



Virastokorttelin asemakaavan muutos
Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet

Sisällys

NÄHTÄVILLÄOLON AIKANA SAAPUNEET LAUSUNNOT	2
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / ARKEOLOGIA	2
POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS	2
YLIVIESKAN KAUPUNKI / YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLTO	4
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	5
NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA SAAPUNEET LAUSUNNOT	6
POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS	6
TELIA FINLAND OYJ	7
NÄHTÄVILLÄOLON AIKANA SAAPUNEET MIELIPITEET	8
MIELIPIIDE 1	8
NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA SAAPUNEET MIELIPITEET	8
YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA	8
YHTEYSTIEDOT	9

Nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan museo / Arkeologia

Juhani Turpeinen, vs. kulttuuriperintötyön johtaja

Terhi Taipaleenmäki, arkeologi

1.9.2023

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Ylivieskan keskustan korttelin 40 (Virastokortteli) asemakaavan muutosluonnosta ja hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijoittuu Keskustan 1. kaupunginosaan rajoittuen pohjoisessa Vieskankatuun, idässä Valtakatuun, etelässä Päivärinnankatuun ja lännessä kortteliin 41. Asemakaavamuutoksella tavoitellaan Valtakadun ja Virastokadun välissä sijaitsevan korttelin 40 muuttamista liikerakennusten sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialueelle suunnitellaan kaupallisia palveluja. Liikerakennusten korttelialueen kaavoittamisella mahdollistetaan keskustan alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittäminen. Samalla asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita.

Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008 (K.H. Renlundin museo, Schulz) eikä alueelta tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kohde *Päivärinta* (muinaisjäännöstunnus 1000009795, löytöpaikka) sijaitsee noin 100 metriä suunnittelualueesta luoteeseen. Asemakaavan muutosalue on pääosin modernin maankäytön alaisena eikä se siten ole potentiaalista aluetta arkeologisille kohteille. Tämän vuoksi asemakaavan muutosalueelle ei ole tarvetta tehdä uutta arkeologista selvitystä.

Suunnittelualueen muinaisjäännöstiedon tilanne on esitetty asianmukaisesti kaavaselostuksen luvun 3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista kappaleessa Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*.

Virastokorttelin kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Laura Felin, alueidenkäyttöasiantuntija

5.9.2023

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaavamuutoksella tavoitellaan Valtakadun ja Virastokadun välissä sijaitsevan korttelin 40 muuttamista liikerakennusten sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Kaavaselostuksen mukaan alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty.

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että liike- ja toimistohuoneissa tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia sisämelun ohjeita. Kaavatyön yhteydessä olisi tästä syystä hyvä laatia asemakaavan meluselvitys, jonka perusteella kaavamääräyksiin voidaan asettaa tarvittavat rakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset. Melutasot rakennusten eri korkeuksissa olisi myös hyvä selvittää, melutasot ovat yleensä suurempia ylimmissä kerroksissa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoittajan vastine:

Promethor Oy:lta tilattiin kaavamuutosta varten liikennemeluselvitys (kaavaselostuksen liite 4). Selvityksen laskennallisen mallinnuksen tulosten tarkastelussa käytettiin valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeita, joiden mukaan liike- ja toimistohuoneiden sisätilojen keskiäänitason LAeq ohjearvo päiväajalle (klo 7–22) on 45 dB (A). Liikennetietoina käytettiin tie- ja raideliikenne -ennustetta vuodelle 2050, jolloin liikennemäärien ennakoitua olevan suuremmat kuin nykyisin.

Selvityksen tulosten perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔLA on olevilla virastorakennuksilla suurimmillaan $62 \text{ dB} - 45 \text{ dB} = 17 \text{ dB(A)}$ rakennusten Valtakadun puoleisilla julkisivuilla. Vaatimus on alhainen ja tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla saavutetaan tätä suurempi äänitasoero. Ulkovaippaan kohdistuva melutaso on rakennusten alimmissa kerroksissa 0–1 dB suurempi kuin ylimmissä kerroksissa.

Valtatie on kohteen kannalta merkittävin melunlähde ja selvityksen melukarttaliitteen perusteella voidaan arvioida, että myös tulevan KL-korttelialueen liikerakennuksen ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaankin 62 dB(A), koska rakennus ei voi kaavakartan perusteella sijoittua nykyistä virastorakennusta lähemmäs Valtatietä. Tällöin liikerakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 17 dB(A).

Edellä mainittuun viitaten erillisten rakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimuksia koskevien kaavamääräysten lisäämistä kaavaehdotukseen ei nähdä tarpeellisenä.

Lausunto merkitään tiedoksi.

Ylivieskan kaupunki / ympäristöterveydenhuolto

Linda Linna, terveystieteiden erikoisneuvos

6.9.2023

Ylivieskan ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alue esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutossuunnitelman myötä kortteliin 40 muodostuu kolme tonttia, joista kaksi kuuluu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen ja yksi liikerakennusten korttelialueeseen. Valmisteluaineistosta käy ilmi, ettei suunnittelualueella asuta vakituisesti. Suunnitellun alueen läheisyydessä on asuinkiinteistöjä Virastokadun toisella puolella. Lisäksi Päivärinnan koulu sijaitsee välittömästi suunnittelualueen länsipuolella.

Suunnittelualueelle tulevan liiketoiminnan luonteesta riippuen alueen suunnittelussa tulee huomioida toiminnasta ja mahdollisesta huoltoliikenteestä aiheutuva meluhaitta viereisille asuinhuoneistoille. Ja tarvittaessa tulee myös tehdä meluselvitys.

Suunnittelualueelle suunnattu raskaan liikenteen reitistö tulee suunnitella huomioiden lähiympäristö esim. Päivärinnan koulu.

Asunnon tai muun oleskelutilan sisämelun toimenpiderajat on määritelty STM:n asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015), §12 "Asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisten olosuhteiden todentamiseen sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitasoon sovelletaan liitteen 2 taulukon 1 toimenpiderajoja." Asuinhuoneistossa päiväajan keskiäänitaso LAeq (klo 7-22) toimenpideraja on 35 dB ja yöajan keskiäänitaso on LAeq (klo 22-7) toimenpideraja on 30 dB. Tarvittaessa alueelle tulisi teettää meluselvitys, mikäli melutasojen määrittämien ei ole muutoin mahdollista.

Alueen jätehuoltopisteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon uudistuneen jätelain myötä tulleet yrityksiä koskevat jätteiden erilliskeräysvelvoitteet (valtioneuvoston asetus jätteistä 978/2021 § 21). Suunnittelualueelle tulevasta liiketoiminnasta riippuen jätteiden säilyttäminen, kerääminen ja kuljettaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa.

Kaavoittajan vastine:

Muodostettavalle KL-korttelialueelle suunnitellaan päivittäistavarakauppaa, mutta varsinainen rakennussuunnittelu on vasta alkuvaiheessa. Eri toimintojen ja mahdollisten melulähteiden sijoittelu tulee huomioida tontin tarkemmassa suunnittelussa. On hyvä myös huomioida, että huoltoliikenteestä aiheutuva mahdollinen meluhaitta lähialueen asukkaille ei ole jatkuvaa, vaan ajoittaista, kuljetusten aikatauluista riippuvaa.

Kaavamuutosta varten tilattiin meluselvitys Promethor Oy:lta (selostuksen liite 4) , jonka laatiman selvityksen kohtaan 5.3 (Liikekorttelin toiminnasta ympäristöön aiheutuva melu) viitaten alueelle sijoittuvan toimijan on varmistettava, ettei toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä. Kaavaehdotukseen lisätään lausuntoon ja selvitykseen viitaten yleismääräys:

"Korttelialueelle sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella."

Päivärinnan koulun läheinen sijainti on huomioitu kaavoituksessa yleismääräyksellä, jonka mukaan alueen toimijoita veloitetaan huomioimaan myös jalan ja polkupyörällä liikkuvien koululaisten turvallisuus muun liikenteen lisäksi :

"Korttelialueiden huoltoliikenne, pysäköintipaikat ja muut toiminnot on sijoitettava siten, että jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus ja muu liikenneturvallisuus otetaan huomioon"

Jätehuoltoa koskien kaavaehdotukseen lisätään lausuntoon perustuen seuraavat yleismääräykset:

"Korttelialueiden jätehuoltopisteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon jätteiden erilliskeräysvelvoitteet (valtioneuvoston asetus jätteistä 978/2021)."

"Jätteiden säilyttäminen, kerääminen ja kuljettaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa."

Lausunto merkitään tiedoksi.

Pohjois-Pohjanmaan museo / Rakennettu kulttuuriympäristö

Juhani Turpeinen, vs. kulttuuriperintötyön johtaja

6.9.2023

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Keskustan (1. kaupunginosa) korttelia 40 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupungin tavoite asemakaavan muutoksessa on kehittää keskustan kaupallista tarjontaa sekä ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Ylivieskan keskustan korttelin 40 asemakaavan muutosluonnoksen kaavaselostuksessa on kuvaus suunnittelualueella sijaitsevista rakennuksista. Korttelialueen (YH) pohjois- ja keskiosassa sijaitsevat vuonna 1970 valmistuneet valtion virastotalot, joissa on toiminut mm. Maanmittauslaitos ja Verohallinto. Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelialueelle (YH) on määritelty suurin sallittu kerrosluku IV toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Tonteilla on määritelty kiinteä suurin sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (3300 krs-m² ja 5850 krs-m²) toteutuneen tilanteen ja kiinteistöjen omistajien tahtotilan mukaisesti. Virastotalojen osalta ei ole pohdittu niiden mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja modernismin edustajina mutta asemakaava mahdollistaa niiden säilymisen nykyisellään jatkossakin. Selostuksen mukaan alueelta on purettu vuonna 1976 valmistunut ja viimeiset vuotensa nuorisotalo Sputnik 2022:na toiminut rakennus.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa Ylivieskan Keskustan (1. kaupunginosa) korttelia 40 koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaava mahdollistaa virastotalojen säilymisen muodostettavilla YH-korttelialueen tonteilla.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneet lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Saila Kauppinen, johtava palotarkastaja

22.8.2023

Ylivieskan kaupunki on lähettänyt Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselle lausuntopyyynnön 1. kaupunginosan (Keskusta) kortteli 40 (Virastokortteli) sekä pysäköinti- ja katualueita koskevan asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kortteli 40 liikerakennusten sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialueen kaavoittamisella mahdollistetaan keskustan alueen kaupallisten palvelujen tarjonnan kehittäminen. Samalla asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan nykyisiä tarpeita ja maanomistusolosuhteita.

Pelastusviranomaisen on tutustunut asiakirjoihin ja pyytää huomioimaan seuraavaa:

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa. Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Kaavoitustyön yhteydessä tulee varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Sammutusvesijärjestelmän tarpeet välitetään tiedoksi kuntatekniikan palveluille sekä Ylivieskan vesiosuuskunnalle.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa usealta eri kadulta ja alue sijaitsee tärkeäksi kokoojakaduksi luokitellun Valtakadun varrella, jolta on suora yhteys Savontielle (valtatie 27). Pelastustoiminnan vaatimukset liikennejärjestelyiden suhteen huomioidaan myös kaavaehdotukseen lisättävällä yleismääräyksellä:

"Hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä Pelastuslain mukaisesti."

Pysäköintialueiden ja autopaikkojen määrien mitoittamiseen ei ole valtakunnallista ohjeistusta tai suositusta. Autopaikkojen määrä pohjautuu kuntakohtaiseen tarveharkintaan, jolloin kunta- ja aluekohtaisia eroavaisuuksia esiintyy. Pysäköintialueiden riittävyys varmistetaan seuraavilla yleismääräyksillä:

"KL-korttelialueen autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka kutakin kerrosalan 50 m² kohti
- 2 esteetöntä autopaikkaa alkavaa 2500 kerrosalaneliometriä kohti ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 2500 kerrosalaneliometriä kohden."

"YH-korttelialueen autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka työpaikkaa kohti
- 2 esteetöntä autopaikkaa alkavaa 2500 kerrosalaneliometriä kohti ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 2500 kerrosalaneliometriä kohden."

Esteettömien autopaikkojen määrä perustuu Invalidiliiton suositukseen.

Telia Finland Oyj

Teemu Mustonen, Production Desk

7.9.2023

Telialla sijaitsee teletila Valtakatu 4 kiinteistössä ja tämän takia alueella on huomattava määrä tietoliikennekaapelointia.

Teletilan säilyminen on huomioitava kaavoituksessa.

Mikäli alueen kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelikartat ja kaapeliennäytöt maastoon voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Kaavoittajan vastine:

Telia Finland Oyj:lta tiedusteltiin sähköpostitse 11.9.2023 teletilan tarkempaa sijaintia kiinteistössä. Lisäksi alueelta tilattiin kaapelikartat. Teletilan säilyminen on huomioitu asemakaavassa siten, että asemakaavan muutos mahdollistaa teletilan ja kaapeleiden säilymisen nykyisellään. Asemakaavakarttaan ei siten nähdä tarpeelliseksi tehdä erillisiä aluevarauksia tai merkintöjä.

Lausunto merkitään tiedoksi.

Nähtävillölon aikana saapuneet mielipiteet

Mielipide 1

28.8.2023

XX puolesta haluamme lausua mielipiteemme asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta:

Yleismääräyksissä mainittu tervapääskyjen pesimisen mahdollistaminen on vahvasti ristiriidassa päivittäistavarakaupan hygieniavaatimusten kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi ja huomioidaan ehdotusvaiheessa siten, että tervapääskyjen pesimisen mahdollistamista koskeva yleismääräys rajataan koskemaan korttelin 40 tonttia 5. Määräys perustuu Laji.fi -palveluun 30.5.2023 merkityn asiantuntevan harrastajan/asiantuntijoiden laadunvarmistaman tervapääskyhavainnon sijaintiin suunnittelualueen pohjoisosassa.

Nähtävillöloajan ulkopuolella saapuneet mielipiteet

Nähtävillöloajan ulkopuolella ei saapunut mielipiteitä.

Yhteenveto kaavaehdotusvaiheeseen tehdyistä muutoksista

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Ylivieskan kaupungin ympäristöterveysviranomaisen lausuntoon perustuen kaavamuutosta varten tilattiin meluselvitys (Promethor Oy, 2023), joka lisättiin kaavaselostuksen liitteeksi (liite 4). Selvityksen tuloksia on avattu kaavaselostuksen kohtaan 4.4 (Asemakaavan tavoitteet).
- Seuraavat yleismääräykset lisätään kaavaehdotukseen Ylivieskan kaupungin ympäristöterveysviranomaisen lausuntoon perustuen:
 - "Korttelialueelle sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella."
 - "Korttelialueiden jätehuoltopisteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon jätteiden erilliskeräysveloitteet (valtioneuvoston asetus jätteistä 978/2021)."
 - "Jätteiden säilyttäminen, kerääminen ja kuljettaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa."
- Seuraava yleismääräys lisätään kaavaehdotukseen Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon perustuen:
 - "Hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä Pelastuslain mukaisesti."
- Tervapääskyjen pesimisen mahdollistamista koskeva yleismääräys rajataan koskemaan korttelin 40 tonttia 5, mielipiteeseen 1 viitaten. Tämä perustuu tervapääskyhavainnon sijaintiin suunnittelualueen pohjoisosassa.

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