

Junnikankankaan asemakaava Kaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

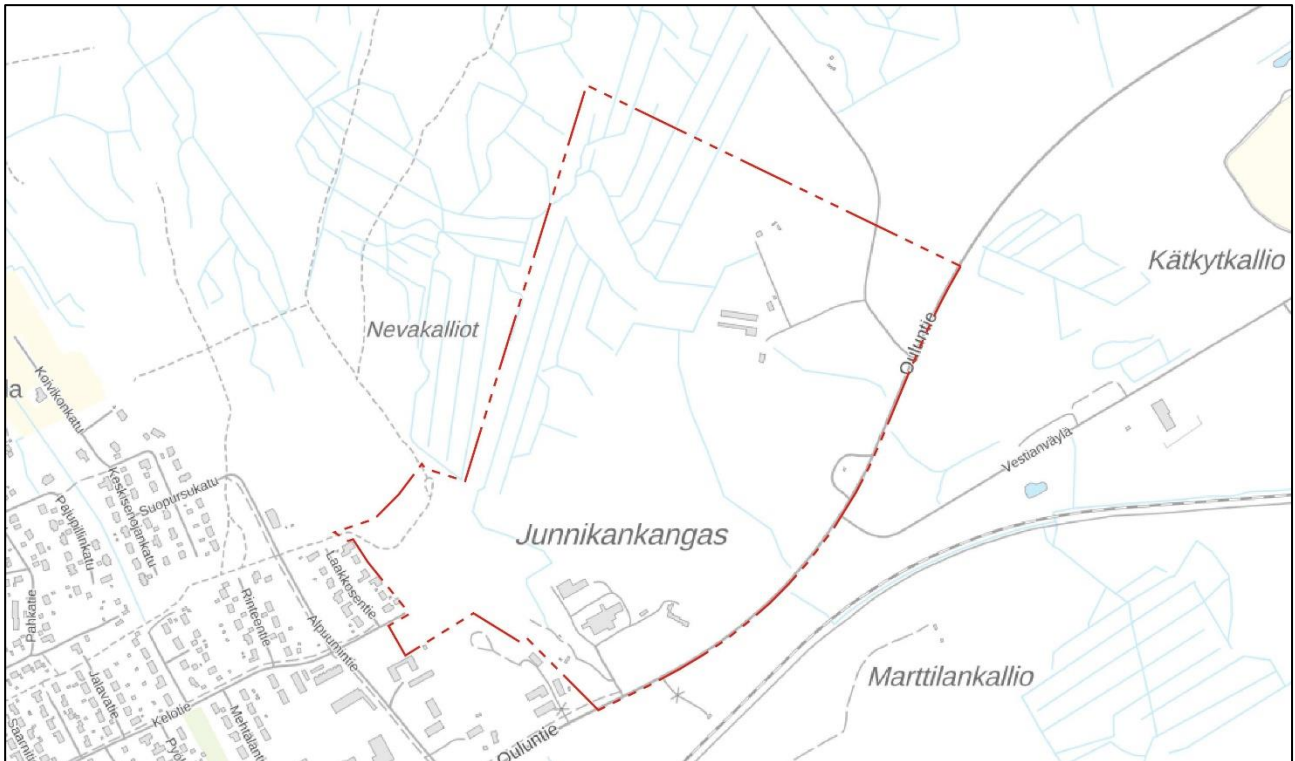
Asemakaavaselostus koskee Hollihaan 5. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta sekä kaavamuuotosalueesta, jolle on vuonna 1990 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Hollihaka (5.)
Kaavan nimi:	Junnikankankaan asemakaava
Kaava-alueen koko:	60,6 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 7.6.2022 § 3
Kaavan nähtävilläolot:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6. – 30.6.2022 Kaavaluonnos 15.6. – 30.6.2022 Kaavaehdotus 26.10. - 25.11.2022
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto 6.2.2023 § 4

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu pääosin vuonna 2011 hyväksytylle osayleiskaava-alueelle, jossa valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuuden tarpeisiin. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät logistiset yhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavattomaan alueeseen, idässä Ouluntiehen, etelässä asemakaavan mukaiseen teollisuusalueeseen ja lännessä sähkösiirron voimajohtoon.



Kuva 1. Junnikankankaan suunnittelualueen rajaus © MML 2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Junnikankankaan asemakaava", jolla esitetään muodostettavaksi uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan. Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Ylivieskan kaupungilta.

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavan toteuttaminen vaatii sopimuksia yksityisten toimijoiden kanssa.

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	6
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	14
3.1.4 Maanomistus	21
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	22
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	27
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	27
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	27
4.3.1 Osalliset	27
4.3.2 Vireilletulo	28
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	29
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	32
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 KAAVAN RAKENNE	32
5.1.1 Mitoitus	34
5.1.2 Palvelut	34
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	34
5.3 ALUEVARAUKSET	35
5.3.1 Korttelialueet	35

5.3.2 Muut alueet	36
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.4.3 Muut vaikutukset	42
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	43
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	43
5.7 NIMISTÖ	43
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
YHTEYSTIEDOT	44

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Luontoselvitys, Tmi Luontoselvitys Vilppola 30.5.2022
4. Ylivieskan asemakaavahankkeiden luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica Oy, 30.8.2022
5. Suuronnettomuus selvitys, Envineer Oy, 7.10.2022
6. Liikenneselvitys, Solutra Oy, 11.10.2022
7. Asemakaavakatujen yleissuunnitelma, Solutra Oy, 18.1.2023
8. Valmisteluvaiheen 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
4. Keskustan ajantasa- asemakaava 23.5.2022
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asemakaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Vesikolmio Oy, Nivala-Ylivieska siirtoviemärin rakennussuunnitelma, 28.4.2021
10. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 1.6.2022
11. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 23.5.2022
12. KS-Geokonsult Oy, maaperätutkimukset 22.11.2022
13. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022
14. Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 2.6.2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Junnikankankaan asemakaavan muutoksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § 3.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 15.6.2022 – 30.6.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 26.10.2022 – 25.11.2022 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Eteläosaan suunnittelualueetta on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10). Alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jonka osa on varattu ohjeellisesti yleiselle jalankululle.

Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen ajatuksena on laajentaa nykyistä asemakaavan mukaista teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan Junnikankankaan alueelle. Tavoitteena on muodostaa uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot. Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla.

Uusi katuyhteys ja liittymä Ouluntielle on suunniteltu lähelle nykyistä Paasitien metsätien liittymää alueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa asemakaava, jossa on osoitettu toistaiseksi rakentumaton Karjaniemenkatu. Alueen liikenne on ajatuksena järjestää näitä yhteyksiä hyödyntäen. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollisuutta ja elinkeinoelämää ajatellen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki katujen ja kevyenliikenteenväylien, sekä jäte- ja hulevesiviemäriintien osalta. Vesijohtoverkoston ylläpidosta ja rakentamisesta vastaa Ylivieskan Vesiosuuskunta.

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Tämän jälkeen kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot, tehdään tarvittavat sopimukset yksityisten maanomistajien kanssa ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Kaupungille muodostuvat teollisuustontit luovutetaan yksityisille rakentajille, jotka vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen.

Tavoitteena on, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen vuosina 2023-2024.

3 Lähtökohdat

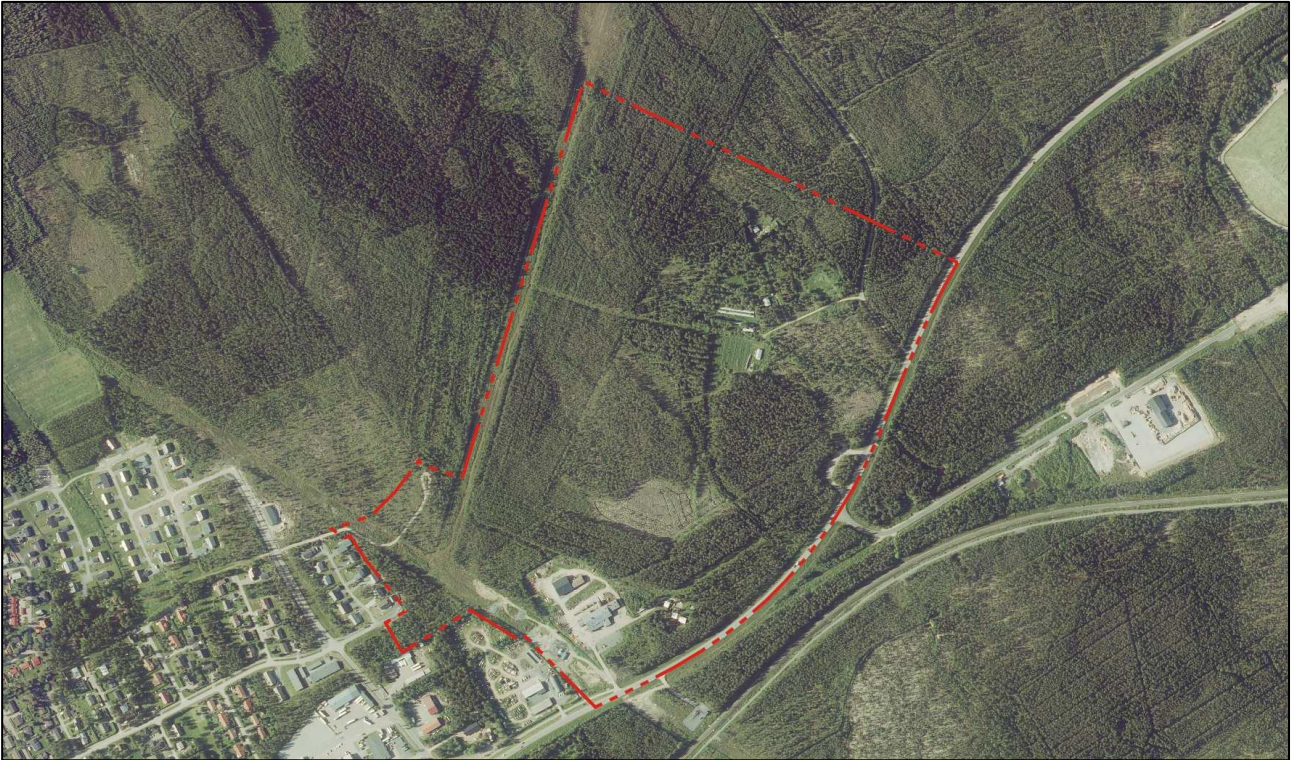
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu pääosin havumetsästä. Alueen keskiosissa sijaitsee hakkuualue ja etelässä teollisuustoimintaa, sekä sähkönsiirron muuntoasema. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee käytöstä poistunut turkistarha, jonka huoltorakennuksia on hyödynnetty muussa toiminnassa.

Suunnittelualueen etelä- länsiosassa maisemaa halkovat 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot suoja-alueineen. Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla. Idässä suunnittelualue rajautuu Ouluntiehen.

Länsiosassa suunnittelualueella sijaitsee Kaisaniemen valaistulatu sekä -kuntorata. Latuyhteys on talvisin käytettävissä aina Kekajärvelle saakka.



Kuva 2. Ortoilmakuva, (c) MML 2019.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

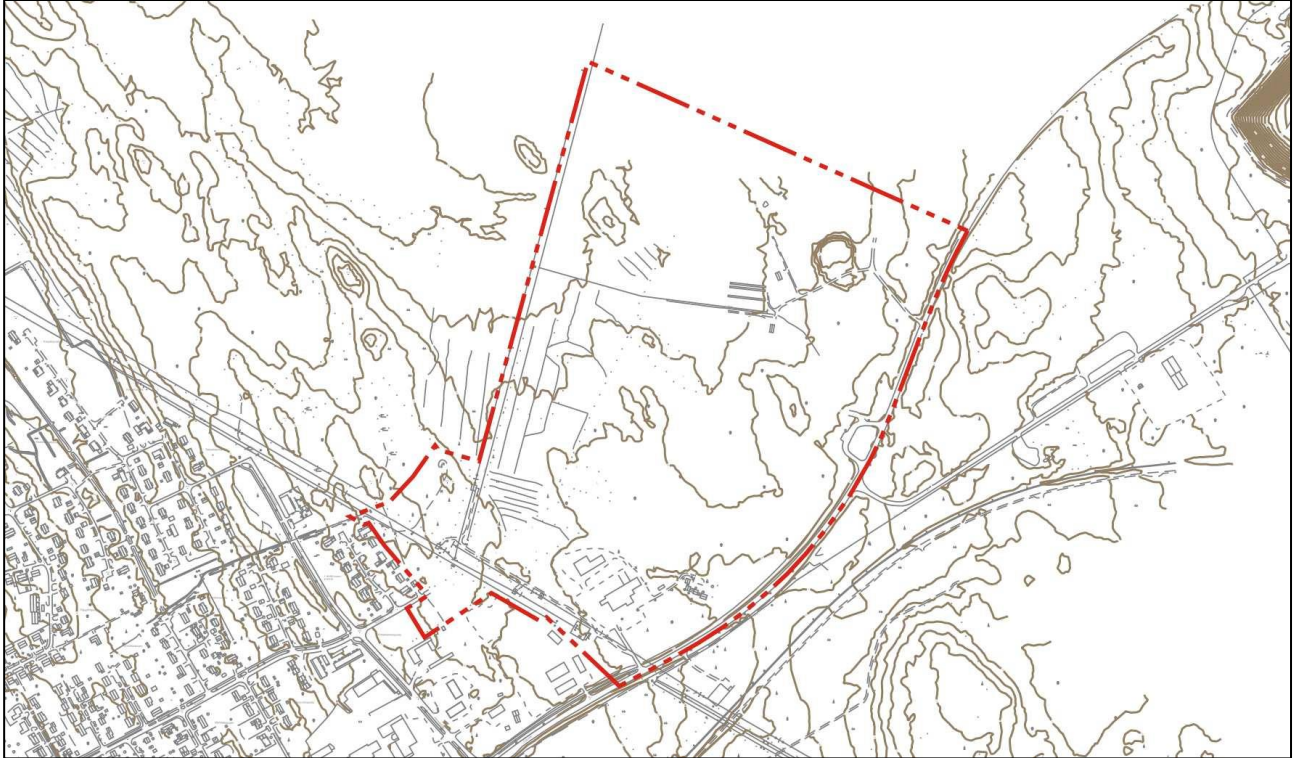
Suunnittelualan maisema muodostuu rakentuneesta teollisuuskiinteistöstä ja pääosin rakentamattomasta ojitetusta metsästä, joka vaihtelee alueella pääasiassa tuoreesta VMT-typin kangasmetsästä kuivahkoon EVT-typin kankaaseen. Suunnittelualan VMT-metsä on mäntyvaltaista, mutta alueelta löytyy myös pienialaisia kuusivaltaisia laikkuja. Keskellä suunnittelualuetta on vanhaa koivuvaltaista pellonpohjaa. (Vilppola 2022).

Suunnittelualan etelä- länsiosassa maisemaa halkovat 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot suoja-alueineen. Eteläosassa suunnittelualueesta rajautuu rakentuneeseen teollisuusalueeseen. Idässä maisemaa halkoo Ouluntie.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

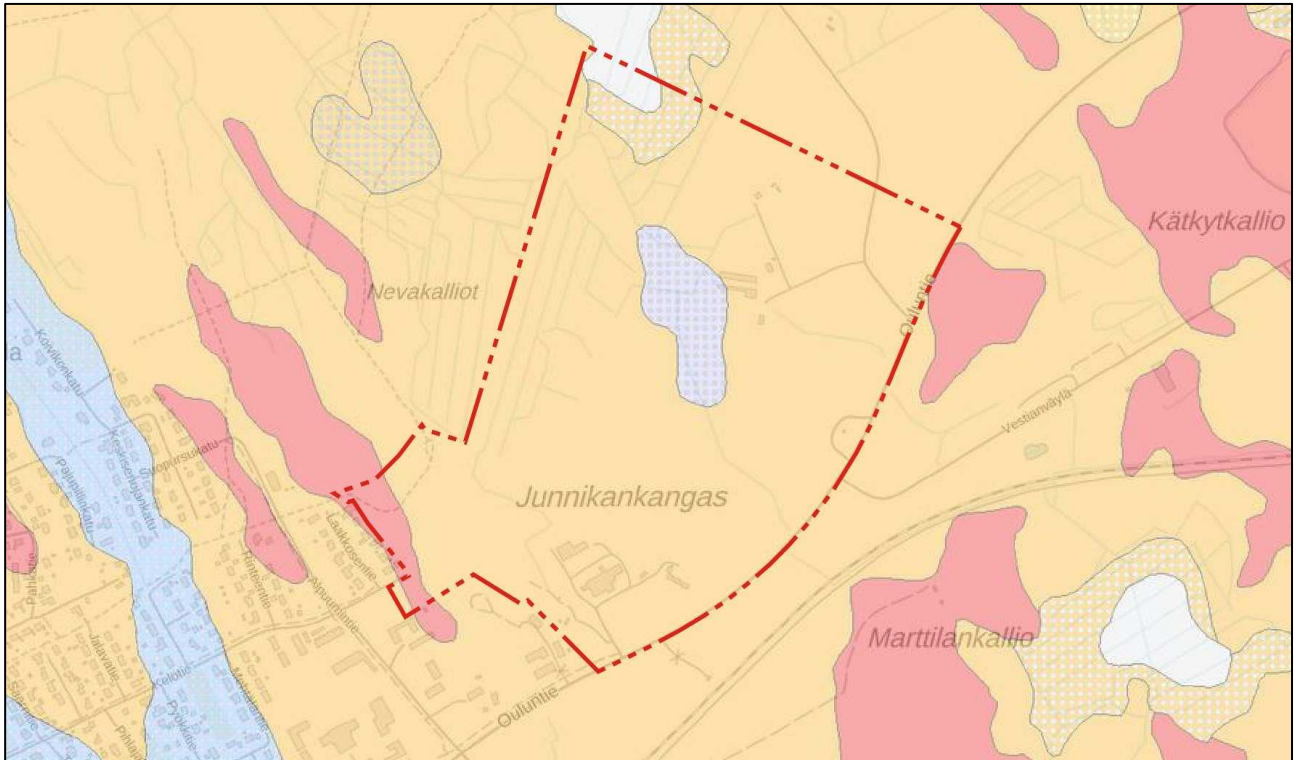
Alueen maanpinnan korkeus laskee tasaisesti suunnittelualueen eteläosasta pohjoisosaan tultaessa. Korkeusvaihtelua alueella on noin kolme metriä (+66.00 - 63.00 N2000).



Kuva 3. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 3.6.2022

Maaperä

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



Kuva 4. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 23.5.2022

oranssi = hienoainesmoreeni (HMr)

punainen = kallio (Ka)

sininen rasteri = pintamaalaji saraturve (Ct) ja pohjamaalaji hiesu (Hs)

oranssi rasteri = pintamaalaji rahkaturve (St) ja pohjamaalaji hienoainesmoreeni (HMr)

valkoinen = pintamaalaji rahkaturve (St) ja pohjamaalaji rahkaturve (St)

Luontotyypit

Asemakaavoituksen tueksi laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualue muodostuu pääasiassa puolukka-mustikkatyyppin VMT-metsästä, jonka valtapuulajina esiintyy mänty. Suunnittelualueen länsiosassa esiintyy nuorempaa taimikkoa ja itäosassa varttuneempaa puustoa. Metsissä kasvaa sekapuuna koivua. (Vilppola 2022).

Pensaskerroksessa kasvaa katajaa, ja varvuista puolukka ja mustikka ovat runsaita, kanervaa esiintyy jonkin verran. Pohjakerroksessa valtalajeina ovat seinäsammal ja metsäkerrossammal. (Vilppola 2022).



Kuva 5. Maastokäynnin pohjalta laadittu yleispiireinen kasvillisuusjaottelu. (Vilppola 2022).

1. Tutkimusalueen pohjoisosissa on pieni alue rämettä, joka on keskeltä rahkarämettä ja reunoilta isovarpurämettä.
Tämä alue ei sisälly kaavoitettavaan alueeseen.
2. Rämeeen vieressä on soistunutta kangaskorpea. (vaalean sininen).
Tämä alue ei sisälly kaavoitettavaan alueeseen.
3. Suunnittelualueen keskellä on vanhaa pellonpohjaa. Helposti havaittavien sarkaojien varsilla kasvaa koivua ja ja kuusta. Aluskasvillisuus muodostuu heinästä ja ruohovartisista kasveista.
4. Tuoreen kankaan VMT-metsä vaihtuu paikoin EVT-tyyppin kuivahkoksi kankaaksi. Myös kuivahkon kankaan painautumisissa on paikoin soistumaa ja pieniä kangasräme- ja isovarpuräme laikkuja, joissa kenttäkerroksen rämevarpukasvustot vuorottelevat kangasvarpukasvuston kanssa.. Pallero-, valko- ja harmaaporonjäkälää esiintyy kuivemmissa laikuissa kohtalaisen runsaasti. Puolukkaa ja kanervaa esiintyy varvusta runsaasti. Sammalista yleisin on seinäsammal. Lisäksi esiintyy kangaskarhunsammalta ja metsälauhaa.
5. Suunnittelualueen VMT-metsä on pääsääntöisesti mäntyvaltaista, mutta alueelta löytyy pienialaisia kuusivalttaisia laikkuja.
6. Suunnittelualueen keskiosissa on iso kivi.

(Vilppola 2022).

Eläimistö

Alueen luontoselvityksen yhteydessä laadittiin myös linnustaselvitys 8.5.2022, jossa lintuja havainnoitiin 8 pisteessä etäisyyden ollessa pisteiden välillä vähintään 250 metriä. Pisteet oli valittu siten, että nämä edustivat selvitysalueella vallitsevia erilaisia biotooppeja. Selvityksen tuloksena eri lajihavaintoja kertyi kaikkiaan 34 kappaletta. (Vilppola 2022).

Selvityksen mukaan yleisimmät lajit olivat peippo, tilitatti, punarinta, talitiainen ja laulurastas. Erittäin uhanalaisista lajeista (EN) havaittiin hömötäinen alueen pohjoisosassa kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen yhteydessä. Vaarantuneista lajeista (VU) asemakaavoitettavalla alueella esiintyi naurulokki ja pyy, sekä silmällä pidettävistä (NT) harakka, västäräkki, närhi, isokuovi ja taivaanvuohi. Tarkemmin havaituista lajeista, erityislajistosta ja käytetyistä menetelmistä on kerrottu liitteenä olevassa luontoselvityksessä. (Vilppola 2022).

Luontoselvityksessä ei havaittu alueella direktiivin IV-liitteen mukaista viitasammakkoa. *"Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole viitasammakon kutemiseen sopivia vesistöjä. Sopivalla etäisyydellä ei ole viitasammakolle sopivia kutualueita, joten on epätodennäköistä, että suunnittelualueella olisi viitasammakon kesäelinympäristöjä, vaikka paikoin soistuneet metsät voisivatkin tarjota muuten sopivat olosuhteet viitasammakolle. (Vilppola 2022)."*

Suunnittelualueelta valmistui erillinen liito-orava ja lepakkoselvitys 30.8.2022. Molemmat lajit kuuluvat direktiivin IV-liitteen mukaisiin lajeihin. Liito-oravan esiintyminen kartoitettiin maastokäynneillä 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 lepakkolajeille potentiaalisia elinalueita. (Faunatica 2022). Myöskään luontoselvityksen aikaan toukokuussa 2022 lepakoita ei havaittu (Vilppola 2022).

Suomen Laitietokeskuksen viranomaisportaaliin on kirjattu viimeisten viiden aikana havainnot erittäin uhanalaisesta (EN) hömötäisestä ja viherpeiposta, sekä räystäspääskystä. Lajitietokeskuksen mukaan havainnot on ilmoittanut harrastaja ja havaintojen tarkkuudeksi on ilmoitettu 10000 metriä. Näin ollen on mahdollista, että kyseiset havainnot eivät ole suunnittelualueelta. Linnustokartoituksen aikana näitä lajeja ei haivaittu. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Vaarantuneista lajeista (VU) viranomaisportaaliin on kirjattu havainnot viimeisten viiden vuoden ajalta pensastaskusta, töyhtötäisestä, liito-oravasta, haarapääskystä, naurulokista ja harmaalokista. Lajitietokeskuksen mukaan havainnot on ilmoittanut harrastaja ja amatööri, ja havaintojen tarkkuudeksi on ilmoitettu 10000 tai 100000 metriä. Näin ollen on mahdollista, että kyseiset havainnot eivät ole suunnittelualueelta. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Viranomaisportaaliin on myös kirjattu havainnot viimeisten viiden vuoden ajalta silmällä pidettävistä (NT) kuovista ja harakasta. Kuovihavainnon on tehnyt amatööri ja sijaintitarkkuudeksi on kirjattu 25000 metriä, joten tämä havainto ei välttämättä ole suunnittelualueelta. (Laji.fi - viranomaisportaali 31.5.2022)

Luonnon monimuotoisuus

"Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilaisissa mainittuja luontotyyppisiä. Kasvillisuus on tavanomaista eikä uhanalaisia lajeja havaittu. Suomen luontotyyppien uhanalaisuusluokituksessa on mainittu Pohjois-Suomen osalta seuraavat luontotyypit (Kontula & Raunio 2018):

Vaarantuneet (VU)

Kangaskorpi, kuivahkot kankaat

Suunnittelualueen pohjois-luoteisosassa on kangaskorpea. Korpi on kuitenkin ojitettua eikä luonnontilaiseen verravaa. Suunnittelualueella on myös useampia pienialaisia kangaskorpi-laikkuja, joissa tuoreen kankaan VMT-metsä on soistunut. Suunnittelualueen kuivahkot kangasmetsät ovat olleet myös tavanomaisessa metsätalouskäytössä ja alueella on tehty harvennushakkuita ja myös pieni avohakkuu.

Silmäälä pidettävät (NT)

Kangasräme, tuoreet kankaat

Kuivahkoissa kangasmetsissä on paikoin pieniä soistuneita kangasrämekohtia. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi tuoreen kankaan VMT-metsää. Metsä on kuitenkin ojitettua ja ollut tavanomaisessa metsätalouskäytössä.

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kuitenkin ollut tähän asti tavanomaisessa metsätalouskäytössä ja luontoarvot ovat heikentyneet verrattuna luonnontilaisiin metsiin.

Metsät on ojitettu, niitä on myös vastikään harvennettu ja lahoppuuta on kauttaaltaan vähän. Suunnittelualueella oli myös hakkuuaukko, johon oli istutettu männyn taimia. Suunnittelualueen kaavoitukselle ei tästä näkökulmasta ole estettä, koska toimenpiteitä ollaan suuntaamassa alueille, jotka on ojitettu ja luonnontilaltaan muuttuneita. Vilppola 2022"

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei sijaitse vesistöjä tai vesiaiheita. Suunnittelualue muodostuu pääosin havumetsästä, jonka kuivatus on järjestetty avo-ojin.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue muodostuu pääasiassa ojitetusta havumetsästä, joka on ollut tavanomaisessa metsätalouskäytössä. Osalla alueista on suoritettu harvennushakkuita ja myös pieni avohakkuu. (Vilppola 2022).

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu rivitalo, jossa asuu toistaiseksi yksi henkilö. Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot. Alueen läpi on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri ja uusi runkovesijohto.

Alueella sijaitsee teollista toimintaa, muuntoasema ja käytöstä poistunut vanha turkistarha, jonka huoltorakennuksia on hyödynnetty muussa toiminnassa. Alueen liikenne on ajatuksena toteuttaa asemakaavan mukaisen Karjaniemenkadun sekä uuden suunniteltavan Ouluntiehen liittyvän kadun kautta. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollista toimintaa ajatellen.

Alueen rakennuskanta muodostuu vuosien 1966 ja 1987 välisenä aikana rakennetuista asuin- ja teollisuusrakennuksista, sekä vuosien 2015 ja 2019 välisenä aikana rakennetuista sähkönsiirtoon liittyvistä rakennuksista.



Kuva 6. Kiinteistö 977-406-0005-0310, v. 1967, asuinrakennus.



Kuva 7. Kiinteistö 977-406-0005-0310, v. 1966, tuotantorakennus.



Kuva 8. Kiinteistö 977-406-0004-0244, v. 1966, tuotantorakennus.



Kuva 9. Kiinteistö 977-401-0002-0089, v. 1987, varastohalli.



Kuva 10. Kiinteistö 977-401-0002-0089, v. 1987, varastohalli.



Kuva 11. Kiinteistö 977-406-0005-0315, v. 2019, muuntoasema.

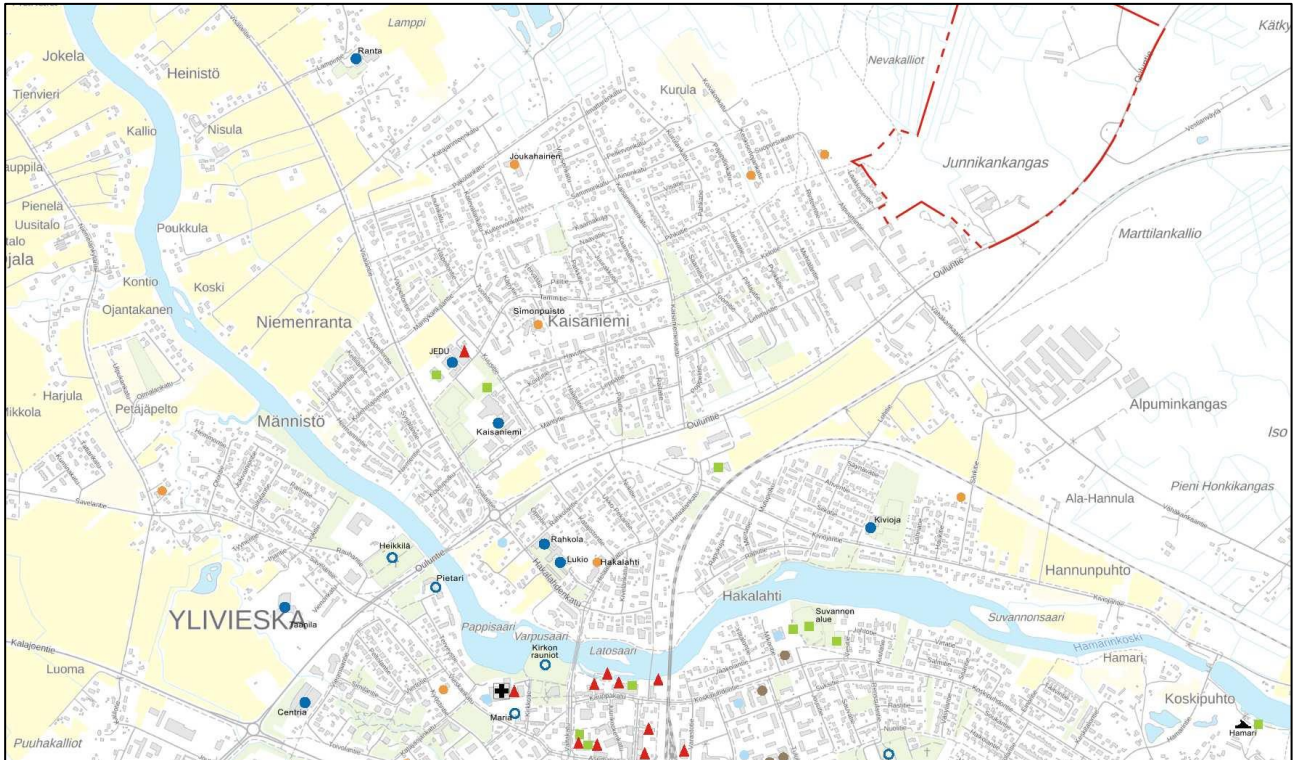
Asuminen










Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu rivitalo, jossa asuu toistaiseksi yksi henkilö. Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu keskustan ja Savarin liikealueen tarjoamiin kaupallisiin palveluihin. Vestian jätekeskus ja lajittelupiha sijaitsevat suunnittelualueelta noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Ouluntien itäpuolella. Kaupungin keskusta sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä ja Savarin kauppalaue noin 5,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Niemelänkylän haja-asutusalueella sijaitsee Rannan koulu noin 3,7 kilometrin ja uusi Kaisaniemen kaupunginosassa Kaisaniemen yläkoulu 2 kilometrin pyöräilyetäisyydellä suunnittelualueesta. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat ovat Jukahaisen päiväkoti Pakolankadulla, yksityinen päiväkoti Murunen Alpuumintiellä, sekä yksityinen ryhmäperhepäivähoito Ikiliikkujat Keskisenojankadulla.



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

Kuva 12. Palvelukartta 23.5.2022

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu etelässä Karjaniemenpuistoon, jolle on asemakaavassa osoitettu toistaiseksi rakentamaton ohjeellinen kevyenliikenteenväylä. Länsipuolella suunnittelualueita sijaitsee Laakkosenpuisto, johon kaavoitettava alue rajautuu.

Suunnittelualueen länsipuolella Alpuumintiellä sijaitsee pysäköintialue Kaisaniemen valaistulle kuntoradalle ja ladulle. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Kuntorata ja latu sijaitsee osin suunnittelualueella.

Muita lähistöllä sijaitsevia virkistys- ja liikuntapaikkoja ovat Kaisaniemen ja Rannan koulun piha-alueet kaukaloineen, sekä sisäliikuntatilat. Kesäaikaan on mahdollisuus pelata beach-volleyta Kaisaniemen koulun kentillä. Keskustan liikuntapuisto tarjoaa mahdollisuudet monipuoliseen liikuntaan keskustan eteläpuolella.

Liikenne

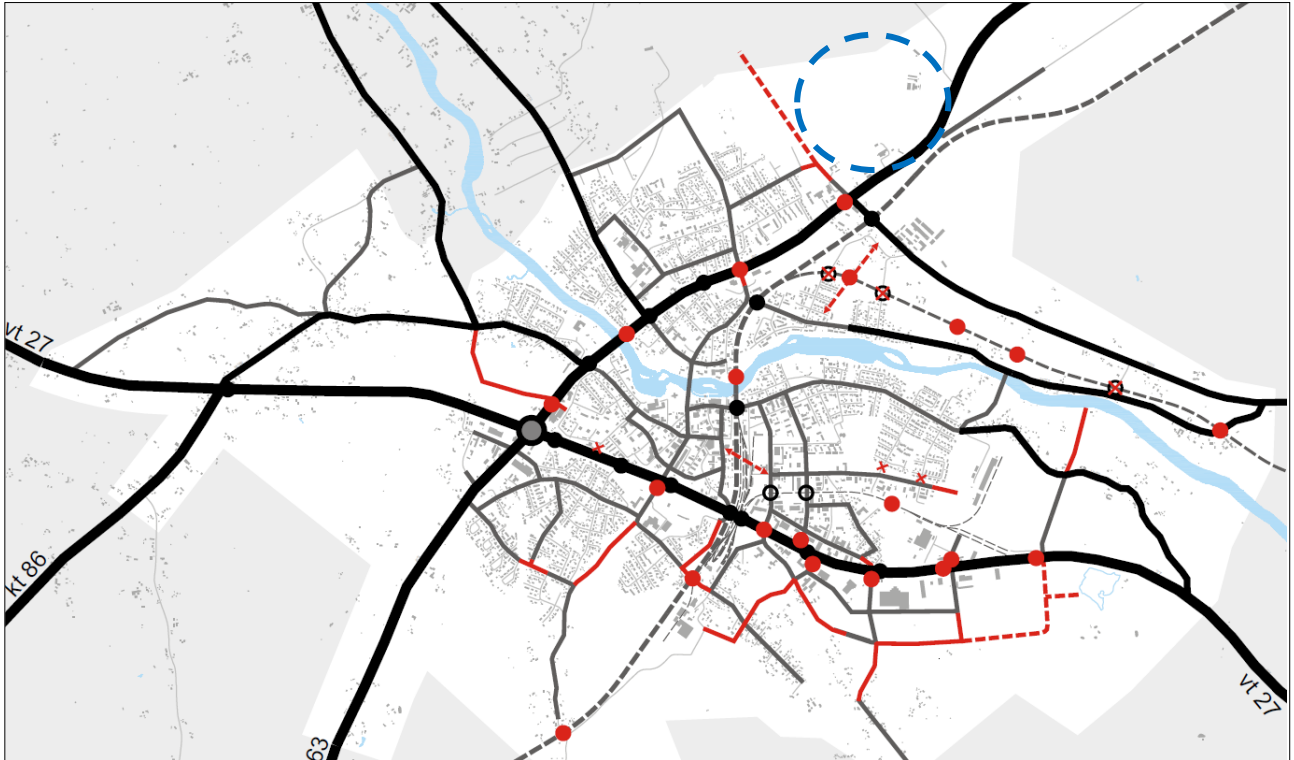
Suunnittelualue sijoittuu Ouluntie varteen, josta on on hyvät liikenne- sekä kevyenliikenteenyhteydet. Alueen nykyisen väyläverkoston muodostavat kantatie 86 (Ouluntie), mt 7830 (Vähäkankaantie) sekä asemakaavan mukaiset kadut Alpuumintie ja Karjaniementie. (Solutra 2022).

Vuorokausiliikennemäärät (KVL) ovat kantatiellä 86 suunnittelualueen kohdalla noin 3700 ajoneuvoa vuorokaudessa Väyläviraston vuoden 2021 tilastojen perusteella. Raskaan liikenteen osuus on noin 10,7 prosenttia. Katuverkosta ei ole saatavissa nykyisiä liikennemääriä, mutta näiden arvioidaan olevan pieniä. (Solutra 2022).

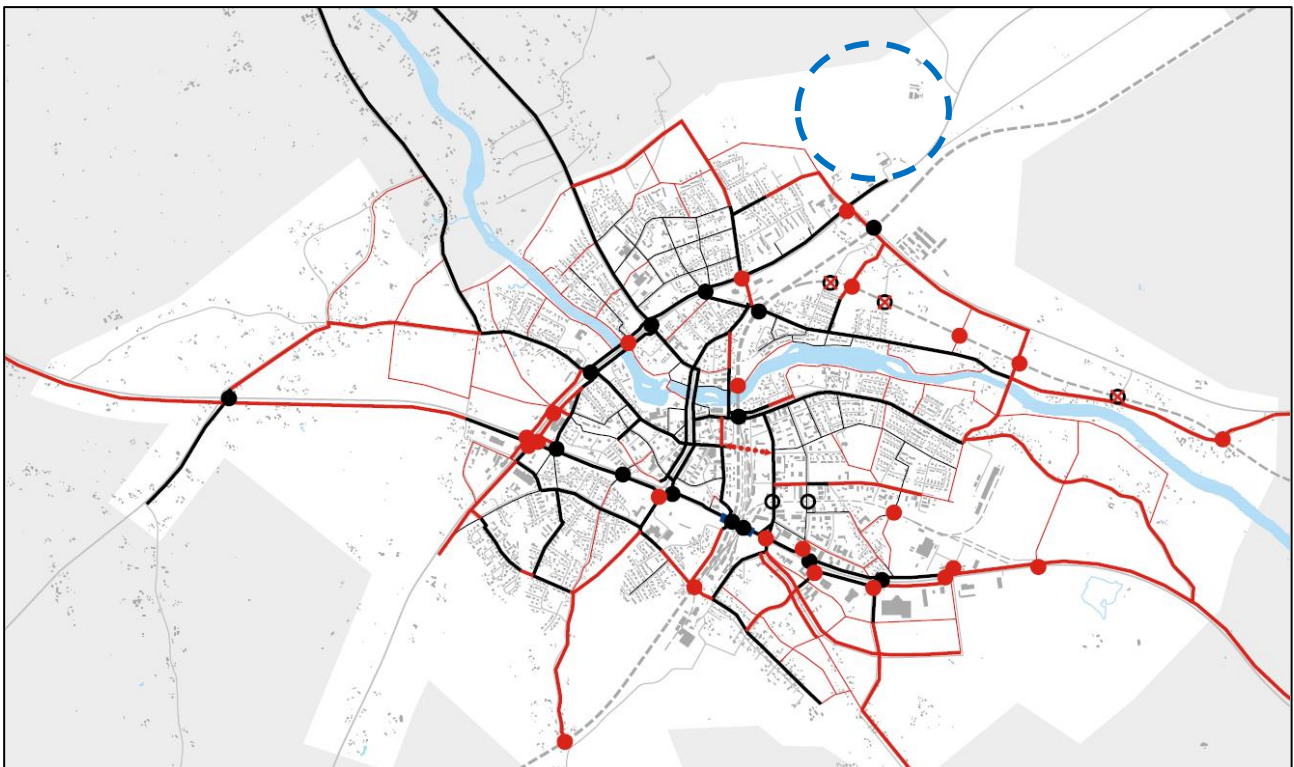
Ouluntien (kt 86) luoteispuolelle on toteutettu erillinen kevyenliikenteenväylä Alpuumintien pohjoispuolelle Vama Production Oy:n liittymään saakka. Alueen joukkoliikenne perustuu pitkänmatkan linjoihin, joita arkipäivinä kulkee suuntaansta 4-5 vuoroa. Nämä palvelevat aikataulullisesti hyvin työmatkaliikennettä. (Solutra 2022).

Suunnittelualueen kohdalla ei ole tapahtunut yhtään onnettomuutta vuosina 2017-2021. Esitetyn uuden liittymä alueen pohjoispuolella on tapahtunut 4 onnettomuutta, joista 3 johti henkilöloukkaantumisiin. Kantatie 86:lla suunnittelualueen kohdalla on 80 km/h nopeusrajoitus. (Solutra 2022).

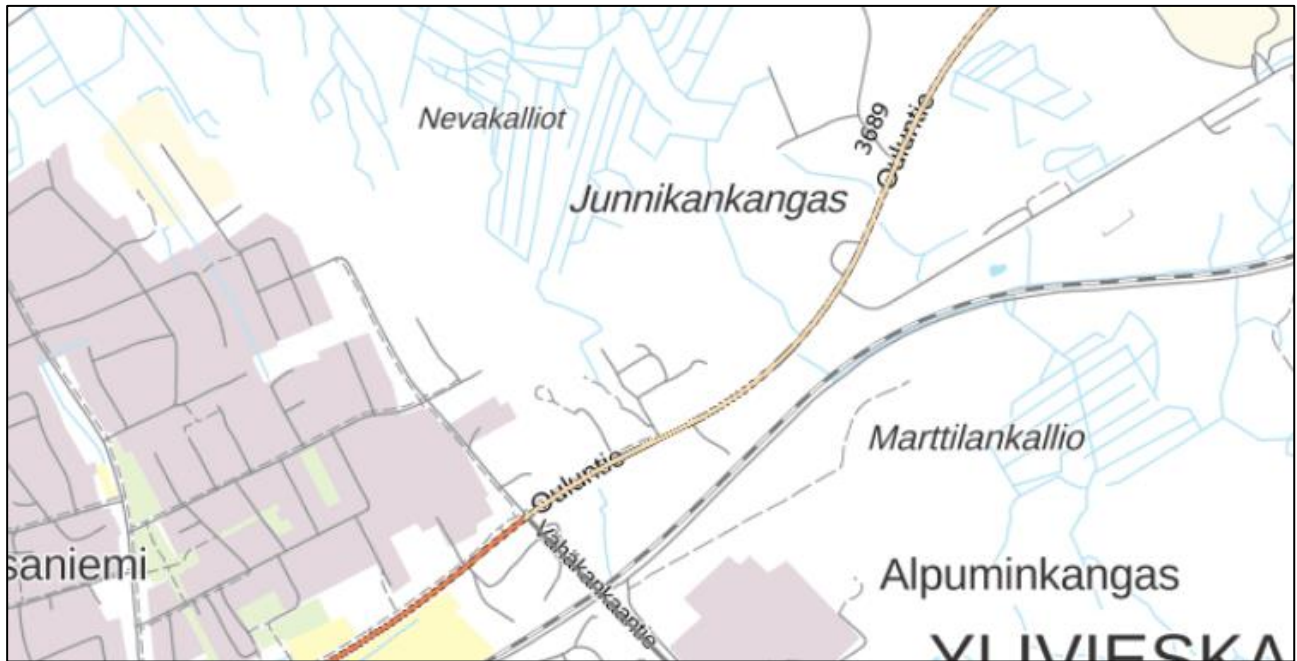
Suunnittelualue sijoittuu lähelle osayleiskaavan mukaista pääpyörätieverkostoa ja tämän kehittämiskohteita. (FCG Oy, 2021).



Kuva 13. Maantiet, pääkadut, kokoojakadut ja rataverkko. (FCG Oy, 2011)



Kuva 14. Pääpyörätieverkko (musta) ja ohjeellinen pääpyörätieverkon kehittäminen (pun). (FCG Oy, 2011)



Kuva 15. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto 2022).

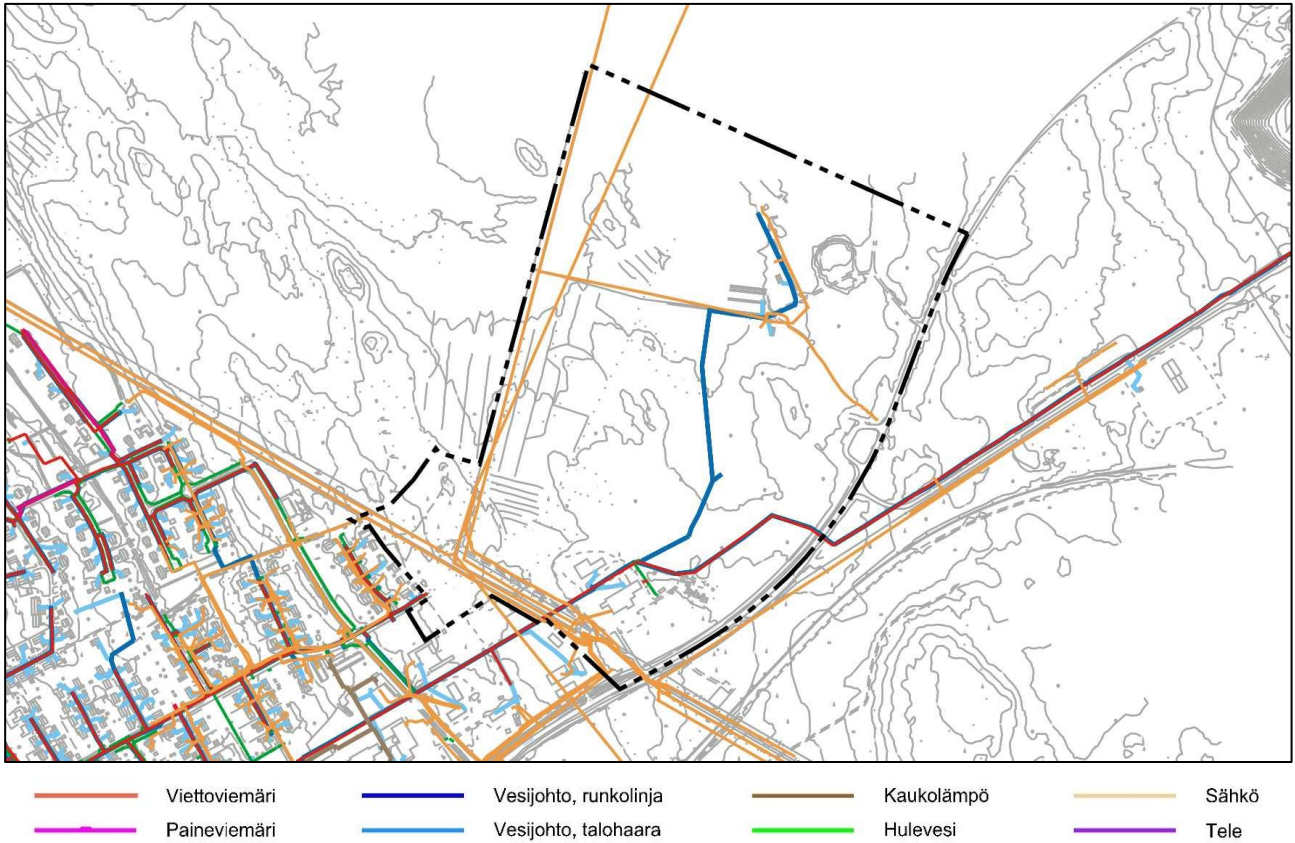
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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 muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 1.6.2022)

Tekninen huolto

Suunnittelualue on pääosin asekaavatonta aluetta, jolla sijaitsee 20kv ja 110kv voimajohtolinjat. Alueen läpi kulkee jätevesiviemäriin ja vesijohdon runkolinjat. Muutoin alueen sähkölinjat, vesijohdot ja jätevesiviemäri on rakennettu vastaamaan alueella aiemmin toimineen turkistarhan ja toiminassa olevan teollisuusyrityksen tarpeita.

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri ja runkovesijohto. Näiden rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla.



Kuva 16. Suunnittelualan rakennettu kunnallistekniikka 1.6.2022.

Erityistoiminnot

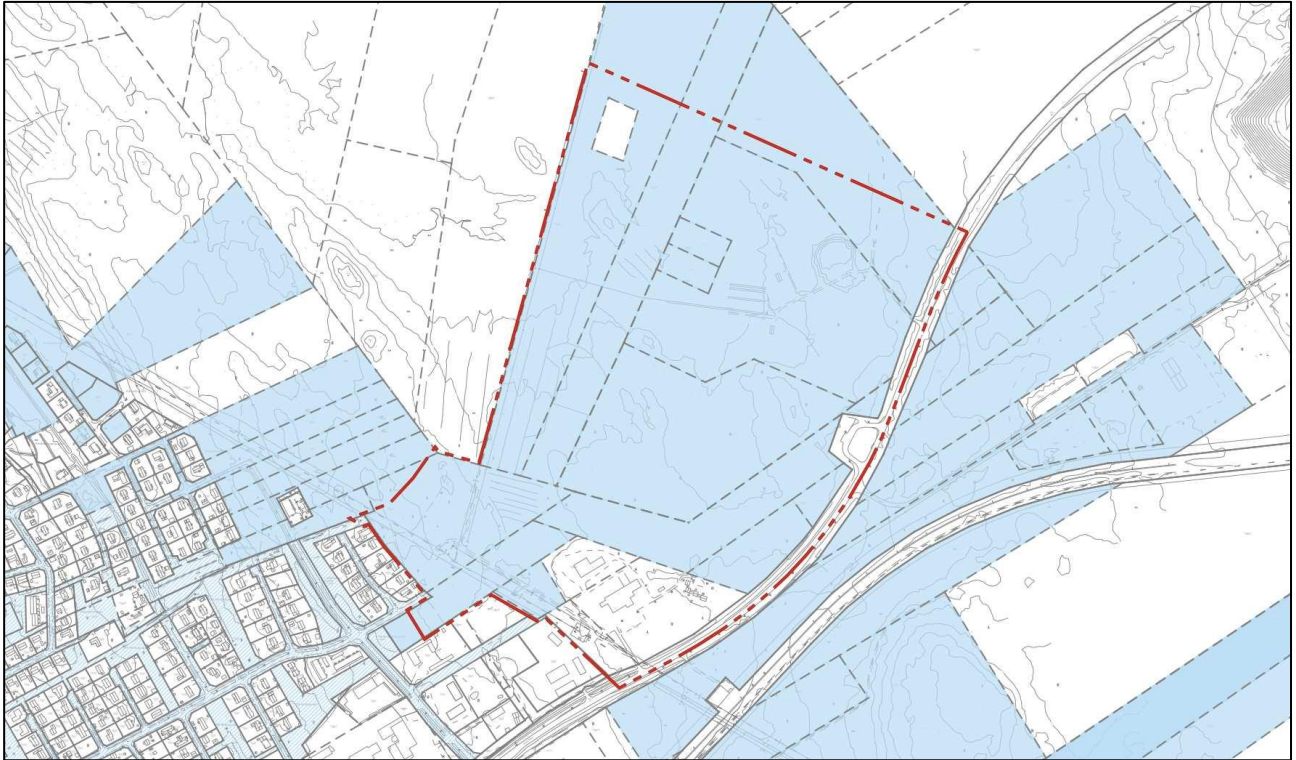
Suunnittelualan länsi- ja eteläosassa sijaitsee sähkönsiirtoon liittyvä 20kv ja 110kv voimajohtolinjat ja suunnittelualan eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri ja runkovesijohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla. Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun ja tärinään liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty. Melun osalta on hyödynnetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 55 dB:n teoreettisia melualueita Ouluntien varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavan toteuttaminen vaatii sopimuksia yksityisten toimijoiden kanssa.



Kuva 17. Kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella 13.10.2022.

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.

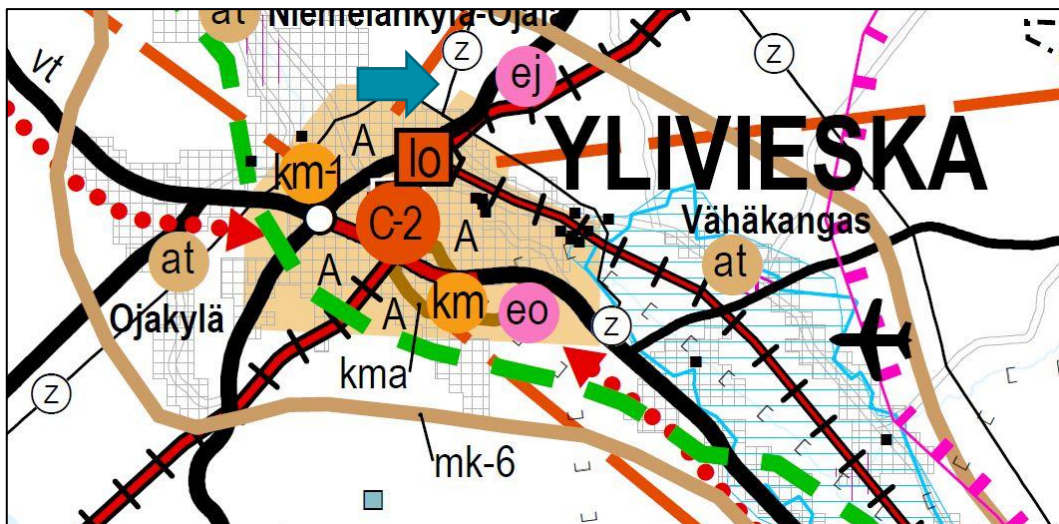
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

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.

Suunnittelualueelle osoitettu punainen katkoviiva (kk-3) osoittaa maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkkoa, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelualueella rajaa etelä- ja länsipuolelle osoitettu pääsähköjohto 110kv (z).



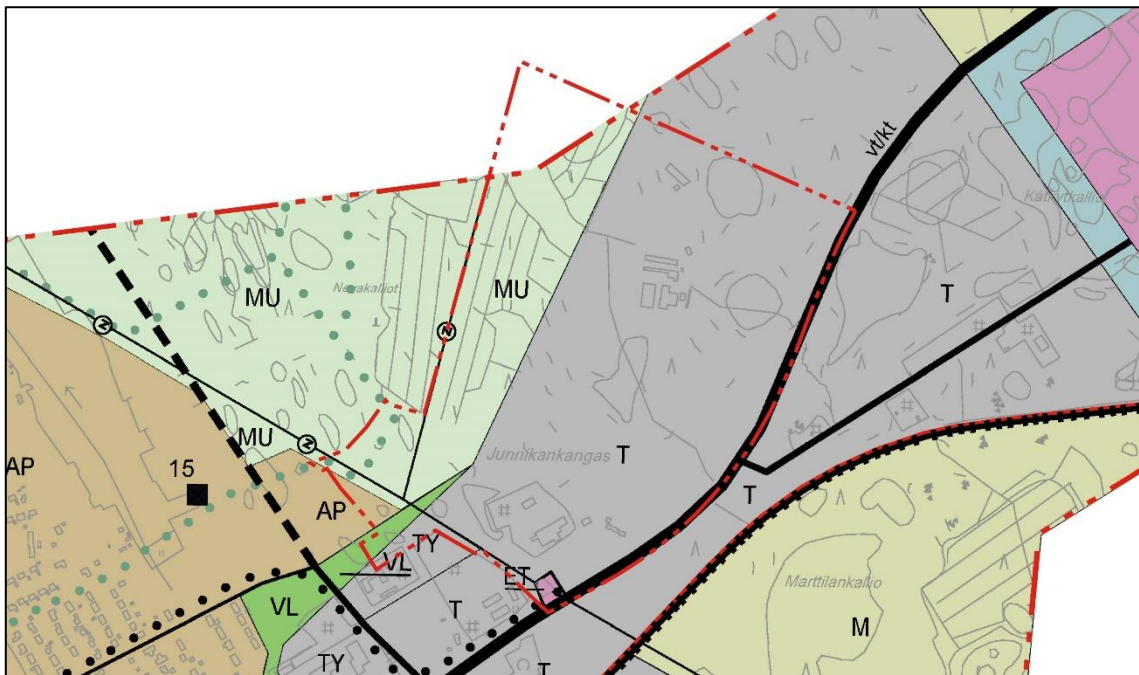
Kuva 18. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 18.1.2022. Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

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

- pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)
- teollisuus- ja varastoalue (T)
- teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- lähivirkistysalue (VL)
- teknisen huollon alue (ET)

Suunnittelualueella sijaitsee osayleiskaavan mukainen rakentunut sähkönsiirtojohto (z). Idässä suunnittelualue rajautuu Ouluntiehen (vt/kk =valtatie/kantatie).



Kuva 19. Ote keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Eteläosaan suunnittelualueella on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10, jossa alueelle on osoitettu:

- lähivirkistysalue (VL), jonka osa on varattu ohjeelliselle yleiselle jalankululle

Suunnittelualue rajautuu lännessä vuonna 2012 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 3.4.2012 § 20) ja vuonna 2017 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 29.5.2017 § 49).



Kuva 20. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri ja runkovesijohto. Näiden rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla.

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Eteläosaan suunnittelualueella on hyväksytty asemakaava vuonna 1990 (Kval 24.9.1990 § 10), jossa alueelle on osoitettu teollisuutta ja pientalovaltaista asuntoaluetta. Suunnittelualue rajautuu lännessä vuonna 2012 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 3.4.2012 § 20) ja vuonna 2017 hyväksytyyn asemakaavaan (Kval 29.5.2017 § 49), joissa molemmissa alueelle on osoitettu pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta.

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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Junnikankankaalle sijoittuvan osittain rakentuneen teollisuusalueen laajentaminen. Kaupunki on hankkinut omistukseensa raakamaa-alueita asemakaavassa osoitetun teollisuusalueen pohjoispuolelta. Kaavoitusta valmistellaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Alueelle suunnitellaan muodostettavaksi tontteja teollisuudelle. Tavoite on kaupungin teollisuustonttivarannon kasvattaminen ja vastaaminen Ylivieskan teollisuustonttikysyntään. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa ja liittyy kiinteästi olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen olevaan verkostoon.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitukseen ryhdytään kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan perustuen. Kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa tammikuussa 2022 kaavoituksen valmisteluaineiston laatimisella.

Asemakaavoitus käynnistettiin teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § 3.

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
- Deski / Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Jokilaaksojen kelkkailijat Ry
- Jokilaaksojen pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Peruspalvelukuntayhtymä Kallio /Terveysvalvonnan toimipiste
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Vesikolmio Oy
- Väylävirasto
- Ylivieskan kaupunki / Hyvinvointilautakunta
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

4.3.2 Vireilletulo

Junnikankankaan asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 7.6.2022 § 3.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 15.6.2022 – 30.6.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.

Muutokset kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen on esitetty liitteessä "Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet".

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 26.10.2022 - 25.11.2022 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

Muutokset kaavaehdotuksesta hyväksymisvaiheeseen on esitetty liitteessä "Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet".

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu 8.6.2022. Sovittiin, että viranomaisneuvotteluiden muistio korvaa Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen viranomaislausunnon luonnosvaiheessa.

Neuvottelussa ELY-keskus totesi luontoselvityksen olevan pääpiirteissään riittävä tulossa olevien täydennyksien jälkeen. ELY-keskuksen mukaan ekologisten käytävien ja viheralueiden säilyttämistä teollisuusalueiden yhteyteen olisi hyvä harkita. Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa tulisi erityisesti paneutua arvioimaan vaikutusmekanismeja ja todennäköisiä konkreettisia vaikutuksia.

ELY-keskus totesi, että asutuksen ja teollisuuskortteleiden välissä viheralue on hyvä asia. Ehdotusvaiheessa voisi miettiä viheryhteyksien korvaamista puustolla tai istutettavilla puilla. Osan TY-kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamista T-kortteliksi voitaisiin harkita. Keskusteltiin myös, että onko nykyinen voima- ja sähköjohdon käytävä riittävä tulevia laajennustarpeita ajatellen. Kaavasta tulee pyytää lausunto sähköyhtiöltä.

Viranomaisneuvottelussa keskusteltiin myös liikenneasioista. Todettiin, että liittymäasiasta Ouluntieltä uudelle teollisuusalueelle keskusteltiin aiemmin jo kesäkuussa 2020. Nykyinen metsäautotieliittyminen korvautuu teollisuusalueen mahdollisesti väistötilallisella liittymällä. Liikennetarkasteluna tätä kaavahanketta varten ELY totesi liikennemäärien selvittämisen riittävänä. Toistaiseksi rakentumaton Karjaniementie tulee rakentumaan alueen laajentumisen myötä. Tässä yhteydessä tulee kysymykseen myös Vama Production Oy:n ja muuntoaseman liittymän poistaminen Ouluntieltä.

Herrfors Oy:n kanssa pidettiin työneuvottelu 25.8.2022. Herrfors totesi, että katualueen vaakasijainnin kanssa esitetty linjaus on sopiva olevaa voimajohtoverkostoa ja pylväsrakenteita ajatellen. Pystysuorassa voimajohtojen alituskorkeus on 4,5 metriä. Tätä korkeammat ajoneuvot mahtuvat, jos kadun pinta saadaan rakennettua riittävän alas. Sovittiin, että puistomuuntamoita ei esitetä kaavassa, koska teollisuustonttien sähköntarve riippuu toimijasta ja tarpeesta. Tällöin voi olla, että muuntamo tulee luovutettavan tontin puolelle, asia tarkentuu vasta tarkemmissa hankesuunnitelmissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan laatimiseksi Hollihaan 5. kaupunginosaan. Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on elinkeinoelämän ja teollisuuden edellytysten kehittäminen. Ajatuksena on laajentaa nykyistä asemakaavan mukaista teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan Junnikankankaan alueelle pääosin kaupungin omistamalle

maalle. Tavoitteena on muodostaa uusia teollisuustontteja kaupungin tonttitarjontaan siten, että alue on osittain käyttöönotettavissa rakentamiseen vuosina 2023-2024.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu taajamatoimintoihin (A) ja osayleiskaavassa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T), jonka pohjalta alueen kehittämistä jatketaan. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen eteläpuolella alue on varattu teollisuusalueeksi, jota on ajatuksena jatkaa pohjoisen suuntaan rakennettua ja suunniteltua infraa hyödyntäen.

Osayleiskaavassa voimajohdon ja teollisuus- ja varastoalueen välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Kekanlatu ja virkistysreitti sijaitsevat todellisuudessa voimajohdon länsipuolella, jonne ulkoilua ohjataan. Voimajohdon ja teollisuusalueen välisen alueen hyödyntäminen ulkoiluun on haastavaa, eikä tätä nähdä tarpeelliseksi.

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 muinaisjäänneksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 1.6.2022). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Erillisen luontoselvityksen mukaan "luontoselvityksessä ei havaittu metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita. Alueen kasvillisuus on tavanomaista eikä uhanalaisia lajeja havaittu. Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kuitenkin ollut tähän asti tavanomaisessa metsätaloustyössä ja luontoarvot ovat heikentyneet verratuna luonnontilaisiin metsiin. Suunnittelualueen kaavoitukselle ei tästä näkökulmasta ole estettä, koska toimenpiteitä ollaan suuntaamassa alueille, jotka on ojitettu ja luonnontilaltaan muuttuneita." (Vilppola 2022).

"Suunnittelualueen linnusto on pääsääntöisesti tavanomaista metsä- sekä maaseudun kulttuuriympäristön lajistoa. Linnustollisia arvoja voisi yrittää kaavoituksessa turvata mahdollisuuksien mukaan säästämällä varttuneemmat metsät mahdollisimman ehyenä kokonaisuutena. Suunnittelualueen kuusikoissa on tehty havainnot erittäin uhanalaisesta hömötiaisesta sekä vaarantuneesta pyystä. Ainakin pyyn pesiminen suunnittelualueella on todennäköistä. Asuntoalueen lähetyvillä olevassa metsikössä on merkkejä virkistyskäytöstä (polkuja), joka kannattaa huomoida kaavoituksessa." (Vilppola 2022).

Luontoselvityksen mukaan "kasvillisuus ja luontotyyppiselvityksen yhteydessä tehtiin yksi havainto hömötiaisesta suunnittelualueen itä-koilisnurkan kuusimetsässä" (Vilppola 2022).

Luontoselvityksessä esiin nousseet kuusikot ja virkistyskäytössä oleva metsikkö alueen eteläosassa pyritään huomioimaan alueen suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Muita erityisiä arvoja ei luontoselvityksessä oltu tunnistettu, jotka tulisi suunnittelussa ottaa huomioon.



Kuva 21. Suositukset kaavoituksessa huomioon otettavista alueista. Varttuneemmat (kuusi)metsät on merkattu vihreällä ja virkistyskäytössä oleva metsikkö violetilla. (Vilppola 2022).

Suunnittelualueella esiintyy erillisselvityksen mukaan liito-oravaa, joka tulee huomioitavaksi suunnittelussa. Erillisselvityksessä tutkittiin myös lepakoiden esiintymistä suunnittelualueella, mutta näitä ei havaittu.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Suunnittelualueen läpi kulkee jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, sekä 20 kv:n ja 110 kv:n sähkönsiirron voimajohdot, jotka tulevat huomioitavaksi kaavoituksessa.

Voimajohdot rajaavat suunnittelualueita ja ne huomioidaan suoja-alueineen suunnittelussa. Runkovesijohto ja jätevesilinjat kulkevat nykyisellään teollisuuskiinteistön halki rasittaen rakentamista. Tavoitteena on linjata runkovesijohto ja jätevesiviemäri uutta tontin rajaa pitkin uudelle katualueelle, johon alueen viemäröinti rakennetaan.

Suunnittelualueen eteläosaan on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri. Tämän rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä siirtoviemäriin muilla alueilla. Suunnittelualueen viemäröinti on mahdollista suunnitella liitettäväksi siirtoviemäriin.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa asemakaava, jossa on osoitettu toistaiseksi rakentamaton Karjaniemenkatu. Uusi katuyhteys ja liittymä Ouluntielle on suunniteltu lähelle nykyistä Paasitien metsätien liittymää alueen pohjoisosassa. Alueen liikenne ajatuksena järjestää näitä yhteyksiä hyödyntäen. Ouluntie muodostaa suunnittelualueelle hyvät kulkuyhteydet etelän ja pohjoisen suuntiin teollista toimintaa ajatellen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteena oli valmisteluvaiheen mielipiteiden mukaan saada muodostettua asemakaavan mukaiset tontit vuokralla olleiden määräalajoen tilalle. Mielipiteissä myös todettiin, että asemakaavaluonnoksessa esitettyä katulinjausta ei sellaisenaan hyväksytä. Mielipiteet ja vastineet on tarkemmin avattu erilliseen liitteeseen "Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet".

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia toimiva ja logistisesti järkevä teollisuusalue, jolta on hyvät kulkuyhteydet suoraan Ouluntielle ja rakentuneelle Alpuumintielle. Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan lisääntyvät sään ääri-ilmiöt, kuten esimerkiksi rankkasateiden huomioiminen hulevesien viivyttämällä.

5 Asemakaavan kuvaus

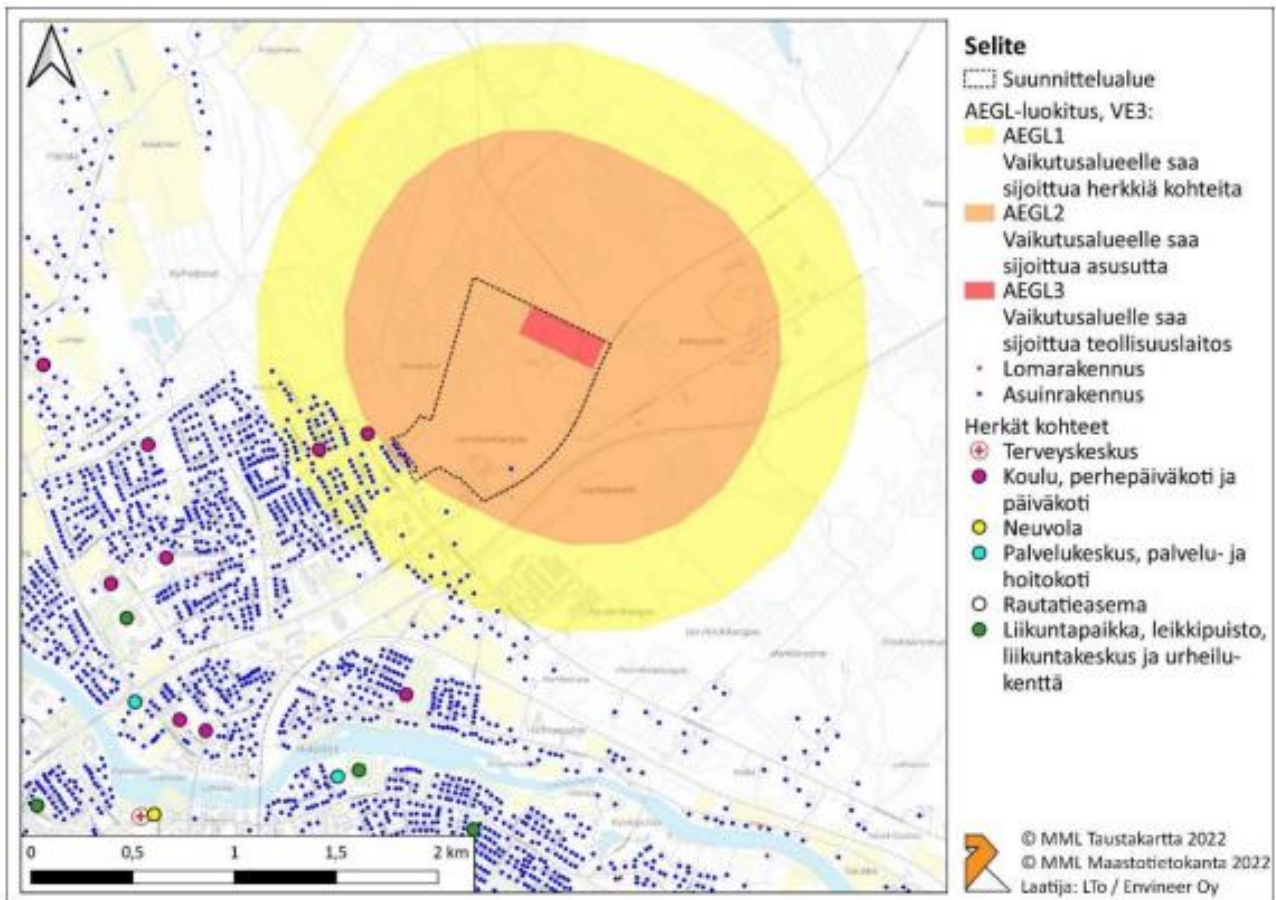
5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen jakaa itä- ja länsiosiin Karjaniementie, joka jatkuu aiemmin asemakaavoitetulta alueelta etelästä pohjoisen suuntaan. Karjaniementien itäpuolelle Ouluntien väliselle alueelle osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet. Tälle alueelle sijoittuu toiminnassa olevat teollisuusrakennukset. Tontin rajalle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, joka mahdollistaa rakennetun jäte- ja vesijohdon siirtämisen tonttien väliselle rajalle. Karjaniementien länsipuolelle voimajohdon väliselle alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Valmistuneen suuronnettomuus selvityksen (Envineer Oy 7.10.2022, liite 5) perusteella kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Selvityksessä toiminnan sijoittamista tarkasteltiin kemikaaleista aiheutuvan onnettomuusvaaran näkökulmasta (käytetyt parametrit: lämpösäteily, paineaalto, terveysvaikutukset ja ympäristövaikutukset). Ihmisiin kohdistuvan terveysvaaran arvioinnin lähtökohtana käytettiin AEGL-arvotusta (Acute Emergency Guidance Level). AEGL-arvo kertoo asteikolla 1–3, minkälaisia haittavaikutuksia ihminen voi saada altistuttuaan tietyn ajan tietyllä kemikaalipitoisuudelle. AEGL-1-pitoisuus aiheuttaa huomattavaa epämukavuutta, ärsytysoireita tai tiettyjä oireettomia, ei aistinvaraisia vaikutuksia, AEGL-2-pitoisuus aiheuttaa palautumattomia tai muita vakavia, pitkäkestoisia haitallisia terveysvaikutuksia tai heikentynyttä kykyä pelastautua ja AEGL-3-pitoisuus hengenvaarallisia vaikutuksia tai kuoleman.

Suuronnettomuus selvityksessä tarkasteltiin kolmea eri laajuista T/kem-kaavamerkinnällä osoitettua aluetta. T/kem-merkintä mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa rakentaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Vaarallisia kemikaaleja ovat muun muassa erilaiset palavat nesteet, hapettavat kemikaalit, ammoniakki sekä muut terveydelle tai

ympäristölle vaaralliset nestemäiset tai kiinteät kemikaalit. Seuraava kartta esittää selvityksen vaihtoehtoa kolme (VE3), jossa T/kem-alue sijoitetaan suunnittelualueen pohjoisosaan ja on laajudeltaan kaikkein pienin:



Kuva 22. VE3-tarkastelualueen ympäristön herkät kohteet ja niiden avulla määritellyt AEGL-vyöhykkeet. AEGL-vyöhykkeet 1 ja 2 kuvaavat maankäyttöön kohdistuvat rajoitukset suhteessa tarkasteltavaan T/kem-alueeseen, jolle saa sijoittaa teollisuuslaitos (AEGL3).

AEGL-tarkastelun VE3-vaihtoehdon ja muiden suuronnettomuus selvityksessä esitettyjen suositusten perusteella kaavamerkintä T/kem osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosaan. Euroopan unionin Seveso-direktiivin (2012/18/EU) periaatteiden mukaisesti T/kem-alue sijoitetaan teollisuusympäristöön mahdollisimman erilleen muusta toiminnasta. Suuronnettomuusvaarallisten laitosten sijaintia koskevat vaatimukset, kuten riittävä etäisyys herkimmistä ja vaikeammin onnettomuustilanteissa tyhjennettävistä kohteista (päiväkoti, koulu, sairaala jne.) otetaan kaavaratkaisussa huomioon.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetaan myös kaavamerkintä T/log, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen.

Uusi Junnikankaankatu liittyy Ouluntiehen suunnittelualueen pohjoisosassa. Asemakaavoitetulla alueella sijaitsee rakentamaton Karjaniementie, jota on ollut ajatuksen jatkaa pohjoisen suuntaan. Tämä katu yhdistää vanhan ja uuden teollisuusalueen, jolta on suora yhteys Ouluntielle.

Junnikankankaankadun ja Karjaniementiehen on jätetty varaukset katuyhteyksien jatkamiseksi tarvittaessa tulevaisuudessa. Ouluntien liikennealuetta on levennetty nykyisistä kiinteistörajoista. Tämä mahdollistaa tulevaisuudessa nykyisen kevyenliikenteenväylän jatkamisen Alpuumintien risteyksestä suunnittelualueen läpi Oulaisten suuntaan.

Alueen eteläosassa osoitetaan Kelotien katualueen päähän levennys. Tämä mahdollistaa kääntöpaikan rakentamisen tarvittaessa tulevaisuudessa. Kelotien lähivirkistysalueelle osoitetaan yleiselle jalankululle varattuna alueen osa, joka mahdollistaa kulkuyhteyden kevyelle liikenteelle uuden teollisuusalueen ja asuinalueen välillä.

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu energiahuollon aluetta (EN), joka mahdollistaa alueelle aurinkopaneelipuiston sijoittumisen energiaomavaraisuuden ja energiakulujen kompensoimiseksi.

Suunnittelualueen rajaa länsipuolella sähkönsiirron voimajohto, joka kulkee alueen läpi myös itä-länsi suunnassa alueen eteläosassa. Voimajohdot sijoittuvat lähivirkistysalueelle suoja-alueineen aiemmin asemakaavoitettujen alueiden tapaan. Rakennetulle muuntoasemalle esitetään muodostettavaksi tontti, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Eteläosaan kaavoitettavaa aluetta on suunniteltu Nivala-Ylivieska jäteveden siirtoviemäri ja runkovesijohto. Nämä sijoittuvat suoja-alueineen lähivirkistysalueelle ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle aiemmin hyväksytyjen asemakaavojen tapaan.

Länsiosassa suunnittelualueella sijaitsee kuntorata ja latu. Tämä on huomioitu suunnitelmassa luontoselvityksen esityksen mukaan lähivirkistysalueena, jolle on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Valaistun ladun päähän on lisätty ohjeellinen laavun paikka virkistystoiminnan laajentamiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu noin 60,6 hehtaarin suunnittelualueesta, jonka yhteenlaskettu tehokkuusluku suhteessa koko kaava-alueeseen on 0,30. Rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessa noin 179524 krs-m². Rakennuspaikkoja muodostuu yhteensä 22 kappaletta.

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytyksiä paikallisen teollisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Suunnittelualueen rajaa lännessä lähivirkistysalue teollisuuden ja asumisen välissä. Suojavyöhyke toteuttaa jatkossakin kaavamuutosalueeseen rajautuvan asumisen viihtyvyyden säilymisen nykytilanteen mukaisena.

Asemakaava-muutosalueella kortteleissa, joissa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on huomioitava, ettei alueelle sijoittuva toiminta aiheuta määräysten mukaisten meluarvojen ylittymistä. Asemakaavakarttaan on lisätty yleismääräys, jonka mukaan "korttelialueelle sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava meluntorjunnasta, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNp 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella".

Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset hulevesien viivyttämisestä ja mahdollisesta imeyttämisestä korttelialueilla. Näin varaudutaan sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualueesta tavoitellaan toimivaa ja logistisesti hyvää teollisuusaluetta, jolta on hyvät kulkuyhteydet suoraan Ouluntielle ja rakentuneelle Alpuumintielle.

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla jatketaan asemakaavoitettua korttelia 53 pohjoisen suuntaan. Tälle muodostetaan tontti yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille sekä yksi tontti teollisuus ja varastorakennuksille. Kortteliin 95 osoitetaan energiahuollon aluetta (EN), joka mahdollistaa alueelle aurinkopaneelipuiston sijoittumisen energiaomavaraisuuden ja energiakulujen kompensoimiseksi. Alueen laskennallinen tehontuotto on noin 3,2 MWh.

Kortteliin 96 osoitetaan teollisuus ja varastorakentamista. Kortteleille 95, 97 ja 99 osoitetaan teollisuusrakentamista, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kortteliin 100 osoitetaan kaavamerkintä T/kem, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa rakentaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Kortteliin 98 osoitetaan kaavamerkintä T/log, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen.

Tonttien rajat esitetään ohjeellisena, joille tulee laadittavaksi erillinen sitova tonttijako. Kortteleille osoitetaan sitovat rakennusalat. Erillisiä rakennustapaohjeita ei laadita.

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostetaan katualueita, lähivirkistysalueita suunnittelualueen länsi- ja eteläosiin, ja liikennealuetta suunnittelualueen itäosaan. Alueen lounaisosaan osoitetaan lähivirkistysalueelle ohjeellinen laavun paikka. Suunnittelualueen keskelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, joka huomioi alueella pesivän liito-oravan:

VL/s-4

Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

VL/s-5

Lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta puusto säilytetään.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan teollisuuden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta. Suunnittelualueelle sijoittuva teollisuustoiminta tarjoaa uusia työpaikkoja, joiden lukumäärä on pitkälti riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimintamuodosta. Todennäköisesti merkittävä osa henkilöstöstä muuttaa Ylivieskaan tai ympäröiviin kuntiin tuoden mukaanaan yhden tai useamman asukkaan. Paikallisesti väestön kasvu ja vaikutus ikärakenteen nuorentumiseen arvioidaan merkittäviksi ja myönteisiksi.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on aiemmin sijainnut turkistarhatoimintaa. Alueen eteläosassa sijaitsee teollisuustoimintaa, jonka tuontantotilat on rakennettu alueelle 1980-luvun puolivälissä. Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on varattu teollisuuden tarpeisiin. Suunnittelualueen asemakaavoitus jatkaa alueen kehittämistä teollisuusalueena historiansa mukaisesti. Lännessä ja etelässä aluetta rajaavat sähkönsiirron voimajohdot, jotka jakavat alueen tulevaisuudessa teollisuuden ja pientaloasumisen tarpeisiin. Teollisuustoiminta keskittyy jatkossakin voimajohdon itäpuolelle.

Asemakaavoitetulla alueella sijaitsee rakentumaton Karjaniementie, jota on ollut ajatuksena jatkaa pohjoisen suuntaan. Uuden kaavan laajennuksen myötä Karjaniementie tulee todennäköisesti rakennettavaksi lähitulevaisuudessa hyväksytyin asemakaavan mukaisesti. Kaavaratkaisu laajentaa keskustan yhdyskuntarakennetta pohjoisen suuntaan.

Palvelut

Suunnittelualueelle ei itsessään osoiteta palvelurakentamista. Teollisuuden tarjoamat työpaikat kuitenkin tuovat alueelle uusia työntekijöitä ja Ylivieskan alueelle uusia asukkaita, jotka käyttävät olevia palveluita. Työpaikkojen lisääntyminen lisää työmatkaliikennettä kuntien välillä ja mahdollisesti edistää joukkoliikenteen käyttöä. Alueen työntekijät käyttävät keskustan ja Savarin alueiden kaupallisia palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii vahva tie- ja kiinteistönhoitoteknologian kehittäjä ja high-tech-valmistaja VAMA-Product Oy, joka työllistää tällä hetkellä noin 18 henkilöä. Alueelle osoitetaan asemakaavalla 22 tonttia ja rakennusoikeutta kokonaisuudessa noin 179524 krs-m². Tulevien työpaikkojen määrää on pitkälti riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimintamuodosta. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä ja niiden työpaikoilla on merkittävä positiivinen vaikutus väestön kasvuun, ikärakenteeseen, palveluiden hyödyntämiseen sekä kuntatalouteen.

Virkistys

Alueen lähistöllä sijaitsee Kaisaniemen valaistukuntorata ja -latu. Talvella valaistulta ladulta on jatkoyhteys Kekajärvelle, jolloin Kekan ladun pituudeksi muodostuu kaikkiaan 16 kilometriä. Asemakaavalla todetaan rakentunut tilanne ja lisätään reitti asemakaavaan toteutuneen mukaan. Valaistunladun itäpuolelle osoitetaan ohjeellinen laavun paikka. Laavun rakentuessa tämä lisää kuntoradan ja valaistunladun käyttöasetta sekä tarjoaa miellyttävän taukopaikan esimerkiksi lapsiperheille.

Liikenne

Saavutettavuus

Suunnittelualue sijaitsee suhteessa keskeisiin asuntoalueisiin pyöräilyvyöhykkeellä, joten sillä on merkittävä potentiaali työmatkaliikenteen toteutumisessa pyöräilyllä ja jopa kävelen. Alueen saavutettavuutta parannetaan nykyisen kantatie 86:n kevyenliikenteenväylän jatkamisella Junnikankankaankadun liittymään saakka. Samalla parannetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä myös Vestianväylän jätekeskuksen suuntaan. Lisäksi kehitetään katuverkon kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä alueelle. Alueen saavutettavuus varmistetaan rakentamalla liittymän yhteyteen linja-autopysäkit sekä lisäämällä tarpeen mukaan paikallisliikenteen tarjontaa. Kestävien kulkumuotoihin panostukset pienentävät liikenteen kuormitusta ja turvallisuusriskejä kantatiellä 86. (Solutra 2022).

Liikenne-ennuste

Karjaniementie yhdistää vanhan ja uuden teollisuusalueen. Pääasiallinen liikenne kanavoituu Karjaniementieltä Junnikankankaankadun kautta Ouluntielle, jolla keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) uuden liittymän kohdalla noin 3689 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Solutra Oy:n laatiman liikenne-ennusteen mukaan selvitysalueen kantatien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2030 tulee olemaan noin 4750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnitellun maankäytön tuotosarvio liikennemääriin on noin 1750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 960 ajoneuvoa arvioidaan liikenneävän Junnikankankaankadun kautta Ouluntielle ja noin 790 ajoneuvoa Karjaniementien kautta Alpuumintielle. Raskaan liikenteen osuus ennustemääristä on noin 10%. (Solutra 2022).

Huipputunnin osuus liikenteestä on merkittävä (noin 20-25%), koska teollisuusalueen vuorokausiliikenteestä merkittävin osa on työmatkaliikennettä. Huipputunnin osuus vuorokausiliikennemäärästä pienenee, mikäli alueella toteutuu kolmivuorotyö. Ennusteliikenteen arvioidaan jakaantuvan puoliksi katu- ja maantieverkon osalta. Raskas liikenne tulee käyttämään uutta kantatien liittymää. (Solutra 2022).

Liikennejärjestelyt

Solutra Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä tutkittiin myös uuden liittymän rakentamista kantatie 86:lle. Liittymäpaikka on ympäristöltään maaseutumainen ja liittymäväli Vestianväylään on vähintään 300 metriä. Liittymisnäkemät ovat riittävät. Liittymätyypin määrittämisen liikenteelliset lähtökohdat olivat kantatie pääsuuntana, jonka liikennemäärä alle 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja uusi nopeusrajoitus 60 km/h. Sivusuunta määrittelyssä oli yhdystiehen verrattava pääkatu (Junnikankankaankatu), jonka liikennemäärä tulisi olemaan alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 40 km/h. (Solutra 2022).

Liittymätyypiksi on suunniteltu tiemerkintäkanavointia (PM), jolla varmistetaan tiealueen riittävyys pääsuunnan liikennöinnin sujuvilla ajolinjoilla ja varmistetaan läheisen levähdysalueen toiminta. Kantatien 86 nopeusrajoitus liittymän pohjoispuolella laskettaisiin 60 km/h. Tiemerkintäkanavointia tehostetaan portaaleilla molemmilta suunnilta. Kantatien varteen toteutetaan uusi kevyenliikenteenväylä Junnikankankaankadun liittymään saakka. Lisäksi suunnittelualueella kehitetään kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Kelotien, Karjaniementien ja kantatien välillä. Katuverkkoa kehitetään rakentamalla alueelta Karjaniementie Alpuumintielle. Liikennejärjestelyiden toteutuskustannuksen arvioidaan olevan noin 0,4 miljoonaa euroa. (Solutra 2022).

Suunnitellut liikennejärjestelyt kantatiehen 86 vastaavat pääväylän mukaisia vaatimuksia ja reagoivat mahdollisiin maankäytön merkittäviin muutoksiin.

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, 1.6.2022). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Alueen läpi kulkee sähkölinjat, sekä jäteveden ja vesijohdon runkolinjat, joihin tarvittavat liittymät voidaan rakentaa. EN-alueelle toteutettava aurinkopaneelipuisto voidaan liittää joustavasti läheisellä ET-alueelle sijaitsevalle muuntoasemalle.

Alueen eteläosaan on rakenteilla Nivala-Ylivieska siirtoviemäri sekä uusi runkovesijohto. Liittymät voidaan vaihtoehtoisesti takentaa suoraan näihin uusiin linjoihin, jolloin olevan verkoston kuormitus ei kasva. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä. Verkostoa laajennetaan pohjoisen suuntaan katualueita hyödyntäen. Hulevesille rakennetaan uusi verkosto katualueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa merkittävästi suunnittelualueen maisemaa. Nykyinen puustoinen metsä muuttuu rakentuneeksi teollisuusalueeksi, jonka maisemaa hallitsevat teolliseen rakentamiseen ominaiset suuret tehdasrakennukset ja laajat pysäköinti- ja varastointialueet.

Muutos on merkittävä, mutta vaikutukset rajautuvat lähinnä länsipuolelle Ouluntiellä ohikulkevalle liikenteelle. Etelän suunnassa teollisuusalue jatkaa jo rakentunutta teollisuusaluetta pohjoisen suuntaan, joten etelän suunnasta muutos ei ole merkittävä. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolelle jää teollisuuskäytössä olevaa metsää, eikä maisemalliset vaikutukset ulotu näihin suuntiin kovinkaan pitkälle.

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 teollisuusympäristöksi.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen rakentuminen ja rakennettava infrastruktuuri aiheuttavat kaava-alueella vaikutuksia alueen pinnanmuotoihin. Maaperän pinnan muodot ovat alueella taisia ja korkeusvaihtelua alueella on noin kolme metriä (+66.00 - 63.00 N2000). Suunnittelualueen rakentuminen edellyttää alueen maaston tarkempaa tasaamista rakentamisen ja maankäytön edellyttämälle tasolle.

Maaperä

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

Rakentamisen aikana syntyviä maamassoja pyritään kuitenkin hyödyntämään suunnittelualueella, jotta aiheutuva liikenne ja massamäärät saataisiin minimoitua. Pintamaita voidaan käyttää alueella esimerkiksi viheralueiden kasvualustoihin ja maisemointiin. Maa-ainesten hyödyntämisellä voidaan vaikuttaa siihen, että massojen käsittelystä aiheutuvat luonto- ja ympäristövaikutukset jäävät mahdollisimman paikallisiksi.

Alueen rakentamisen jälkeen kaavan mukainen toiminta vaikuttaa maaperään kuitenkin lähinnä vain onnettomuustilanteissa, jos haitta-aineita pääsee kulkeutumaan maaperään. Kenttä- ja katualueet pääsääntöisesti asfaltoidaan ja mahdollisesti käsiteltävät kemikaalit varastoidaan asianmukaisesti annettujen määräyksien mukaan. Hulevesijärjestelmien purkuputkiin esitetään asennettavaksi sulkukaivot häiriötilanteiden varalle. Pysäköinti-, purku- ja lastausalueiden hulevedet tulee käsitellä hiekan- ja öljynerottimin ennen johtamista hulevesijärjestelmiin. Näin voidaan todeta, että normaalitoiminnasta ei arvioida aiheutuvan päästöjä tai vaikutuksia maaperään.

Ilmasto

Junnikankankaan asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia ja tähän vaikuttavia tekijöitä tutkittiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. KILVA tunnisti ilmaston kannalta negatiiviseksi vaikutukseksi metsien vähentymisen teollisuuden rakentamisen myötä. Metsien vähentyminen vähentää hiilinieluja ja hiilivarastoja, ja lisää näin hiilipäästöjä.

Vahvuudeksi KILVA-työkalu tunnisti uusiutuvan energian mahdollistamisen EN-korttelialueille suunniteltujen aurinkopaneelipuistojen avulla. Aurinkopaneelipuiston laskennallinen teho on noin 3,2 MW, joka vastaa arviolta 21-66% koko teollisuusalueen sähkönkulutuksesta. Arvio perustuu teollisuusyritykseltä saadun sähkönkulutuksen suhteesta rakennettuun kerrosalaan. Teollisuusalueelle sijoittuvien eri yritysten ja toimintojen sähkönkulutus poikkeaa kuitenkin merkittävästi toisistaan, joten tätä arviota voidaan pitää viitteellisenä.

Suuri osa teollisuusalueen vaatimasta energiankulutuksesta tuotetaan omavaraisesti uusiutuvalla energialla. Tämän voidaan osaltaan ajatella vähentävän ja kompensoivan hiilidioksidipäästöjä, koska sähkö ei tarvitse tuoda kaukaa uusiutumattomista energialähteistä.

Luontotyytit

Asemakaavoituksen tueksi laaditun luontoselvityksen mukaan suunnittelualue muodostuu pääasiassa puolukka-mustikkatyytin VMT-metsästä, jonka valtapuulajina esiintyy mänty. Kaavan mukainen teollisuusalue tulee peittämään alleen nykyisen luontoympäristön. Tällöin elinympäristöt ja kasvillisuus tulevat pääpiirteissään häviämään kaavan mukaisen rakentamisen myötä.

Lähivirkistysalueen suunnittelussa on huomioitu luontoselvityksessä noussut esitys suunnittelualueen keskiosiin sijoittuvan kuusikon säästämistä. Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu laaja 3,7 hehtaarin lähivirkistysalue, joka osaltaan turvaa elinympäristöjen ja kasvillisuuden säilymistä alueella.

Kasvipeitteen vähentymisen myötä vieraslajit voivat yleistyä kaava-alueella ja sen reuna-alueilla. Keskiosaan osoitetulla lähivirkistysalueella arvioidaan olevan positiivinen vieraslajien menestymistä ehkäisevä vaikutus.

Kaava-alueen rakentumisen vaikutukset seudun kasvillisuuteen ja elinympäristöihin arvioidaan vähäisiksi, koska alue on luontoselvityksen mukaan ihmisen muokkaamaa talousmetsää.

Eläimistö

Luontoselvityksen mukaan havaittu lintulajisto on pääosin tavanomaista. Kasvillisuus- ja luontotyypiselvityksen yhteydessä tehtiin kuitenkin yksi havainto erittäin uhanalaisesta (EN) hömötiäisestä itä-koillisnurkan kuusimetsässä. Linnuston pistelaskennassa tätä ei havaittu. Kaavaratkaisussa osa tästä koillisnurkan kuusimetsästä on osoitettu teollisuuskäyttöön ja osa jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Hömötiäinen todennäköisesti siirtyy suunnittelualueen keskiosaan osoitetulle laajalle 3,7 hehtaarin kuusikkoiselle lähivirkistysalueelle, tai itä-koillisnurkan kuusimetsikössä suunnittelualueen ulkopuolelle tai edelleen edemmäksi pohjoisen suuntaan suurille metsäalueille.

Linnustolaskennassa tehtiin myös havainnot vaarantuneesta pyystä ja naurulokista, jonka pesimäyhdyskunnat ovat pienentyneet ja harventuneet vuosikymmenten aikana. Selvityksessä havaittiin yksittäinen laskentapisteen yli lentänyt naurulokki, jonka kaavallinen huomioiminen ei ole tarpeen. Alueella ei ole naurulokkien pesimäyhdyskuntaa.

Pyy on metsästettävä riistalintu, joka Suomen riistakeskuksen ylläpitämän blogin mukaan tarvitsee noin 15-20 hehtaarin reviirin. Näin laajan yhtenäisen metsäalueen osoittaminen teollisuusalueelle nykyisellä kaavaratkaisulla ei ole mahdollista. Todennäköisesti pyy siirtyy suunnittelualueelta pohjoisen suuntaan suurille metsäalueille.

Linnustolaskennassa havaittiin myös silmälläpidettävät (NT) harakka, västäräkki, närhi, isokuovi ja taivaanvuohi. Suunnittelualueella lintujen elinpiiri pienenee linnuston elinympäristön häviämisen myötä. Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu laaja 3,7 hehtaarin lähivirkistysalue mahdollistaa lintujen säilymisen suunnittelualueella.

Luontodirektiivin IV-liitteen mukaisia lepakoita tai viitasammakoita ei alueella tavattu erillisissä selvityksissä. Samaan direktiivin kirjattua liito-oravaa esiintyy alueella erilliselvityksen mukaan ja liito-orava liikkuu suunnittelualueen läpi itä-länsi -suunnassa. Liito-oravan säilyminen alueella on turvattu asemakaavassa lisäämällä teollisuusalueen keskelle lähivirkistysalueet selvityksen laatijalla saadun aineiston pohjalta, Lähivirkistysalueiden kaavamääräyksissä on huomioitu liito-oravan esiintyminen alueella puuston hoidollisesta näkökulmasta.

Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksessä tehtyjen havaintojen perusteella suunnittelualueen nykyinen luonnon monimuotoisuus on varsin vähäistä. Suunnittelualue on ojitettua ja ollut tavanomaisessa metsätalouskäytössä, ja näin luonnontilaltaan muuttunut.

Asemakaavan mukaisella maankäytöllä arvioidaan olevan negatiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen. Teollisuusalueella sijaitsevat elinympäristöt tulevat pääsääntöisesti häviämään kaavan mukaisen rakentamisen myötä. Kaava-alueen kasvi- ja eläinlajiston arvioidaan muuttuvan rakennetuilla alueilla tyyppisemmäksi lajistoksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaava lisää ensi vaiheessa kaupungin vetovoimaisten teollisuustonttien tarjontaa. Myöhemmin alueen rakentuessa teollisuusalue tarjoaa logistisesti hyvällä sijainnilla olevan alueen teollisuustoiminnan kehittämiseen. Teollisuusrakentaminen lisää työpaikkojen määrää Ylivieskan alueella.

Asemakaavoitusta varten laaditussa suuronnettomuusselvityksessä on arvioitu teoreettisesti suuronnettomuusvaaran aiheuttaman toiminnan sijoittumista suunnittelualueelle ja toiminnan aiheuttamaa riskiä sekä ympäröiville alueille seuraavia maankäytön rajoitteita. Suuronnettomuusselvityksen mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa toimintaa. Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetaan kaavamerkintä T/kem, joka mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen, jolle saa rakentaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Suuronnettomuusselvityksessä on tunnistettu alueella sijaitsevat herkäät kohteet, jotka muodostavat laitoksen tarkemmassa suunnittelussa huomioitavat raja-arvot, jotka suunnitellun laitoksen tulee alittaa. Suunnittelualueen pohjoisosaan mahdollisesti sijoittuva suuronnettomuusvaaraa aiheuttava toiminta voi tulevaisuudessa rajoittaa lähiympäristön maankäyttöä suuronnettomuusselvityksessä osoitettujen havainnekarttojen mukaisesti (kts. myös tämän selostuksen kappaleen 5.1 kuva 22). Selvityksessä esiintuodut rajoitteet huomioidaan kaava-alueen ympäristön maankäytön suunnittelussa tulevaisuudessa.

Asemakaava mahdollistaa suuronnettomuusvaaraan aiheuttavan toiminnan, mutta kaava-alueelle sijoittuvan toiminnan tarkempi soveltuvuus suhteessa ympäristön herkkiin kohteisiin tarkastellaan ympäristö- ja kemikaalilupaprosesseissa erikseen tapauskohtaisesti. Suunnittelualueen ympäristön maankäytölle ja sitä koskevalle suunnittelulle tulevat rajoitukset määräytyvät asemakaavan toteutumisen ja alueelle tulevan toiminnan myötä. Mahdollinen maankäyttöä rajoittava suuronnettomuusvaaraa aiheuttava toiminta tarkentuu vasta laitoksen luvituksen yhteydessä laadittavien tarkempien selvityksien pohjalta ja tulee huomioidavaksi myöhemmin lähialueen suunnittelussa.

T/kem-korttelin jatkosuunnittelussa tulee huomioida lähiympäristön maankäyttö siten, että kortteliin sijoittuva toiminta ei merkittävästi rajoita alueen muuta maankäyttöä tai jatkosuunnittelua. Mikäli alueelle suunniteltu toiminta voi aiheuttaa suuronnettomuusvaaraa, tai toiminnassa käytetään tai varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, tulee lupakäsittelyssä pyytää lausunto pelastusviranomaiselta ja Kemikaali- ja turvallisuusvirastolta (TUKES).

T/kem-kaavamerkinnän mukainen vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos tulee Tukesin valvontaan ja sille määritellään myöhemmässä lupavaiheessa konsultointivyöhyke toiminnassa käytettävien kemikaalien perusteella. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Konsultointivyöhykkeen määrittelee Tukes lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta. Konsultointivyöhykkeelle ei voida jatkossa lähtökohtaisesti sijoittaa herkkiä kohteita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKEen määrittelemillä tulvavaara-alueilla. Alueelle ei osoiteta asumista, joten tarkempia meluun ja tärinään liittyviä mittauksia tai selvityksiä ei ole tehty. Melun osalta on hyödynnetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 55 dB:n teoreettisia melualueita Ouluntien varrella.

Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu korttelit merkinnällä "teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia". Tämä merkintä ja kaavamääräys velvoittavat alueelle sijoittuvan toimijan suunnittelemaan teollisuustoimintansa siten, että se huomioi lähialueelle tulevaisuudessa sijoittuvan asutuksen vaatimukset mm. melun, päästöjen ja liikenteen suhteen.

Maankäytön suunnittelun melutason ohjearvoista säädetään Valtioneuvoston päätöksessä (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 § 2). Tämän mukaan asumiseen käytettävien alueiden "melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB." Asuntoalueiden melutasojen huomioimiseksi asemakaavan yleismääräyksiin on nostettu tämä muutoinkin voimassa oleva päätös seuraavasti:

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

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö on esitetty asemakaavakartalla.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen katu-, jäte- ja hulevesiviemäreiden rakentamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki ja vesijohtoverkoston rakentamisesta Ylivieskan Vesiosuuskunta.

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

Ylivieskassa 19.1.2023

Yhteystiedot

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi