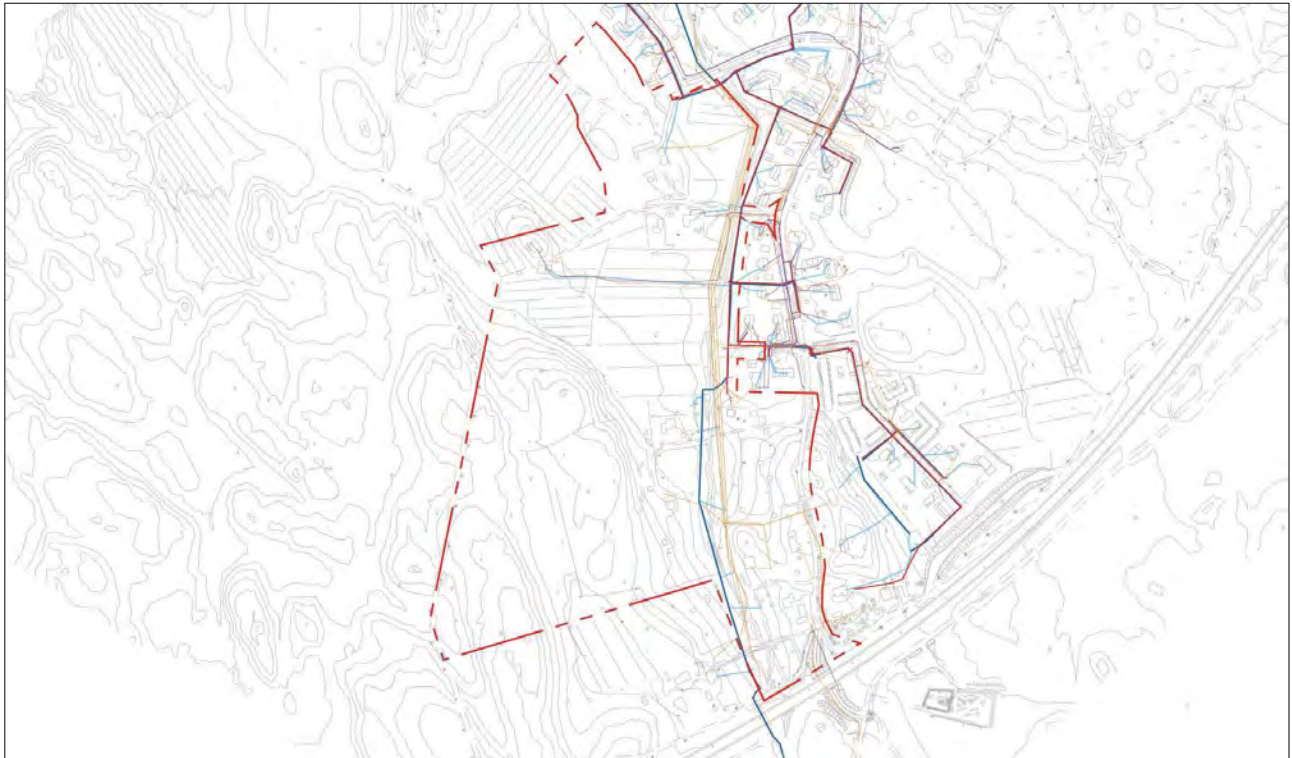
Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008).









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.

Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 2.11.2022).

Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen rajautuvalla asemakaava-alueella on rakennettu kunnallistekniikka ja suunnittelualue on liitettävissä siihen. Alueella oleva rakennuskanta on liitetty vesijohtoverkostoon ja osin myös kunnalliseen jätevesiviemäriin.



	Viettoviemäri		Vesijohto, runkolinja		Kaukolämpö		Sähkö
	Paineviemäri		Vesijohto, talohaara		Hulevesi		Tele

Kuva 22. Salmiperän rakennettu kunnallistekniikka.

Erityistoiminnot

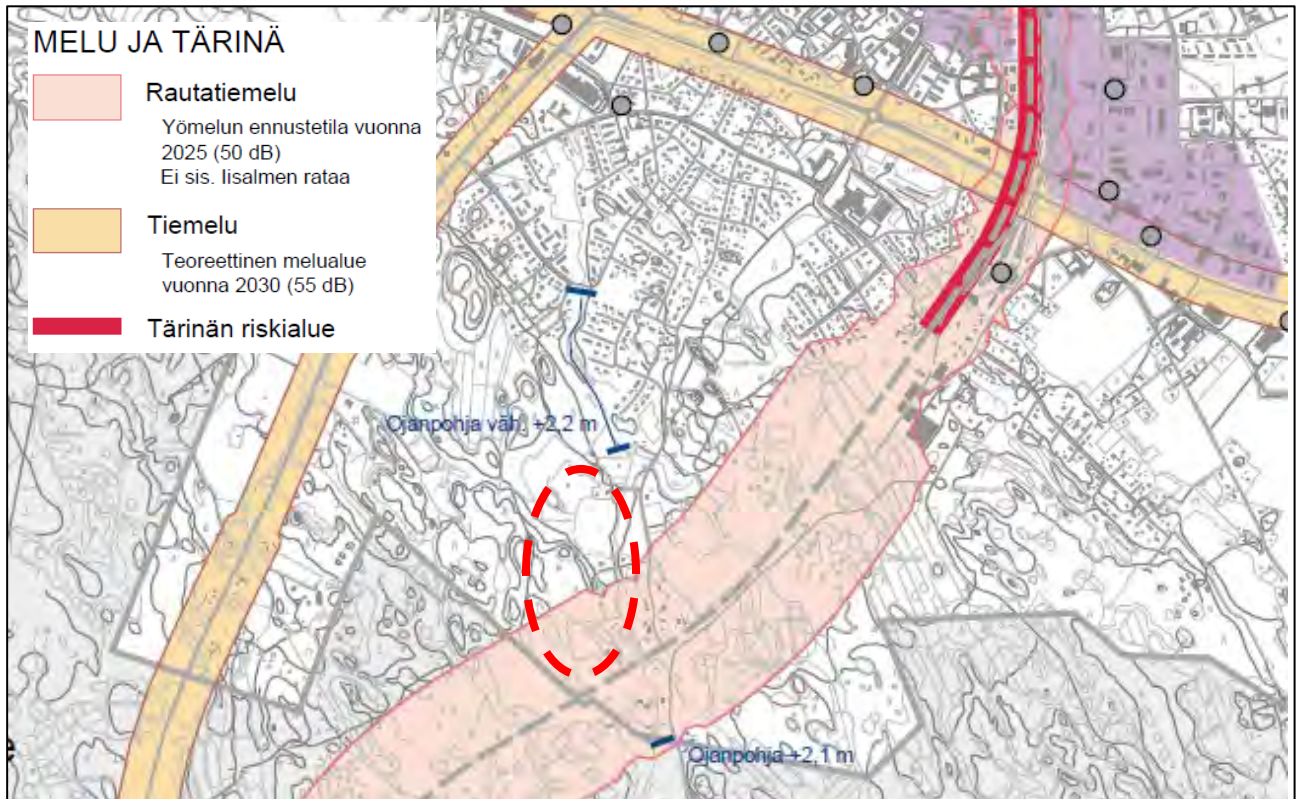
Suunnittelualueen läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa sähkölinja ilmajohtona.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavoitettava alue rajautuu rautatiealueeseen. Rataosa Seinäjoki – Oulu on vilkas henkilö- ja tavaraliikenteen rata, jota käyttää valtaosa Pohjois- ja Etelä- Suomen välisestä pitkämatkaisesta rautatieliikenteestä.

Keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen selvityksien mukaan rautatieliikenteen ei pitäisi aiheuttaa tärinää suunnittelualueella. Suunnittelualueelle kuitenkin laadittiin erillinen tärinäselvitys Ramboll Oy:n toimesta, joka valmistui 17.9.2021. Liitteenä olevan tärinäselvityksen mukaan "kaavasunnitelman mukaiset asuinrakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan alueille, joilla tärinän suositusarvojen ko.

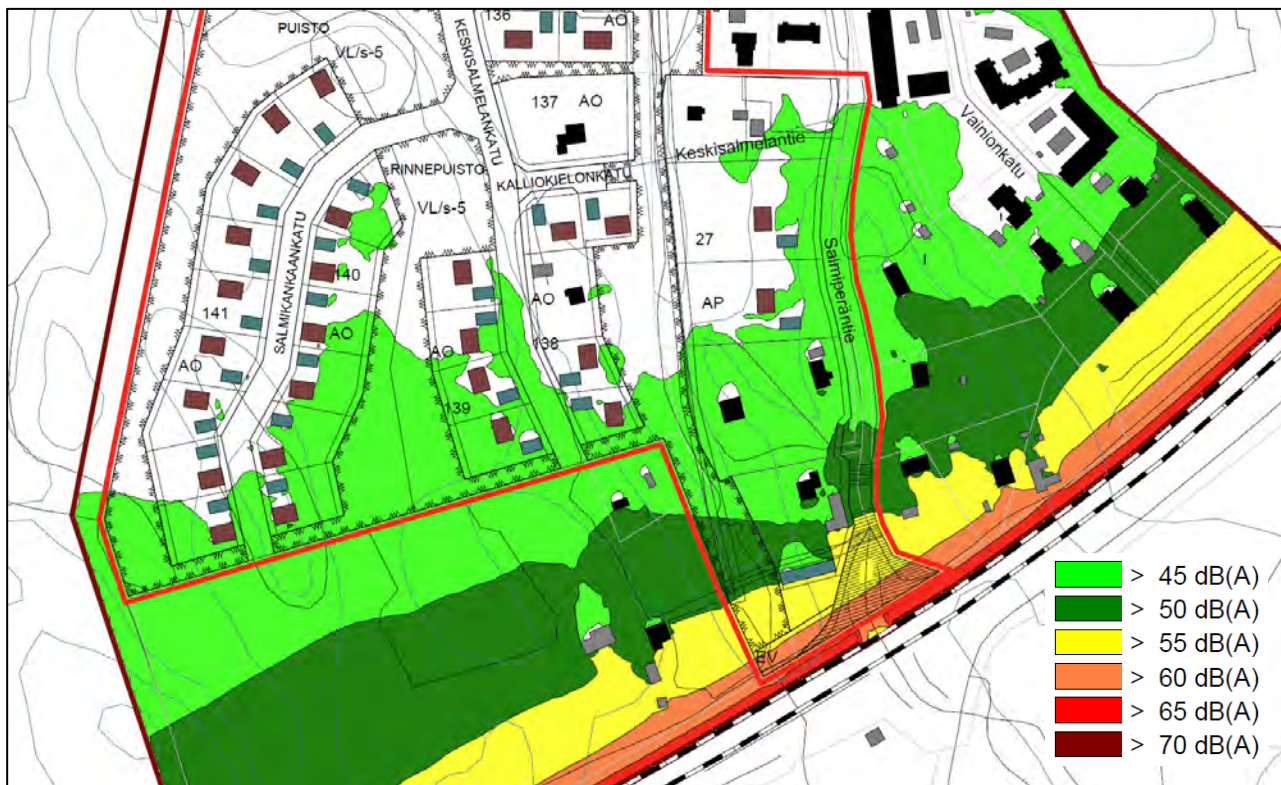
rakennuksille arvioidaan toteutuvan ($v_{w,95} < 0,3 \text{ mm/s}$), eikä tärinä niiden osalta täten vaadi erillistä huomioimista."



Kuva 23. Keskustan osayleiskaava 2030M Ympäristön häiriötekijät ja rajoitukset. (FCG Oy, 24.3.2011).

Melua on suunnittelun läheisyydessä selvitetty Keskustan osayleiskaavan laadinnan ja Salmiperäntien itäpuolen asemakaavoituksen yhteydessä vuonna 2016. Vuonna 2021 nykyiselle suunnittelualueelle laadittiin meluselvitys, joka oli luonnosvaiheessa kaavaselostuksen liitteenä.

Myöhemmässä tarkastelussa todettiin, että vuoden 2016 ja 2021 selvitykset eivät ole yhtenevät samoista lähtökohdista huolimatta. Melukäyrät ja värikoodit ovat linjassa keskenään, mutta selitteissä on 5 dB:n eroavaisuus, joka on merkittävä alueen suunnittelun ja toteutuksen kannalta. Vuoden 2021 selvityksen mukaan suunnittelualueelle tulisi rakentaa erillinen melusuojaus Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92 § 2) mukaisesti ulkomelutasoihin pääsemiseksi.



Kuva 24. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2050 ennusteliikenne. Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 (Promethor Oy 2022).

Vuoden 2022 meluselvitys laadittiin kolmannella osapuolella Promethor Oy:llä, joka käytti meluselvityksen tekemiseen Swecon toimittamaa juna-aineistoa. Vuoden 2016 ja 2022 meluselvitykset ovat linjassa keskenään meluselvityksien desibeliarvojen suhteen. Vuoden 2022 meluselvitys on mallinnettu vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti.

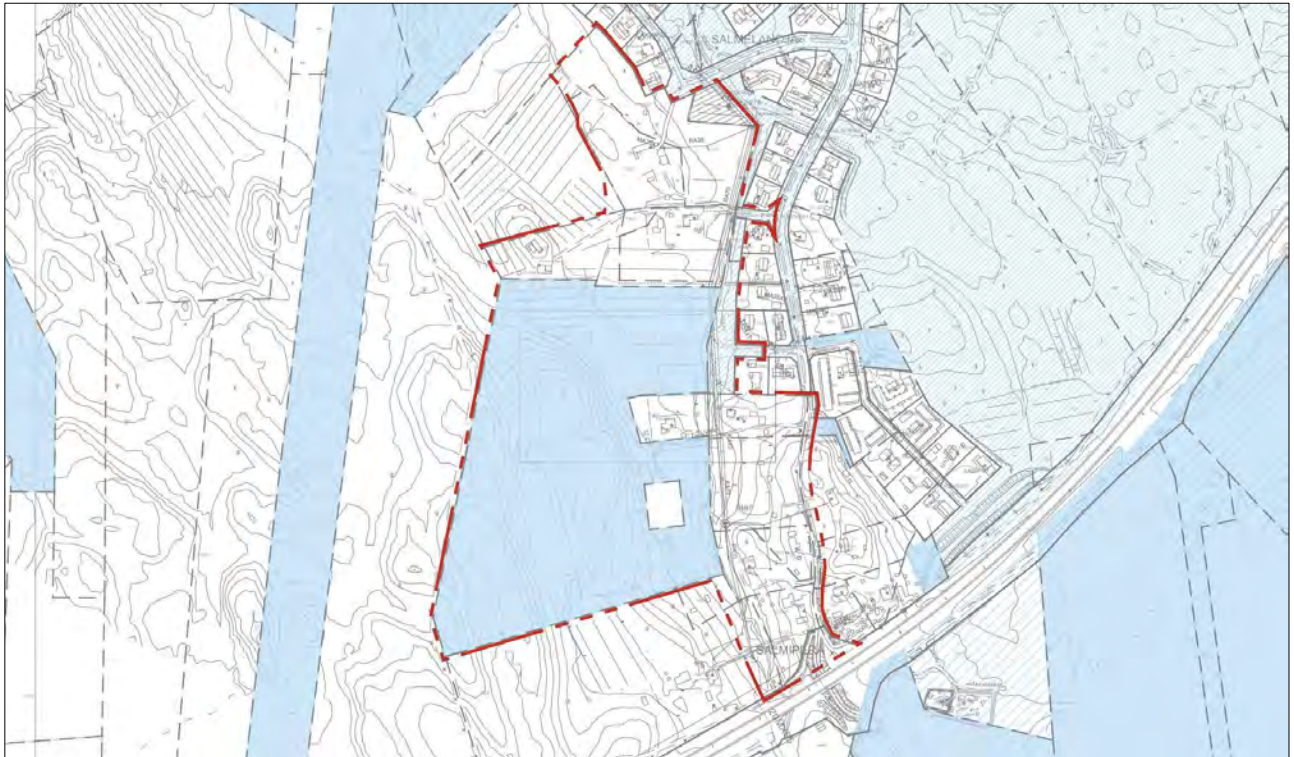
Keskeistä on havainto melun leviämisestä suunnittelualueelle. Uusimman 2022 ja vanhimman 2016 meluselvityksen mukaan raideliikenteen melu alittaa Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92 § 2) 55 dB:n päivämeluarvon kaikkien kaava-alueen olemassa olevien ja suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla. Melu alittaa yöajan ohjearvon 50 dB(A) kaikilla suunnitelluilla asuinrakennuksilla, paitsi yhdellä kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalla olemassa olevalla asuinrakennuksella (51dB).

Myös tälle piha-alueelle kuitenkin jää alueita, jotka alittavat em. yöohjearvon. Melunlähde on läheinen rautatie, jolla liikennöi junia noin 2 kappaletta tunnissa, eikä melu ole näin ollen jatkuvaa. Suunnittelualue rakentuu selkeästi täydentämään olemassa olevaa asuinalueita, jolloin tavoitteena pidetään 50 dB:n yöohjearvoa (klo 22-07). Alueen suunnittelua on jatkettu tämän mukaisesti.

Asumisterveysasetuksen 545/2015 § 12 mukaan hetkellisten tasojen sisämelun tavoitearvo on 45 dB(A). Meluselvityksen mukaan tavoitearvon täyttymiseksi lähellä rataa sijaitseville tai suunnitelluille asuinrakennuksille lisätään ulkovaipan äänitasoeron kaavamääräys (vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on kaupungin omistamia alueita noin 11,3 hehtaaria ja yksityisten omistamia alueita noin 9 hehtaaria ja valtion omistamia alueita 0,2 hehtaaria. Alueesta noin 20 hehtaaria on asemakaavatonta aluetta ja sille sijoittuu yhdeksän rakennettua pihapiiriä. Asemakaavaan valmistelussa osallistetaan alueen maanomistajia info- ja neuvottelutilaisuuksien avulla kaavan vireilletulon jälkeen. Yksityisten omistama raakamaa edellyttää mahdollisesti maankäyttö-/kaavoitussopimuksia.



Kuva 26. Suunnittelualueen maanomistus 17.6.2021.

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.

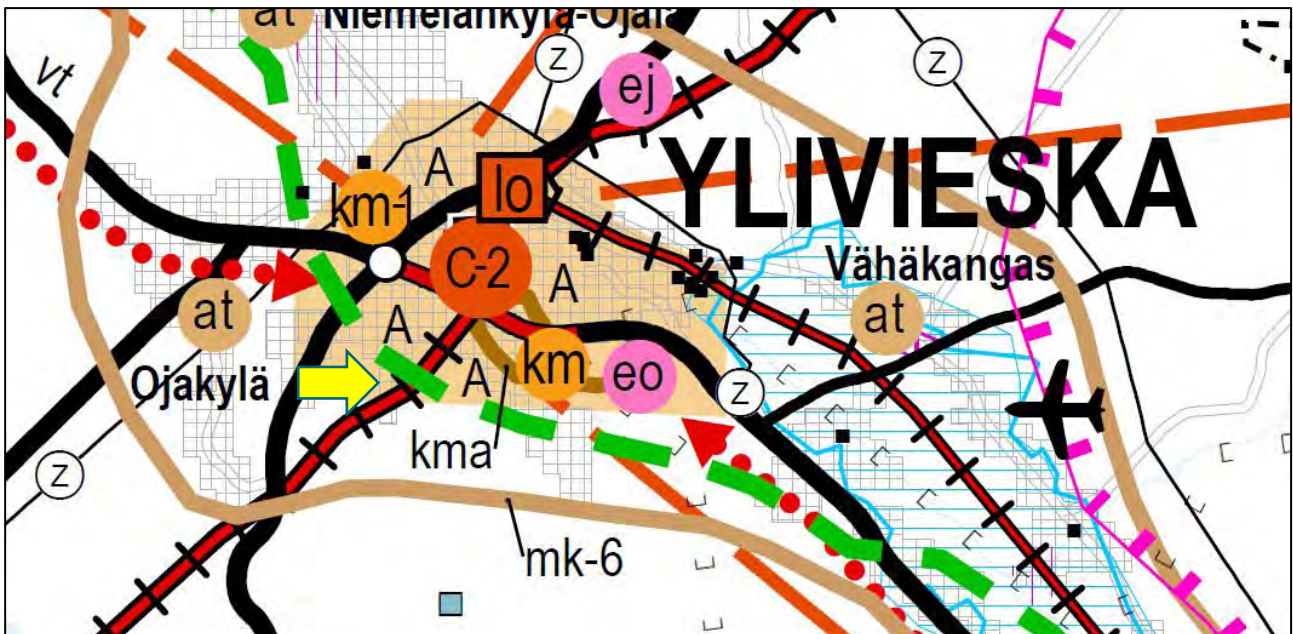
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Kolmannen vaihemaakuntakaavan saatua lainvoiman, on Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava kokonaan päivittynyt. Syksyllä 2021 aloitetun Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatimisen on määrä valmistua vuoden 2023 aikana. Vaihemaakuntakaava käsittelee koko maakunnan alueidenkäyttöä ja sen suunnitellut pääteemat ovat:

- Aluerakenne ja saavutettavuus (kansallinen alueidenkäytön kehityskuvatyo ja aluerakennetyo)
 - Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet (maakunnallinen ja seudullinen LJ-tyo, 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)

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



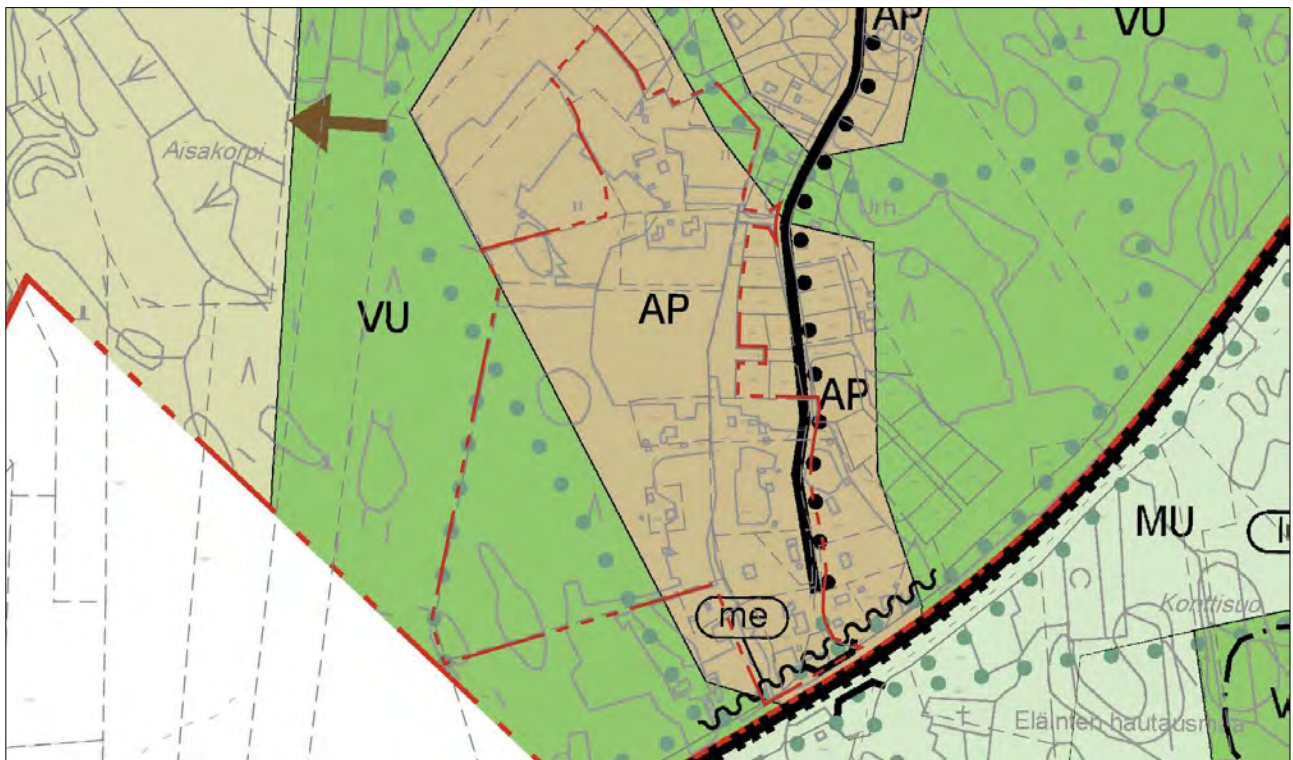
Kuva 27. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022.
Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

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

- pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)
- meluntorjuntatarve (me)
- pääkatu/tärkeä kokoojakatu (—————)
- kevyenliikenteen yhteystarve (◀ ● ● ● ● ▶)
- ohjeellinen ulkoilureitti (● ● ● ●)
- liikennetunneli (→ ←)

Suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty yhdyskuntarakenteen mahdolliseksi laajenemissuunnaksi (→), jonka mukaan muu kuin maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla.



Kuva 28. Ote keskustan 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 MRL 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

Suunnittelualueesta 19,77 hehtaaria on asemakaavatonta aluetta ja 0,77 hehtaaria kaavamuutosaluetta, joka muodostuu nykyisen asemakaavan mukaisesta kevyenliikenteenväylästä kortteleiden 26 ja 129 välissä.



Kuva 29. 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 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 MRL:n 54 a §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueen läpi virtaa Salmelanoja, jonka hulevesien hallintaa on tutkittu Soilcon Oy toimesta vuonna 2018 (Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018). Selostuksessa on tunnistettu tarve viivytysratkaisun järjestämiselle kaavoitettavalle alueelle. Viivytysratkaisun suunnittelua on jatkettu asemakaavan laadinnan yhteydessä ja altaiden sijoittelu on huomioitu suunnittelussa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue rajoittuu vuonna 1993 hyväksytyyn asemakaavaan (Kvall 11.1.1993 § 43), vuonna 2009 hyväksytyyn asemakaavaan (Kvall 10.11.2009 § 83) sekä vuonna 2017 hyväksytyyn asemakaavaan (Kvall 6.2.2017 § 5).

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

Kaupunki huolehtii alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta alueellaan (MRL § 20). Ylivieskan kaupungin väestömäärän kasvu, asuntotuotannon tarve ja kaupungin kehitys edellyttää asemakaavan laatimista kiinteästi olevaan pientaloalueeseen rajautuvalla suunnittelualueella. Suunnittelualueelta on tavoitteena saada kaupungille tonttitarjontaan omakoti- ja pientalotontteja, joiden kysyntä Ylivieskassa on ollut usean vuoden ajan runsasta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Salmiperän asemakaavan laajennus on esitetty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa tulevan vireille vuosien 2021-2024 välisenä aikana. Asemakaavoitus käynnistettiin Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 12.1.2021 § 4 ja saatettiin vireille asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville 10.2.2021 - 26.2.2021 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisten palveluiden lautakunnassa 22.6.2021 § 4 ja asetettiin julkisesti nähtäville 30.6.2021 - 1.9.2021 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin teknisten palveluiden lautakunnassa 28.11.2022 § 4 ja asetettiin julkisesti nähtäville 7.12.2022 - 20.1.2023 väliseksi ajaksi.

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
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ramboll CM Oy / Oulun aluetoimisto
- VR-Yhtymä Oy / Kiinteistöyksikkö
- Väylävirasto
- Ylivieskan kaupunki / Liikuntalautakunta
- Ylivieskan kaupunki / Sivistyslautakunta
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

4.3.2 Vireilletulo

Salmiperän asemakaavan laajennus on tullut vireille Teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 12.1.2021 § 4.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

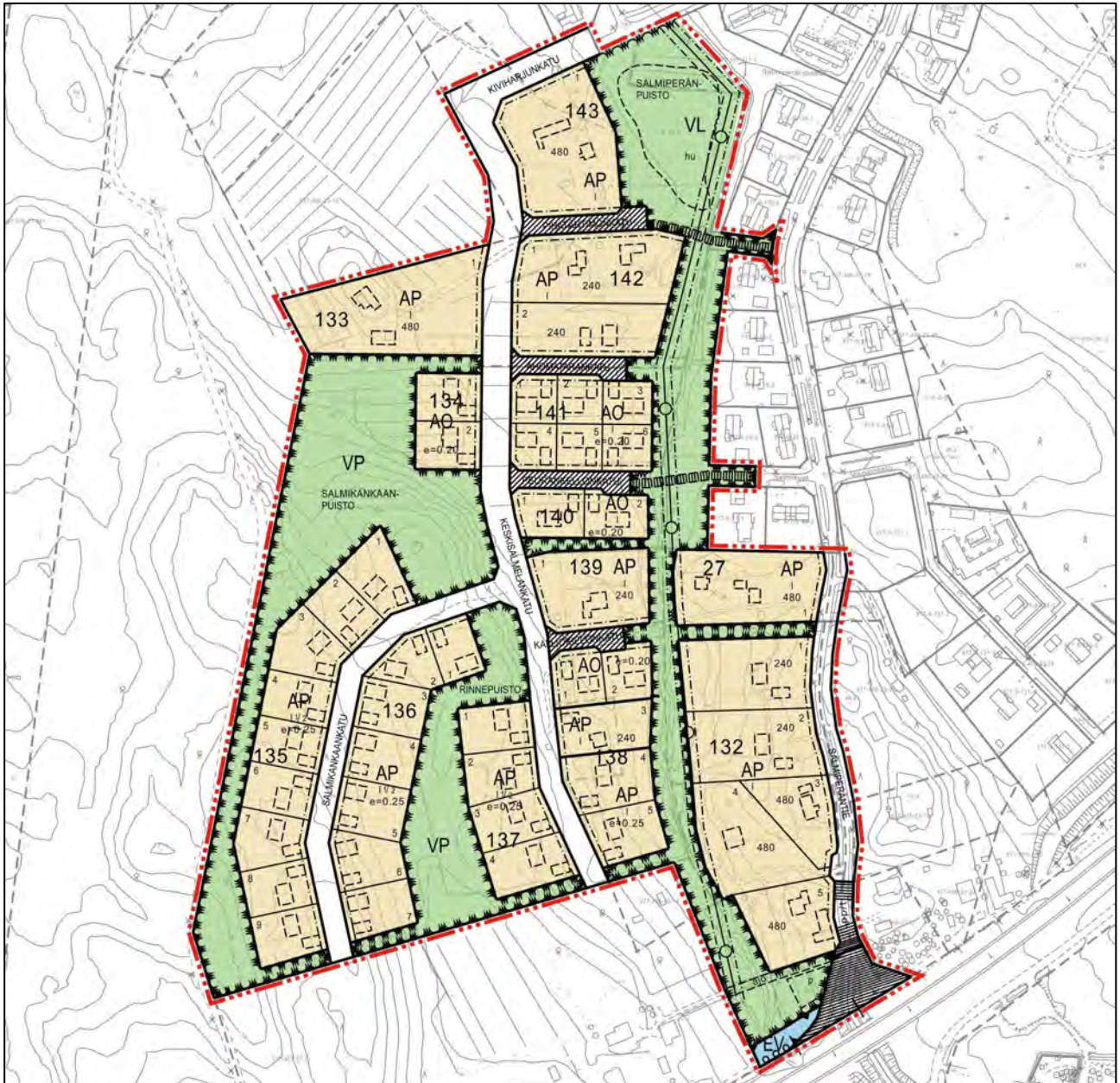
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 16 päivän ajaksi 10.2.- 26.2.2021. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin Kalajaska-lehdessä 10.2.2021 ja kaupungin kotisivuilla. Kaavamuutosalueen maanomistajia sekä alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse ja viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Kevään ja kesän 2021 aikana suunnittelualueen maanomistajien kanssa järjestettiin maanomistajakohtaiset tapaamiset, joissa keskusteltiin asemakaavoituksen tavoitteista, näkemyksistä ja huomioitavista asioista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja palautteen, sekä maanomistajatapaamisten näkemyksien pohjalta alueen suunnittelua on viety eteenpäin.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 30.6.2021 - 1.9.2021 väliseksi ajaksi. Luonnoksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan Kalajaska-lehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot. Asemakaavaluonnos esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.8.2021. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.2.2022 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kainuun ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kesken.



Kuva 30. Nähtävillä ollut asemakaavaaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 7.12.2022 - 20.1.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueen maanomistajia ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.



Kuva 31. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.2.2022 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Kainuun ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon kesken.

Viranomaisneuvottelussa helmikuussa 2022 todettiin, että alueelle olisi tarpeen laatia erilliset lepakko- ja liito-oravaselvitykset. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että alue ei ole potentiaalista viitasammakon elinpiiriä, eikä tarkemmalle viitasammakkoselvitykselle ole tarvetta. 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.

Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin myös tärinäselvitystä, jonka mukaan aihetta erillisille tärinänsuojaustoimenpiteille ei ole. Kaupunki esitteli myös uutta meluselvitystä, jonka mukaan meluarvot Salmelanojan itäosassa ovat alle Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92 § 2) 50 dB:n yöohjearvon (klo 22-07), joka on tavoitteena suunnittelualueelle.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavoituksella vastataan nuorten lapsiperheiden elämänlaatuun ja suunnitellaan asuntoalue, jossa ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä. Alue toteutetaan laadukkaasti ja ympäristöä kunnioitten. Tavoitteena on Salmiperän alueen kaavoittaminen keskustan osayleiskaavan mukaisesti asuinpienaloalueeksi siten, että alueelta on luovutettavissa kaupungin tontteja rakentajille vuosina 2023-2024.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteiden pohjalta luodaan viihtyisä asuntoalue. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita.

Asemakaava on maakuntakaavan ja keskustan osayleiskaavan mukaisesti varattu taajamatoimintoihin (A) ja pienaloasumiseen (AP), joten muutoksia ei näiden pohjalta tehdä. Aluetta suunnitellaan pienaloalueena 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 muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008).

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. Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 2.11.2022). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Luontoselvityksen mukaan alueen kasvilajiston todetaan olevan melko suppeaa tyypillistä kangasmetsän lajistoa. Peltoalueille ja aukeilla esiintyy myös niille tyypillisiä lajeja. Alueelta ei löytynyt uhanalaisia, tiukkaa suojelua edellyttäviä, rauhoitettuja tai silmälläpidettäviä kasvilajeja. Alueen lintulajisto on luontoselvityksen mukaan melko tavanomaista, vaikka alue tarjoaa linnuille suhteellisen monipuolisen elinympäristön (pientalojen pihapiirit, kangasmetsät ja peltoalueet). Luontoselvityksen mukaan linnustolaskennassa ei havaittu alueellisesti uhanalaisia lintulajeja. Laskennassa havaituista lajeista pyy on luokiteltu uhanalaisuusarvioinnissa 2019 vaarantuneeksi (VU) ja närhi silmälläpidettäväksi (NT). Suunnittelualueen luontoarvot ja lajisto eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Suunnittelualueella esiintyy erilliselvityksen mukaan liito-oravaa, joka tulee huomioitavaksi suunnittelussa. Liito-orava kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Erilliselvityksessä tutkittiin myös lepakoiden esiintymistä suunnittelualueella, mutta näitä ei havaittu. Liito-oravan esiintyminen alueella huomioidaan suunnittelussa.

Suunnittelualueella sijaitsee Herrfors Nät Oy:n 20 kV:n voimajohtoalue suojavyöhykkeineen, joka tulee huomioida asemakaavassa. Suunnittelualueen läpi virtaa Salmelanoja, jonka huolto- ja kunnossapitotöiden vaatima alue huomioidaan asemakaavassa.

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen tärinäselvitys, jonka mukaan aihetta erillisille tärinänsuojastoimenpiteille ei ole. Tärinäarvot eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Alueelle on laadittu uusi meluselvitys, jonka mukaan raideliikenteen melu alittaa Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92 § 2) 55 dB:n päivämeluarvon kaikkien kaava-alueen olemassa olevien ja suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla. Melu alittaa yöajan ohjearvon 50 dB(A) kaikilla suunnitelluilla asuinrakennuksilla, paitsi yhdellä kaava-alueen eteläosassa sijaitsevalla olemassa olevalla asuinrakennuksella (51dB) korttelissa 27 tontilla 8. Myös tälle piha-alueelle kuitenkin jää alueita, jotka alittavat em. yöohjearvon. Kyseisen tontin piha-alueen melunsuojauksen vaihtoehtoja on tutkittu meluselvityksessä. Melunlähde on läheinen rautatie, jolla liikennöi junia noin 2 kappaletta tunnissa, eikä melu ole näin ollen jatkuvaa. Suunnittelualue rakentuu selkeästi täydentämään olemassa olevaa asuinalueita, jolloin tavoitteena pidetään 50 dB:n yöohjearvoa (klo 22-07).

Asumisterveysasetuksen 545/2015 § 12 mukaan hetkellisten tasojen sisämelun tavoitearvo on 45 dB(A). Tavoitearvon täyttymiseksi lähellä rataa sijaitseville tai suunnitelluille asuinrakennuksille lisätään ulkovaipan äänitasoeron kaavamääräys (vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyydelle).

Suunnittelualueen läpi virtaa Salmelanoja, joka aiemmissa selvityksissä ja mallinuksissa todettu tulvaherkäksi (mm. Soilcon 2018). On tunnistettu, että Salmelanojan 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. Suunnittelualueen rakentumiseen ja ääri-ilmiöiden lisääntymiseen varaudutaan huolehtimalla tulvavahingoille alttiista rakennusosista ELY-keskuksen määrittämien alimpien rakennuskorkeuksien avulla, jotka lisätään sellaisenaan kaavamääräyksiin.

Osa asuinrakentamiseen osoitetuista kortteleista sijaitsee kallioisen rinteiden päällä. Maastonmuodot tulevat huomioitavaksi korttelien ja katujen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä, jotta maastonmuotoilu jäisi mahdollisimman vähäiseksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueen maanomistatapaamisissa nousi esille erilaisia tavoitteita alueen ja heidän kiinteistöjensä kehittämisestä. Päällimmäisiä tavoitteita olivat heidän omistamiensa kiinteistöjen tilanteen säilyminen ennallaan, kiinteistöjen kehittäminen ja tehokkuuden nostaminen ja Salmiperän luontoarvojen säilyminen. Erilaiset näkemykset pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan kaavoitusprosessissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia laadukas asuntoalue virkistys- ja luontoarvot huomioiden.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle on osoitettu pääosin pientalovaltaista asumista, johon kuuluu lähivirkistysalueet ja katualueet. Kokoojakatu alueelle liittyy rakennettuun Kiviharjunkatuun ja Salmiperäntiehen hyödyntäen rakennettuja katu- ja siltayhteyksiä. Alueen läpi muodostuu yhtenäinen viheralue Salmelanojan varteen. Kiviharjunkadun eteläpuolelle Salmelanojan varteen suunnitellaan kaksi erillisä hulevesien hallintaan liittyvää viivytysallasta, jotka on asemakaavaan merkitty ohjeellisilla rajauksilla.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 20,5 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- asuntokortteleita (AO ja AP) noin 10,65 ha (51,87%)
- virkistysalueita (VL, VL/S-4 ja VL/S-5) noin 6,89 ha (33,54%)
- suojaviheralueita (EV) noin 0,07 ha (0,32%)
- liikennealueita (kadut, pihakadut, kev.liik.kadut ja LP) noin 2,93 ha (14,27%)

Asuntoalueiden yhteenlaskettu tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on 0,16. Rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessa noin 16786 krs-m². Uusia rakennuspaikkoja muodostuu yhteensä 44 kappaletta ja vanhoja 9 kappaletta.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palveluita tai työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on laajentaa Salmiperän suosittua pientaloaluetta Salmelanojan itäpuolelle luonnon ja virkistysmahdollisuuksien äärelle. Luontoarvojen ja maiseman säilyvyys turvataa yleismääräyksillä, joiden mukaan maaston tarpeeton muotoilua tulee välttää. Maaston muodot tulee yleismääräyksiä mukaan huomioida uuden rakennuskannan suunnittelussa ja sijoittelussa.

Alueen rakentumisen myötä asumattomat pellot ja metsäiset rinteet muuttuvat laadukkaaksi rakennetuksi ympäristöksi virkistysmahdollisuudet huomioiden. Suunnittelualueen läpi virtaavan Salmelanojan ympäristöön on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolla huomioidaan Salmelanojan kunnostamisen mahdollistaminen ja säilyminen yhteisessä virkistyskäytössä.

Suunnittelualueella tavattu liito-orava kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Liito-oravan elinolosuhteet turvataan kaavamerkinnöillä VL/s-4 ja VL/s-5 sekä lähivirkistysalueilla. VL/s-4 -alueella puusto säilytetään tai hoidetaan niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä

ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy. VL/s-5 -alueella puusto säilytetään tai hoidetaan niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilyy.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan laadukasta pientalovaltaista asumista, joka tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen viheryhteydet huomioiden.

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille ja tonteille esitetyt rakennusalat ja -muodot ovat ohjeellisia. Sijoittelussa on pyritty huomioimaan ilmansuunnat sekä maastomuodot järkevien kokonaisuuksien löytämiseksi. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita. Katualueeseen rajoittuvaa rakentamista ohjataan sitovalla osa-alueen rajalla ja lähivirkistysalueen puoleisille rajoille esitetään istutusalueita.

Yleismääräyksiä mukaan kortteleissa 139-141 rakennuspaikkojen luontoa ja maaston muotoja on pyrittävä suojelemaan ja välttämään tarpeetonta maastonmuotoilua. Yleismääräyksiä mukaan kortteleissa 139-141 istutukset tulee toteuttaa kasvilajeilla, jotka ovat alueelle luonnollisia.

Uusien rakennuksien suunnittelussa ja sijoittelussa on huomioitava yleismääräykset piha-alueiden sallitusta melutasosta. Rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava yleismääräyksiä mukainen raidemelon ääneneristävyyden tarve rakennuksien ulkovaipan osalta. Kortteliin 27 tontille 8 osoitettu meluntorjunnan tarve tulee tarkastaa rakennusluvan alaisen korjaus- tai muutostyön tai uuden asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset 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 maastomuodot sekä viheryhteyksiä jatkuvuus. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä kulkuyhteydet on turvattu asemakaavamerkinnoilla, joiden mukaan liito-oravat tulee huomioida lähivirkistysalueiden puuston hoidossa.

Keskisalmelankadun varteen on osoitettu yleinen pysäköintialue mahdollistamaan suunnittelualueella kiertävän kuntosadan käyttämisen. Pysäköintialueen ajatuksena on vähentää pysäköintiä ja liikennettä Salmiperäntien päästä, johon kuntoilijat pysäköivät kuntosadasta käyttäkseen. Suunniteltu pysäköintialue sijoittuu peltoalueelle, jolloin liito-oravan elinolosuhteita ei heikennetä.

Salmiperänpuiston pohjois- ja keskiosiin on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytysaltaat tasaamaan Salmelanojan tulvahuippuja Soilcon Oy:n tekemän yleissuunnitelmaa mukaillen. Virkistysalueelle sijoittuu myös Herrfors Oy:n 20 kV:n voimajohto, joka on huomioitu johtoa varten varatuksi alueeksi. Viheralueelle on osoitettu myös ohjeellisia kevyenliikenteenyhteyksiä turvaamaan itä-länsi-suuntainen liikenne Salmelanojan ylitse, sekä ajoyhteys asemakaavattomalle kiinteistölle alueen eteläosassa. Raidealueeseen kytkeytyy suojaviheralue, jonka rajaus on merkitty myös kiinteistörekisteriin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Arvioitu asukasmäärä suunnittelualueen toteutuessa on enimmillään 236 - 419 asukasta seuraavasti (Seutus suunnittelun julkaisu: Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa. 1986):

a) Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta erillispientalo-, asuinpientalo- ja rivitalotonteille yhteensä noin 16786 krs-m² eli alueen asukasmääräksi muodostuu laskennallisesti noin 419 asukasta (kokonaiskerrosneliömäärä jaettuna 40 krs-m²/asukas).

b) Erillispientalot (AO): mitoitus 4 henkilöä / asunto ja 1 asunto / tontti eli
47 AO- tonttia * 4 henkilöä = 188 asukasta

Asuinpientalot (AP) mitoitus 4 henkilöä / asunto ja noin 2 asunto / tontti eli
6 AP- tonttia * 8 henkilöä = 48 asukasta

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sekä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön myönteisellä tavalla. Yhdyskuntarakenteellisesti alue on lähelle keskustaa sijoittuva pientalo- ja omakotialue, mikä kehittää ja täydentää 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. Alueen koululaiset käyvät Päivärinnan koulua ja/tai Taanilan yhtenäiskoulua, jotka sijaitsevat hyvien kevyenliikenteenyhteyksien päässä. Päiväkotipalvelut sijaitsevat Toivonpuiston kaupunginosassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle ei muodostu työpaikkoja.

Virkistys

Aluetta kiertää Liikuntapuiston valaistulatu/kuntorata sekä viheralueet. Asemakaavassa viheralueiden osuus on 33,54 % koko asemakaavoitettavan alueen pinta-alasta. Uimahalli ja jäähalli sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Asuinalueen laajennus lisää potentiaalisten kuntoradan, uimahallin ja jäähallin käyttäjien määrää. Keskisalmelankadulle osoitettu uusi pysäköintialue mahdollistaa kuntoradan käyttämisen matalalla kynnyksellä.

Liikenne

Kaavoitettava Salmiperän alue on saavutettavissa Salmiperäntien kokoojakadulta, johon alueelle johtava Kiviharjankatu liittyy. Uuden asuntoalueen muodostuminen tulee todennäköisesti lisäämään kokoojakatuna toimivan Salmiperäntien liikennemäärää, mutta kaavoitus ei vaikuta merkittävästi kaupungin sisäisen liikenteen määrään. Salmiperäntie päättyy kyseiselle asuntoalueelle eikä kaava-aluetta koske ns. ohikulkuliikenne.

Uudelta asuntoalueelta on yhteydet kaupungin jo olevaan kevyenliikenteenverkostoon. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuvan asemakaava-alueen kevyenliikenteenväylästä muodostaa kattavan verkoston.

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 muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 2.11.2022). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen oleva rakennuskanta on liitetty vesijohtoverkostoon sekä osittain kaupungin jätevesiverkostoon. Runkolinjat sijaitsevat suunnittelualueella Salmelanojan itäpuolella. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin ja yhteyksiin. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa suunnittelualueen maisemaa. Nykyinen puustoinen metsä muuttuu rakentuneeksi pientaloalueeksi, jonka maisemaa hallitsevat kallioiset maastonmuodot ja alueen läpi virtaava Salmelanoja virkistys- ja hulevesialueineen.

Maisemaa muokkaavat toimenpiteet rajautuvat lähinnä Salmelanojan länsipuolelle, joka ei ole suunnitteluhetkellä rakennettua ympäristöä. Salmelanojan itäpuoli on pääosin rakentunut, eikä tähän pääosin osoiteta lisärakentamista. Maisemavaikutukset rajautuvat Salmelanojan varteen rakentuneiden talojen maisemaan, joista katsoen maisema muuttuu pelto- ja metsäalueista rakentuneeksi pientaloalueeksi.

Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet sijoittuvat etäälle suunnittelualueesta, joten kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta näihin. Vaikutukset maisemaan voidaan kokea myös positiivisena, kun metsäiset alueet muuttuvat uudeksi rakentuneeksi pientaloalueeksi.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen rakentuminen ja rakennettava infrastruktuuri aiheuttavat kaava-alueella vaikutuksia alueen pinnanmuotoihin. Alueen maanpinnan korkeussuhteet ovat hyvin vaihtelevia. Peltomaiset kuviot ovat alavaa ja maanpinnan korkeudet laskevat tultaessa lähelle Salmelanojaa. Suunnittelualueen lounaisosan kangasmetsä muodostuu rinteestä, jossa esiintyy myös avokalliota.

Maanpinnan korkeudet nousevat noin 10 metriä tultaessa peltoalueilta kangasmetsään rinteeseen päälle. Rinteeseen päälle suunniteltujen kortteleiden 139-141 pinnanmuodot tulee huomioida rakennuksien sijoittelussa ja suunnittelussa, jotta tarpeetonta maastonmuotoilua vältetään.



Kuva 32. Asemakaavaehdotus ja alueen korkeusmalli.

Maaperä

Suunnittelualueen rakentuminen vaatii maaperän muokkaamista ja massojen vaihtamista. Massanvaihdot, maatäytöt ja -otot vaikuttavat alueen maaperään merkittävästi ja pysyvästi. Maaperän muokkaamisesta aiheutuvia välillisiä vaikutuksia ovat melu, pölyäminen ja raskaan liikenteen lisääntyminen rakentamisen aikana.

Katu- ja pysäköintialueet pääsääntöisesti asfaltoidaan. Asfaltoiduilta pinnoilta kerätty vesi johdetaan kunnalliseen hulevesiviemäriin. Alueen rakentamisen jälkeen kaavan mukainen toiminta vaikuttaa maaperään hyvin vähäisesti.

Ilmasto

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia ja tähän vaikuttavia tekijöitä tutkittiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. KILVA-työkalu perustuu valmiiseen kysymyspatteriin, joka antaa kaavoittajalle ajatuksia ilmastokestävästä kaavoituksesta. Sen sijaan varsinaiseen ilmastovaikutuksien arviointiin työkalu ei sinällään sovellu. Ilmastovaikutusten arviointiin laadittuja työkaluja on suunnitteluhetkellä tarjolla varsin vähän, jotka tuottaisivat tarkkaa tietoa ilmastovaikutuksista.

KILVA tunnisti ilmaston kannalta negatiiviseksi vaikutukseksi metsien vähentymisen rakentumisen myötä. Metsien vähentyminen vähentää hiilinieluja ja hiilivarastoja, ja lisää näin hiilipäästöjä. Hiilinielujen vähentymistä pyritään kompensoimaan rakentamisen ohjauksessa puurakentamisen edistämisenä.

Uusi asuinalue tarvitsee sähköenergiaa, jonka tuottaminen saattaa rasittaa ilmastoa. Rakentamisen ohjauksessa pyritään edistämään uusiutuvan energian käyttämistä ja tuottamista esimerkiksi aurinkopaneeliratkaisujen ja maalämmönjärjestelmien avulla. Rakentamista pyritään ohjaamaan kiertotaloutta ja kierrätysmateriaaleiden hyödyntämiseen.

Edellä mainittuja periaatteita ei lisätä kaavamääräyksiin, vaan ohjaaminen pyritään tekemään rakennushankkeiden suunnittelun yhteydessä.

Luontotyytit

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualue muodostuu viljelemättömistä pelloista, havumetsästä sekä alueen läpi virtaavasta Salmelanojasta. Alueen kasvilajiston todettiin olevan melko suppeaa tyypillistä kangasmetsän lajistoa ja peltoalueilla ja aukeilla esiintyy niille tyypillisiä lajeja. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueelta ei ole löydetty luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppisiä tai kasvien tai eläinten elinympäristöjä. Kaava-alueen rakentumisen vaikutukset seudun kasvillisuuteen ja elinympäristöihin arvioidaan vähäisiksi alueen suppean lajiston takia.

Eläimistö

Luontoselvityksen mukaan havaittu lintulajisto on pääosin tavanomaista. Linnustolaskennassa tehtiin havainnot vaarantuneesta (VU) pyystä, joka suosii metsäalueita/tiheikköjä. Alueella toteutettujen harvennushakkuiden myötä pyyn elinolosuhteet ovat heikentyneet alkuperäisestä luontoselvityksen aikaan vallinneesta tilanteesta. Suunnittelualueelle on osoitettu metsäisiä lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat linnuston ja muun eläimistön liikkumisen ja mahdollisesti pesinnän alueella.

Lisäksi havainto tehtiin silmällä pidettävästä (NT) närhestä, jonka elinympäristöä ovat mm. mökkipihat, seka- ja kangasmetsät. Elinympäristökuvauksen perusteella voidaan päätellä närhen viihtyvän rauhallisemmassa elinympäristössä, jolloin närhi todennäköisesti siirtyy suunnittelualueelta lännen tai etelänsuuntaan kangasmetsäalueille.

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. Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisia lepakoita ei alueella tavattu erillisissä selvityksissä. Viranomaisneuvotteluiden yhteisen näkemyksen mukaan suunnittelualue ei ole potentiaalista viitasammakon elinpiiriä, eikä tätä ole tarpeen selvittää erilliselvyksillä.

Samaan direktiivin kirjattua liito-oravaa esiintyy alueella erilliselvyksen mukaan ja liito-orava liikkuu suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa. Liito-oravan säilyminen alueella on turvattu asemakaavassa lisäämällä suunnittelualueelle lähivirkistysalueet selvityksen laatijalla saadun aineiston pohjalta, Lähivirkistysalueiden kaavamääräyksissä on huomioitu liito-oravan esiintyminen alueella puuston hoidollisesta näkökulmasta.

Luonnon monimuotoisuus

Luontonselvyksen mukaan suunnittelualueelta ei ole löydetty luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppisiä tai kasvien tai eläinten elinympäristöjä. Asemakaavan mukaisella maankäytöllä arvioidaan kuitenkin olevan mahdollisesti negatiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen. Kaava-alueen kasvi- ja eläinlajiston arvioidaan muuttuvan rakennetuilla alueilla tyypillisemmäksi lajistoksi. Alueen luontoa ja tämän monimuotoisuutta turvataan yleismääräyksillä, joiden mukaan korttelialueiden luontoa tulee säästää ja maanmuokkausta välttää.

Vesistöt ja vesitalous

Luontonselvyksen mukaan alueen läpi virtaa etelästä pohjoisen suuntaan Salmelanoja, joka on suurimmaksi osaksi perattu Keskisalmelantieltä pohjoisen suuntaan. Luonnonkaltaisia virtapaikkoja esiintyy ainoastaan Keskisalmelantien eteläpuolella. Sivuajat ovat matalia ja osittain umpeen kasvaneita.

Salmelanoja sijoittuu suunnittelualueella kokonaisuudessaan lähivirkistysalueelle. Aluelle osoitetaan ohjeellisia hulevesialtaita tulvahuippujen tasaamiseksi ja sään ääri-ilmiöiden huomioimiseksi Soilcon Oy:n yleissuunnitelma mukaillen. Salmelanojan sijoittuminen tulevaisuudessa lähivirkistysalueelle mahdollista ojan hoitotoimenpiteet esimerkiksi tulvatilanteissa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava lisää kaupungin vetovoimaisten tonttien tarjontaa. Samalla vaikutetaan kaupungin maineeseen laajemminkin hyvänä lapsiperheen asuinpaikkana. Kaava-alueelle osoitettu asuntokanta sopii lähivuosien kaupungin asukasluvun kehitykseen ja asukasväljyyden kasvun aiheuttamaan rakentamistahtiin. Se tukee kaupungin kehitystavoitteita, ja kaupungin tonttitarjonta monipuolistuu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Melu

Salmiperän alueen suunnittelun yhteydessä on tehty useita meluselvityksiä. Uuden liitteenä olevan meluselvityksen mukaan piha-alueiden suojaamiseksi ei ole tarpeen esittää melunsuojaustoimenpiteitä.

Selvityksen mukaan "suunniteltujen asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuu yöaikaisten junien ohiajojen aikana enimmäisäänitaso 71...74 dB(A)." Kohdistuvan melun takia on tunnistettu tarve huomioida meluneristävyys uusien rakennuksien rakenteissa. Julkisivun ääneneristävyysvaatimus on esitetty kaavakartalla yleismääräyksissä tonttikohtaisesti.

5.5.2 Tärinä

Keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtyjen selvityksien mukaan rautatieliikenteen ei pitäisi aiheuttaa tärinää suunnittelualueella. Suunnittelualueelle kuitenkin laadittiin erillinen tärinäselvitys Ramboll Oy:n toimesta, joka valmistui 17.9.2021. Liitteenä olevan tärinäselvityksen mukaan "kaavas suunnitelman mukaiset asuinrakennukset sijoittuvat kokonaisuudessaan alueille, joilla tärinän suositusarvojen ko. rakennuksille arvioidaan toteutuvan ($v_{w,95} < 0,3$ mm/s), eikä tärinä niiden osalta täten vaadi erillistä huomioimista."

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö pohjautuu alueen kantatiloihin sekä ojavorsikasveihin. Nimistö on esitetty kaavakartalla.

6 Asemakaavan toteutus

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

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

Ylivieskassa 23.3.2023

Yhteystiedot

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi