



Olmalan II-vaiheen asemakaava ja  
asemakaavan muutos  
Ehdotusvaiheen (ehdotus I) palaute ja  
vastineet

# Sisällys

<b>NÄHTÄVILLÄOLON AIKANA SAAPUNEET LAUSUNNOT</b>	<b>2</b>
POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS	2
YLIVIESKAN KAUPUNKI / YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLTO	3
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / ARKEOLOGIA	3
POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS	3
<b>NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA SAAPUNEET LAUSUNNOT</b>	<b>4</b>
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	4
YLIVIESKAN KAUPUNKI / SIVISTYSLAUTAKUNTA	5
<b>MUISTUTUKSET</b>	<b>6</b>
MUISTUTUS 1	6
<b>YHTEENVETO EHDOTUSVAIHEESEEN (EHDOTUS II) TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA</b>	<b>7</b>
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>7</b>

# Nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Jarkko Heikkinen, paloinsinööri

23.8.2024

Suunnittelualue, pinta-alaltaan hieman alle 18 ha, sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta. Alue rajautuu kaakossa Männistön kaupunginosan kaava-alueen asuinpientaloalueeseen, luoteessa kaavoitettuun Olmalan I-vaiheen asuinpientaloalueeseen, koillisessa Kalajokeen ja etelässä Savelantiehen. Tavoitteena on laatia asuntoalue, jossa Taanilan yhtenäiskoulu ja ydinkeskustan palvelut monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen ovat lähellä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutosehdotuksen aineistoihin.

Kaavasunnittelussa on huomioitava, että alueella on riittävä määrä pelastuslaitoksen käyttöön soveltuvia vedenottoaikoja (palopostiverkosto, palovesiasemia tai luonnonvesilähteitä).

Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että pistoteiden päiden kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille.

Pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurin vastaisesta rajasta, jotta naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi Ympäristöministeriön asetuksen 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen aineistoista.

## **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

Lausuntonne mukaisesti kaavakartan rakentamisalueiden rajoja on tarkennettu siten, että sallittu etäisyys kiinteistörajasta on vähintään 4 metriä. Lisäksi kaavaan lisätään seuraava yleismääräys:

*”Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän korttelin tai tontin rajasta.”*

Heinonkadun päättyvän tonttikadun (pistotie) päästä on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyväylä, jota voidaan käyttää huolto- ja pelastustienä 1/100a -tulvatilanteessa. Väylä mahdollistaa tällöin läpiajon päättyvän Heinonkadun sekä Kalajoen rantaan rakentuvan Ojaniemenranta -kadun välillä. Ojaniemenrannan kääntöpaikalle kadun itäpäässä varataan katualueita 18 metrin leveydeltä eikä kääntöalueen lounais- ja kaakkoisrajojen yhteyteen osoiteta pientalotontteja.

Vedenottoaikoja koskeva asia välitetään tiedoksi kuntatekniikan palveluille.

## Ylivieskan kaupunki / ympäristöterveydenhuolto

Piia Junnikkala, terveysinsinööri

13.9.2024

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen (Männistö ja Olmala II).

### Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologia

Marika Kostamovaara, arkeologi

18.9.2024

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

### Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

## Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Laura Felin, alueidenkäyttöasiantuntija

Taina Törmikoski, alueidenkäyttöryhmän päällikkö

19.9.2024

Suunnittelualue on noin 18 ha ja suunniteltu rakennusoikeus on 8717 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla muodostuu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita sekä katu-, vesi- ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavassa on osoitettu Katajaojan varteen VL/s-6 lähivirkistysalue, jolla puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että lepakoiden liikkumisen ja saalistamisen kannalta riittävä puusto säilytetään. VL/s-6 -alueelle osoitetaan myös luo-1 - alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ELY-keskuksen aiemmin hankkeesta lausuma. Suunniteltu maankäyttö on osayleiskaavoissa osoitetun mukaista.

Suunnittelualue sijaitsee tulvauhanalaisella alueella ja kaavaratkaisussa alueen tulvariski on huomioitu siten, että kävely- ja pyöräilyväylä (pp/h-1) on osoitettu pelastus-/huoltoväylänä 1/100a -tulvatilanteissa. Alin rakentamiskorkeus on määrätty ELY:n ohjeistus huomioiden.

ELY-keskuksen vesistöyksikkö kuitenkin huomauttaa, että rakentamisen yhteydessä tehtävät maanpinnan korotukset eivät saa aiheuttaa padotusta ja siten lisätä tulvariskiä muualla alueella. Uusia katuja ei ole osoitettu tulvauhanalaisille alueille, mutta pelastustieksi harvinaisen (1/100a) tulvan aikana tarkoitettu kevyen liikenteen väylä kulkee tulva-alueen poikki katkaisten tulvareitin harvinaisen tulvan aikana. Tämä tulisi mahdollisesti aiheuttamaan padotusta, jolloin tulva saattaa uhata mm. kaavaehdotuksessa osoitettuja tontteja. Kevyen liikenteen väylä tulee toteuttaa siten, että se ei estä tulvaveden kulkua ja aiheuta padotusta.

Kalajoen tulvakartan päivitys ns. 2D-mallinnuksena uusimmilla korkeusmalliaineistoilla ja havaituilla vedenkorkeuksilla on käynnissä ja se valmistuu vuoden 2025 aikana. Uudella mallinnuksella voidaan tarkastella virtausreittejä ja virtausreittien vesimäärää.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue toteaa, että kaavakartalla Savelantie (mt 18189) ja Niemelänkyläntie (mt 18183) esitetään suunnittelualueen kohdalla katuina. L-vastuualue muistuttaa, että kadunpitopäätös Savelantien ja Niemelänkyläntien osalta on tehtävä ennen liikennejärjestelyihin ryhtymistä. Mikäli liittymäjärjestelyiden suunnittelu aloitetaan ennen kadunpitopäätöstä, tulee Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueelta hakea suunnittelulupaa.

Lopuksi ELY-keskus toteaa, että kaavahankkeen jkpp-järjestelyt tulee toteuttaa siten, etteivät ne heikennä alueen tulvatilannetta ja muodosta uhkaa asumiselle ja liikenteen järjestämiselle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

#### **Kaavoittajan vastine:**

Lausuntoon perustuen pelastustieksi tarkoitettua "pp/h-1" -merkittyä jalankulku- ja pyöräilyväylää koskevaa määräystä tarkennetaan seuraavanlaiseksi:

*"Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Reitti tulee toteuttaa siten, että se toimii huolto- ja pelastustienä tulvatilanteessa 1/100a. Toteutus ei saa estää tulvaveden kulkua tai aiheuttaa padotusta."*

Kadunpitopäätös Savelantien ja Niemelänkyläntien osalta tai suunnittelulupahakemus tullaan laatimaan alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä asemakaavaprosessin jälkeen. Jkpp-järjestelyjen toteutusta koskeva huomautus välitetään tiedoksi kuntatekniikan palveluille.

Lausunto merkitään tiedoksi.

## **Nähtävillöoloajan ulkopuolella saapuneet lausunnot**

Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö

Pasi Kovalainen, kulttuuriperintötyön johtaja

Sari Alajoki, rakennustutkija

14.8.2024

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta (Olmala II). Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue muodostuu asemakaavattomasta omakotialueesta, Niemelänkyläntiehen ja Savelantiehen rajoittuvasta, osittain viljellystä peltoalueesta, Kalajoen ja Katajaojan varren rantaniitystä sekä Kalajoen vesialueesta. Lännessä sijaitsee 2013 hyväksytty ja rakentumassa oleva Olmalan I-vaiheen asemakaava-alue.

Suunnittelualue liittyy kiinteästi vuonna 1980 asemakaavoitettuun Männistön (8.) kaupunginosan rakentuneeseen pientaloalueeseen. Asemakaavoitettava alue on luonnollista rakentamisen

laajennusaluetta, jonne on muodostunut hajarakentamisella omakotitaloalue Savelantien ja Niemelänkyläntien risteysalueelle. Alueen rakennuskanta muodostuu 1910–2020 -luvulla rakennetuista asuinrakennuksista pihapiireineen.

Suunnittelualueella ei sijaitse inventoinneissa mukana olevia arvokkaita kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museon aiemmin nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon pohjautuen, Ylivieskan kaupungin maankäyttöyksikkö laati vuonna 2016 (päivitetty 2024) kaupunginarkkitehti Risto Suikkarin johdolla rakennushistoriaselvityksen kaavoitettavalla alueella sijaitsevalta Vanhaolmalan tilalta. Selvityksen yhteenvetona todetaan, että tila rakennuksineen liittyy Olmalan alueen asuttamiseen ja paikallishistoriaan. Pohjois-Pohjanmaan museon vuonna 2015 antamassa lausunnossa mainitun Koivulan tilan rakennettu tilanne on muuttunut siten, että vanhat rakennukset on purettu ja tilalle on rakentunut omakotitalo piharakennuksineen vuonna 2022. Lisäksi Heinon tilan rakennuksille on myönnetty purkulupa tammikuussa 2024.

Viitaten Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon kaavaluonnoksesta 21.5.2024, museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta Männistö, Olmala II.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**Ylivieskan kaupunki / sivistyslautakunta**

**Tuomo Kallio, talouspäällikkö**

**Eija Saarela, vs. sivistysjohtaja**

**25.9.2024**

Uusien asuinalueiden kaavoitus lisää osaltaan kaupungin elinvoimaa, jolla on myönteisiä vaikutuksia kaupunkikehitykseen. Tässä yhteydessä on syytä tunnistaa, että tällä on vaikutuksia myös palveluiden, esimerkiksi varhaiskasvatus- ja koulutuspalveluiden kysyntään. Oletuksena on, että alueen asukkaille on järjestettävä sekä koulutus- että varhaiskasvatus palveluita. Läheisyydessä on mm. Taanilan koulu.

Kaavoituksessa tulee huomioida alueen turvalliset ja toimivat liikenneyhteydet ml. tarpeelliset kevyen liikenteen väylien yhtäaikaan rakentaminen asuinalueen rakentamisen yhteydessä. Niemelänkyläntien muutos parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

**Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

Kaavaselostuksessa on kaavan vaikutusten arvioinnissa tunnistettu, että alueelle muuttavat kouluikäiset tulevat käymään Taanilan koulua, joka sijaitsee hyvien pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien päässä. Lisäksi selostuksessa on mainittu lähimmät yksityiset ja julkiset varhaiskasvatuspaikat, joiden palveluille kysynnän odotetaan kasvavan alueen rakentumisen myötä.

Kaavoitus on osaltaan varmistanut turvallisen ja toimivan kevyen liikenteen verkoston toteuttamisen edellytykset kaavoitettavalle alueelle. Lausunnossa esitetty kevyen liikenteen väylien rakentamista koskeva asia välitetään tiedoksi kuntatekniikan palveluille alueen tarkempaa rakennussuunnittelua ajatellen.

# Muistutukset

## Muistutus 1

20.9.2024

Teemme muistutuksen ehdotetusta asemakaavasta koskien 8. Kaupungin osaa Männistö-Olmala. Meillä on päiväkotikiinteistö nykyisessä osoitteessa Niemelänkyläntie X jota nyt ehdotuksessa esitetään muokattavaksi kovalla kädellä. Meillä menee kiinteistön maalämmön keruupiirit nykyistä X:lle menevää tien laitaapitkin aina niemelänkylän reunaa myöten.

Vastustamme kyseistä ehdotusta.

Päiväkodin lapset pitävät aluetta ulkoilualueenaan jossa on talvisin mm hiihto alue.

Päiväkodin tärkeys korostuu tulevaisuudessa kun olmalan aluetta rakennetaan ja nuoria perheitä sijoittuu alueelle.

Pidämme tärkeänä että lapsilla on mahdollisuus liikkua mahdollisimman paljon jo päiväkotikiinteistönä jonka nyt tonttimme koko tekee mahdolliseksi

Mielestämme ajatellulle Heinon kadulle on järkevämpi paikka nykyisellä X:n talolle menevällä tiellä. Eikä se vaikuttaisi liikaa alueen toimintaan

Jos tulevaisuudessa päiväkotikiinteistö toiminta loppuu jostain syystä saisi kiinteistöllemme lohkaista kaksi lisätonttia

### **Kaavoittajan vastine:**

Muistutus merkitään tiedoksi.

Saapuneen palautteen johdosta kaavoitus asettaa ehdotusmateriaalin uudelleen nähtäville (ehdotus II).

Uudessa asemakaavaehdotuksessa Heinonkadun linjausta on siirretty kadun alkupäästä pohjoisen suuntaan. Muutoksen ajatuksena on, että kiinteistö ei pirstaloitu Heinonkadun pohjois- ja eteläpuolelle.

Heinonkadun siirtämisen toisena keskeisenä ajatuksena on pyrkimys maalämpöputkiston säilyttämiseen. Mikäli kuitenkin ilmenee, että putkisto sijoittuu kaavan mukaiselle katualueelle, korvaa kaupunki putkiston siirrosta aiheutuvat kustannukset. Vaihtoehtoisesti kaupunki asentaa kiinteistölle kustannuksellaan lämpökaivon. Maalämpöputkiston sijainti ja tästä johdettavat toimenpiteet ratkaistaan katujen rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistöstänne on mahdollista lohkoa 2 lisätonttia oman harkintanne ja tahtotilanne mukaisesti. Tarkempi tonttien muoto ja pinta-ala ratkaistaan erillisellä sitovalla tonttijaolla, jonka mukaisesti lohkomistoimitukset myöhemmin tehdään. Kaavakartassa esitetty tonttijako on ohjeellinen.

## **Yhteenveto ehdotusvaiheeseen (ehdotus II) tehdyistä muutoksista**

- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta rakentamisalueiden rajoja kaavakartalla tarkennetaan siten, että sallittu etäisyys kiinteistörajasta on vähintään 4 metriä. Kaavaan lisätään myös seuraava yleismääräys:

*”Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän korttelin tai tontin rajasta.”*

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausuntoon perustuen, ”pp/h-1” -merkittyä kevyen liikenteen väylää koskeva määräys päivitetään seuraavanlaiseksi:

*”Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Reitti tulee toteuttaa siten, että se toimii huolto- ja pelastustienä tulvatilanteessa 1/100a. Toteutus ei saa estää tulvaveden kulkua tai aiheuttaa padotusta.”*

- Muistutukseen 1 viitaten, kaavoitus laatii kaavaehdotuksesta uuden version (ehdotus II) ja tuo sen nähtäville. Heinonkadun linjausta kadun alkupäässä siirretään pohjoisemmaksi, jolloin korttelista 32 poistuu yksi ohjeellinen tontti ja kortteliin 33 esitetään muodostettavaksi yksi tontti lisää.
- Korttelin 32 ohjeelliselle tontille 4 on lisätty liittymäkielto tontin itärajalta ja osalle etelärajaa.

## **Yhteystiedot**

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola p. 044 4294 370  
kaavasuunnittelija Antto Lehto p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi