



## **KOOSTE VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE**

### **Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet**

#### **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

##### **Asemakaava koskee:**

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.

##### **Asemakaavan muutos koskee:**

1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osa, kortteli 6 sekä katu, puisto- ja vesialuetta.

Valmisteluaineisto on nähtävillä teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalvelussa 11.2.2019 – 25.2.2019 välisen ajan.



Havainnekuva kaavamuuotosalueelle toteutettavista hankkeista. (Arkkitehtitoimisto Jorma Paloranta Oy)

## VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE

### Sisällys

<b>1 LAUSUNNOT</b> .....	3
<b>Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Tuotanto</b> .....	3
<b>Lausunto 1.2 Jokilaaksojen pelastuslaitos Ylivieskan paloasema</b> .....	3
<b>Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema</b> .....	4
<b>Lausunto 1.4 Museovirasto</b> .....	4
<b>Lausunto 1.5 Pohjois-Pohjanmaan museo</b> .....	5
<b>Lausunto 1.6. Pohjois-Pohjanmaan Liitto</b> .....	6
<b>Lausunto 1.7 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Ympäristöterveydenhuolto</b> .....	10
<b>Lausunto 1.8 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</b> .....	12
<b>2. MIELIPITEET</b> .....	18
<b>2.1 Mapecca Oy/ Haikola Martti ja Haikola Kari</b> .....	18
<b>2.2 Rave Rakennus Oy / Antti Rantala</b> .....	24
<b>3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA</b> .....	33
<b>1. Lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:</b> .....	33
<b>2. Mielipiteiden pohjalta tehdyt muutokset kaavamerkintöihin ehdotusvaiheeseen:</b> .....	35
<b>3. Muut muutokset ja lisäykset ehdotusvaiheeseen:</b> .....	35

## 1 LAUSUNNOT

### Lausunto 1.1 Elisa Oyj/ Tuotanto

Projektipäällikkö Mika Björkqvist

1.2.2019

*"Elisalla ei ole huomauttamista alueen asemakaavan muutosehdotukseen.*

*Alueella on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.*

*Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.*

*Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).*

*Lisätietoja asiasta antaa Urpo Koikkalainen*

*s-posti: urpo.koikkalainen@elisa.fi*

#### **Kaavoittajan vastine**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

### Lausunto 1.2 Jokilaaksojen pelastuslaitos Ylivieskan paloasema

Paloinsinööri Pertti Ukkola

5.2.2019

*Ylivieskan kaupungin kaavoitus on esittänyt lausuntopyyntönsä Jokilaaksojen pelastuslaitokselle liittyen 1. kaupunginosan korttelin 5:n osaa ja korttelia 6, sekä katu-, puisto ja vesialuetta koskevaan kaavan muutokseen.*

*Kaavalla pyritään kaupunkikuvan tiivistämiseen ja rakennuskannan korkeuden kasvattamiseen. Edellisen johdosta on tärkeää varmistaa, että pelastustoimen edellytykset tulee huomioitua kaavoitusvaiheessa.*

*Huomioitavia asioita ovat esimerkiksi riittävien ajoreittien osoittaminen pelastustoimen operatiivisille yksiköille ja sammutusveden saatavuuden varmistaminen*

*Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin. Riittävän tehokkaaksi sammutusvesijärjestelmäksi katsotaan, jos veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen olisi hyvä olla 300 m säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä selvittää löytyykö riittävän tehokas vesiasema kaavamuutosalueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä.*

*Uusien, korjattavien tai poistettavien palopostien ja vesiasemien sijoituksesta ja tarpeellisuudesta päättää pelastusviranomaisen.*

#### **Kaavoittaja**

Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavoittaja toteaa, että kaava-alueen asemakaavaa toteutettaessa kunnallistekniikan ja rakennushankkeiden suunnittelussa sekä toteutuksessa lausunnossa esitetyt näkökohdat tulevat huomiota-  
viksi.

### Lausunto 1.3 Oulun poliisilaitos Ylivieskan poliisiasema

Ylikonstaapeli Harri Hiitola

14.2.2019

*Viite: 31.1.2019 päivätty Lausuntopyyntö asemakaavan muutoksesta, joka koskee 1. kaupunginosan (keskusta) korttelin osaa 5 ja korttelia 6 sekä katu-, puisto-, ja vesialuetta*

*”Poliisilla ei ole lausuttavaa asiassa.”*

#### **Kaavoittaja:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

### Lausunto 1.4 Museovirasto

yli-intendentti Petri Halinen ja intendentti Kaarlo Katiskoski

19.2.2019

*Viite Lausuntopyyntö 31.1.2019*

*Asia YLIVIESKA, Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialueita*

*Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa keskustan kortteleita 5 ja 6 koskevasta asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Museovirasto arvioi hanketta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä maisemaan arvioi Pohjois-Pohjanmaan museo.*

*Kaavaselostuksessa todetaan muutosalueen pohjoisosan rajautuvan edelleen käytössä oleviin Savisillan 1900-luvun alkupuolen museosiltaan sekä Helaalan myllyyn, jonka kanavarakenne ja koneisto ovat 1800-luvulta. Ne ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta).*

*Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Ylivieskan keskustan osayleiskaava-alueella 2008 tehdyn arkeologisen inventoinnin perusteella kaavamuutosalueella on ollut historiallisen ajan asutusta ja tontteja ainakin 1700-luvulta alkaen Kauppakadun vaiheilla. Näiden, kuten jokivarren mahdollisten esihistoriallisten asuinpaikkojenkin, jäännökset ovat todennäköisesti tuhoutuneet myöhemmän voimakkaan rakentamisen seurauksena. Lähialueelta jo 1800-luvulla löydetyt pari kivikautista esinettä osaltaan kertovat jokivarren varhaisimmasta asutuksesta.*

*Museovirastolla ei ole muuta todettavaa eikä huomautettavaa kaavamuutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, eikä sitä ole tarpeen enää kuulla kaavamuutoksen myöhemmissä vaiheissa.*

#### **Kaavoittaja:**

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotusvaiheeseen.

## Lausunto 1.5 Pohjois-Pohjanmaan museo

Kulttuuriperintötyön johtaja Pasi Kovalainen ja rakennustutkija Juhani Turpeinen

25.2.2019

Viite Ylivieskan kaupungin lausuntopyyntö 31.1.2019

Asia Ylivieskan keskustan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 koskeva asemakaavan muutosluonnos

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa Ylivieskan keskustan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön sisältyy valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia alueita ja kohteita. Suunnittelualue sijaitsee pieneltä osin pohjoisosaltaan Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY 2009). Välittömässä läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävät kohteet Helaalan mylly ja Savisilta. **RKY-alue on esitetty kaavaselostuksessa mutta sen aluerajaus puuttuu asemakaavakartan luonnoksesta.**

Ylivieskan Kauppakatu on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi (Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015).

Loivasti kaartuvaa katua reunustavat kaksikerroksiset liikerakennukset: Ylivieskan Osuuskaupan vanhin osa (1938), Ylivieskan Säästöpankki (1951), Kansallis-Osake Pankki (1951), Suomen Yhdyspankin talo (1957) ja Ylivieskan osuuspankin talo (1959).

Ne ovat edustavia esimerkkejä oman aikansa liikerakentamisesta ja kertovat taajaman historiasta ja elinkeinotoiminnan kehittymisestä. Edellä mainituista liikerakennuksista suunnittelualueella sijaitsevat Ylivieskan Osuuskaupan vanha osa ja Ylivieskan Osuuspankin 1950-luvun siipiosa.

**Maakunnallisesti merkittävä Kauppakadun aluekohde rakennuksineen on esitelty kaavaselostuksessa, mutta aluekohteen aluerajaus puuttuu asemakaavakartan luonnoksesta.** Luonnoksessa on merkitty asianmukaisin suojelu merkinnöin ja suojelu määräyksiin suunnittelualueella sijaitsevat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset.

Ylivieskan keskustan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 koskevassa asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty korkeahkoa täydennysrakentamista Kauppakadun ja Rautatiekadun varrelle (VI-VII kerrosta). Korttelin 5 alueella rakennukset sijoittuvat kadun varteen mukailten aiempia olemassa olleita rakennuksia. Korttelissa 6 kaksi seitsemänkerroksista asuintornia on sijoitettu tontin takaosaan joenrannan läheisyyteen ja paikoitusalueet on sijoitettu kadun puolelle. Tällä sijoittelulla on pyritty turvaamaan Kalajoen rantaan rajoittuvan RKY-alueen arvoja. Toisaalta Kalajoentien maakunnallisesti arvokas katumiljöön aluekokonaisuuden arvot kärsivät avoimen paikoitusalueen tuomasta "autiosta" katutilasta. Tätä on pyritty korjaamaan asemakaavassa paikoitusaluetta rajaavalla muurirakenteella sekä kapealla istutettavan alueen osalla

### Kaavoittaja:

Lausunnossa esitetysti lisätään kaavakartalle ja -määräyksiin aluerajausmerkinnät seuraavasti:



RKY-2009 mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen osa.



Maakunnallisesti merkittävä Kauppakadun aluekohteen osa.

## Lausunto 1.6. Pohjois-Pohjanmaan Liitto

Vs. suunnittelujohtaja Ilpo Tapaninen ja maakunta-arkkitehti Kirsti Reska-Lenko

26.2.2019

Viite: Ylivieskan kaupungin lausuntopyyntö 31.1.2019

Asia: Lausunto 1. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuettakoskevasta asemakaavan muutoksesta

*Kaavamuutosalue on jäänyt keskustarakenteessa luonteeltaan ja käyttötarkoitukseltaan epämääräiseksi. Aluetta leimaa jäsentymättömät paikoitusalueet, entinen market-rakennus korttelissa 6 sekä korttelialueen 5 tontti, jolta on purettu entinen liikekiinteistö vuoden 2018.*

*Kaavas suunnitelman pohjana on Ylivieskan keskustan osayleiskaava ja Keskustan kehittämiseksi laadittu kaavarunko. Tavoitteena on kehittää keskustaa korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa huomioidaan, liike-elämän ja liikenteen tarpeet. Asukasmäärää keskustassa palvelujen ääressä on tarkoitus kasvattaa. Keskustan kehittämisen kannalta alue on merkittävä ja tavoitteita ovat myös eheytyvä yhdyskuntarakenne ja kulttuuriperintöä koskevat tavoitteet. Kaavoituksen tavoitteena on myöskin vastata kiinteistönomistajien hankesuunnitelmiin. Ydinkeskustan kaupunkikuvaan on tarkoitus saada näillä hankkeilla modernimpi ja vetovoimaisempi ilme sekä elinvoimaa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.*

*Hankesuunnitelmiin perustuvalla asemakaavan muutoksella Kauppa katuun ja Rautatiekatuun rajoittuvalle ydinkeskustan osalle osoitetaan 6 -7 kerroksista asuin-, liike-, toimistorakentamista sekä majoitus- ja hotellitiloja. Juurikoskenkadun varteen sijoittuu 3. kerroksista liike- ja asuinliikerakentamista. Kaavamuutosalueen omistavat pääosin yksityiset maanomistajat ja vain katualueet (Kauppakatu, Rautatienkatu ja Juurikoskenkatu) ovat kaupungin omistuksessa.*

*Suunnittelualueella ovat voimassa vuonna 2017 lain voiman saaneet Pohjois-Pohjanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava. Lisäksi Pohjois-Pohjanmaan liiton maakuntahallitus on 5.11.2018 antamalla päätöksellä määrännyt Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on alueellisen keskustatoimintojen alueella C-2, kuten asemakaavan selostuksessa todetaankin. Osa suunnittelualueesta kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön Kauppakatu, jota koskevat 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräykset*

*"Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin."*

*Edellä mainittuja arvot ja ominaispiirteet on huomioitu asemakaavan muutoksen selostuksen sivulla 11:*

*"Kauppakatu on maakunnallisesti arvokas kokonaisuus. Loivasti kaartuvaa katua reunustavat kaksikerroksiset liikerakennukset. Ne kertovat taajaman historiasta ja elinkeinotoiminnan kehittymisestä. Katutila on selkeästi rajautuva, mittakaavaltaan miellyttävä ja yhtenäinen. Lännessä Kauppa kadun päätteenä näkyy kirkko ja sitä ympäröivä kirkkopuisto.*

*Kauppakatua reunustavista rakennuksista useimmat on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla. Ne ovat edustavia esimerkkejä oman aikansa liikerakentamisesta. Useimmat rakennuksista ovat säilyttäneet alkuperäiset ominaispiirteensä hyvin. Vaikka rakennukset ovat yksittäinkin arvokkaita, on niiden arvo taajamien 1900-luvun puolivälin liikerakentamista edustavana kokonaisuutena enemmän kuin osiensa summa. Kokonaisuus on tärkeä osa Ylivieskan keskusta-alueen kerroksellista kulttuuriympäristöä.*

*Katukuvassa erottuu kaksikerroksinen ja vaaleaksi rapattu, tyyliltään funktionalismia edustava Ylivieskan Osuuskaupan vanhin osa vuodelta 1938. Liikerakennus on paikkakunnan ensimmäinen kivitalo. Asuinliikerakentamista edustavat 1951 valmistuneet Ylivieskan Säästöpankin ja Kansallis-Osake-Pankin talot, Suomen Yhdyspankin talo vuodelta 1957 ja Ylivieskan osuuspankin talo vuodelta 1959. Kauppakadun historiallista miljöötä rikastuttavat Rautatiekadun alkupään 1960-luvun E-huoltamo ja entinen Kalajokilaakson Osuusliikkeen leipomo.*

*Alue liittyy sen vieressä sijaitseviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin aluekokonaisuuksiin Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta (RKY 2009) sekä Rautatieaseman alue."*

*Asemakaavan muutosluonnoksen mahdollistama ja hankesuunnitelmien mukainen rakentaminen (kaavaselostus ss. 36-40) ei toteutuessaan edistäisi Kauppakadun maakunnallisten arvojen - selkeästi rajautuvan, mittakaavaltaan miellyttävän ja yhtenäisen katutilan - säilymistä. Kauppakatua reunustavat korttelien 5 ja 6 laajat pysäköintiaukeat rikkoisivat Kauppakadun katutilan. Ne eivät edistäisi asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukaista korkeatasoista kaupunkiympäristöä.*

*Muut maakuntakaavan tavoitteet, kuten maakunnallisesti arvokkaat Ylivieskan Osuuskaupan 1930-/luvun osa ja entinen Postipankki ja posti, on huomioitu kaavaratkaisussa.*

### **Kaavoittaja:**

Kaavoituksen tavoitteena on vahvistaa T55- seutukaupunkijulkaisussa / toukokuu 2018 seutukaupungiksi määritetyn Ylivieskan keskustaa ja tuoda se nykypäivään.

Kauppakatuun ja osittain Savitiehen rajautuen toteutettavat muurit, istutukset ja autosuojien seinät muodostavat yhdessä kaupunkikuvallista tilaa yhdistämällä hankealueen länsi- ja itäpuolella olevaa alkuperäistä kaupunkirakennetta (suojeltava ravintola ja Savisilta 1 liiketila).

Lausunto huomioidaan seuraavasti: Kauppakadun maakunnallisesti arvokkaan katu ympäristön aluekokonaisuutta pyritään tässä kaavahankkeessa palauttamaan, mitä koskien on esitetty kaavamääräyksiä ja merkintöjä

- Asemakaavamuutosehdotukseen on esitetty korttelin 6 osalta kaavamääräys ”p-2, ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autosuojan rakentaminen on sallittu.” Em. kaavamääräys mahdollistaa esim. autokatoksien massoitteulla rajata Kauppakadun katutilaa.
- Asemakaavamuutosehdotuksessa on esitetty myös kaavamerkintä, joka osoittaa Kauppakadun ja korttelin 6 väliselle rajalle rakennettavaksi muurin ja Kauppakadun varteen on osoitettu istutettava-alueen osa, mikä rajaa myös Kauppakadun katutilaa.

Yleismääräyksiin on ehdotusvaiheeseen lisätty:

1. AL- 5 korttelialueella pysäköintialueita tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin sekä rakentein osa-alueisiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtainen suunnitelma pysäköintialueiden järjestelyistä tonteilla sekä viher- ja istutussuunnitelma, jotka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
2. AL-5 korttelialueella rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtainen piha-alueiden valaistussuunnitelma, joka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
3. Kauppakadun katumiljööseen esitetyt maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset on jo valmisteluvaiheessa huomioitu suojelumerkinnöin ja suojelumääräyksin.
4. Asemakaavaehdotusvaiheeseen lisätään aluerajaus koskien Kauppakadun maakunnallisesti arvokasta aluekohdetta.
5. AL-5 –korttelialueella korttelissa 6 tontilla 4 sr-3 merkinnällä olevan rakennuksen ja siihen rakennettavan uudisosan portaat voivat ulottua osittain Kauppakadun katualueelle, mikä hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Em. määräykseen liittyen todetaan:

Asemakaavat 1974, 1979, 1984. Entinen S- Market vuodelta 1963 autopysäköintialueineen ei enää toiminnassa ja sen laajennus valmistui 1968. Laajennusten yhteydessä on purettu muun muassa vanhan osan itäpäästä alun perin korostanut pyöreä porrashuone. Kortteliin suunniteltu hanke mahdollistaa vuodelta 1938 olevan maakunnallisesti arvokkaan Ylivieskan Osuuskaupan osan ennallistamisen ja porrashuoneen palauttamisen, kun vuoden 1963 Market- osa puretaan.



Kuva: Nykytilanne





Kuva: Havainnekuva kohdat 1-4 selitetty seuraavassa:

- 1 Korttelissa 5 rakennusmassa on Kauppakadun puolelta samassa kohdin kuin entinen kauppalaikainen ns. E-liikkeen rakennus, joka on purettu vuona 2018. Uudisrakennukset rajaavat hyvin korttelin Rautatiekadun puoleista katutilaa ja vähentää autopaikoitusalueen näkymistä. Kauppakadun puolelle. Alueelle on Kauppakadun varteen osoitettu hankesuunnitelmassa noin 13 autopaikkaa ja kaavamuutoksella ko. alue on esitettyä p-1 alueeksi eli ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autosuojan rakentaminen on sallittu. Autokatoksella on mahdollisuus rajata katutilaa, kuten lausunnossa on arvioitu.
- 2 Risteykseen toteutetaan liikennevalot, mikä edellyttää tilavarauksen, jotta kevyen liikenteen väylä on hyvä toteuttaa ja palvelee myös pyöräilijöitä, tällä kohdin katutilan ympäristösuunnitelman toteutus parantaa kaupunkiympäristöä.
- 3 Entinen 1960 -luvun S-Market puretaan ja 1930 -luvun Osuuskauppa ( sr-5 rakennus ) ennallistetaan.
- 4 Kaavamääräyksillä ohjataan toteuttamaan kortteliin 6 mm. muurirakenteet, istutukset ja autosuojat (p-2 alueet) ja niillä toteutetaan Kauppakadun katutilan rajaaminen. Autopaikoitusalue ei ole myöskään aivan katutasossa, mikä vähentää ympäristöhäiriötä samalla kun paikoitusalueen näkyminen katutilaan kovin avoimena rajataan katoksin ja muurein.

Ehdotusvaiheeseen laaditut havainnekuvat esittävät, miten kaavoitusta toteutettaessa ”edistetään Kauppakadun maakunnallisten arvojen - selkeästi rajautuvan, mittakaavaltaan miellyttävän ja yhtenäisen katutilan – säilymistä” kuten Pohjois-Pohjanmaan Liitto lausunnossaan edellytti.



Kaavoituksella ja katutilojen uusimisella tavoitellaan myös kaupunkikuvan ja ympäristön viihtyisyyden lisäämistä huomioiden rakennusten suojeluarvo Keskustassa. Lisäksi vanhat ja huonokuntoiset katupinnoitteet ja -rakenteet uusitaan.

Keskustan katusuunnittelun yhteydessä on tehty ympäristösuunnitelma, jossa jäsennellään katuvarsipaikoitusta istutuksin ja pinnoittein sekä kivetyksin ja muurein. Kehitetään kävely- ja pyöräilypainotteisia katuosuuksia.

*”Vaikka kohdealueella on paikoin vanhaa ja säilyttämisen arvoista rakennuskantaa (Kauppakatu), eivät nämä viehättävät rakennukset riitä yksistään nostamaan yleistä taajamakuva viihtyisäksi, sillä katu ympäristön huonokuntoisuus ja olevien paikoitusalueitten jäsentymättömyys ja asfaltin ylivalta niiden pinnoitteena vie alueen yleistä tunnelmaa alaspäin”, (ote Rundin ympäristösuunnitelman selostuksesta 11.9.2013 / Ramboll Finland Oy).*

### **Lausunto 1.7 Peruspalvelukuntayhtymä Kallio Ympäristöterveydenhuolto**

Ympäristöterveydenhuollon johtaja Aili Heikkinen

18.2.2019

Lausuntopyyntö 31.1.2019

*Lausunto valmisteluaineistosta/1. kaupunginosan korttelin 5 osaa ja korttelia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos*

#### *Taustatiedot*

*Ylivieskan kaupungin maankäyttöpalvelut on pyytänyt Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuollolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta. Lausuntopyyntö koskee asemakaavan muutosta 1. kaupunginosassa Kauppakadun ja Koitonkujan välisellä kortteliosalla 5 ja korttelissa 6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta, joka rajautuu Kalajoen vesialueeseen, Myllyauki-oon ja Savisillan katualueeseen.*

*Asemakaavan muutosalueen laajuus on noin 1,86 ha. Muutoksen tavoitteena on tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus ja mahdollistaa kortteleihin uudisrakentamista.*

*Asemakaavan muutoksella ydinkeskustaan Kauppakatuun ja Rautatiekatuun rajoittuen osoitetaan 6-7 kerroksista asuin-, liike-, toimisto- sekä majoitus- ja hotellitiloja.*

*Kaavamuuotosalue on raideliikenteen melun vaikutusalueella ja se sijoittuu lähimmillään n. 70 metrin etäisyydelle rautatiestä. Melun on arvioitu Oulu-Seinäjoki ratahankeeseen YVA-selvityksessä kantautuvan 55 dB:n suuruisena noin 50- 1500 metrin päähän rautatiestä. Meluselvitys on laadittu 29.12.2017 (Liikenneviraston toimeksiannosta/Ramboll Finland Oy). Suunnittelualue sijoittuu alueelle, jossa raideliikenteen päivä- ja yöaikojen keskiäänitasojen ennustetaan v. 2035 olevan mittauspaikasta riippuen 45 - 60dB. Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys on laadittu 7.12.2017 (Ylivieskan kaupungin toimeksiannosta/Ramboll Finland Oy). Tärinäselvityksen mukaan oleville rakennuksille ei vaadita erityisiä toimenpiteitä tärinän suhteen, mutta uudisrakentamisen yhteydessä tulisi ryhtyä toimiin tärinän vähentämiseksi. Runkomeluselvityksen perusteella 35 dB suositus runkomelun raja-arvosta voidaan ylittää suunnittelualueella, jolloin uusien rakennusten osalta tarvitaan hankekohtaisia toimenpiteitä runkomelun torjumiseksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu korttelin 6 osalta, että piha-alueiden melutasot eivät saa ylittää valtioneuvoston*

päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. **Em. määräystä ei ole ulotettu koskemaan korttelia 5, vaikka siihen on tulossa uusia asuinhuoneistoja kaavamuutoksen toteuduttua**

Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä tärinän vaimennustoimenpiteistä sekä runkomelun torjumisesta sekä parvekelasituksen ääneneristävyydestä. Suunnitellulla kaavamuutosalueella ei ole pohjavesialueita tai tiedossa olevia yksityisiä talousvesikaivoja.

Lausunnon perusteena oleva aineisto

Lausuntopyyntö, 31.1.2019, Ylivieskan kaupunki, maankäyttöpalvelut

Asemakaavamuutoksen selostus liitteineen/luonnosvaihe 1/2019 (teknisten palveluiden lautakunta 29.1.2019 § 3).

Asemakaavamuutoksen luonnoskartta

### Lausunto

Peruspalvelukuntayhtymä Kallion ympäristöterveydenhuolto esittää lausuntonaan seuraavaa: Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on ohjearvot ulkoalueiden sekä sisätilojen melutasolle.

**Asuinhuoneistojen piha-alueiden valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista melutasoa koskeva kaavamääräys tulee laajentaa koskemaan 6. korttelin lisäksi myös 5. korttelissa olevia asuinhuoneistojen piha-alueita. Lisäksi sisämelun osalta kaavamääräykseen tulisi lisätä, että rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dB(A) päivällä ja 30 dB(A) yöllä.**

Muilta osin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta ei ole huomautettavaa

### Kaavoittaja:

Lausunnoissa esitetysti:

Asuinhuoneistojen piha-alueiden valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista melutasoa koskeva kaavamääräys laajennetaan koskemaan 6. korttelin lisäksi myös 5. korttelissa olevia asuinhuoneistojen piha-alueita.

1.kaupunginosan **korttelin 5 tonteilla 6, 8-10 sekä korttelin 6 tonteilla 4 ja 5** tulee huolehtia siitä, että piha-alueen melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava rakenteellisen melusuojausten riittävyys piha-alueille kantautuvan melun osalta.

Kaavamääräykseen lisätään:

**Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.**

## Lausunto 1.8 Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski ja alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine  
28.2.2019

*Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:*

### **Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue**

*Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö*

*Alueidenkäyttöryhmä*

*Keskustan kortteleita 5 ja 6 koskeva asemakaavamuutosselostus on laadittu tarkasti ja tehty kaavaratkaisu on perusteltu hyvin. Lähtötiedot hankkeessa ovat pääosin riittävät ja luonnosvaiheen vaikutuksia on arvioitu kattavasti. Alimpien sallittujen rakentamiskorkeuksien osalta on kaavamääräyksissä huomioitu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Vesistöyksikön 14.12.2018 antama lausunto.*

1.

*Kulttuuriympäristön osalta kaavaan tulee lisätä puuttuvat arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön alueiden rajaukset Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon mukaisesti.*

*Asemakaavamuutoksen rinnalla on menossa korttelialueiden toteuttamista koskeva hankesuunnittelu, joka Ylivieskan kaupungilta 25.2.2019 (puhelu/Laru) saadun tiedon mukaan on edennyt kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana merkittävästi.*

*Muuttuneet hankesuunnitelmat tulevat vaatimaan muutoksia mm. korttelialueiden käyttötarkoituksiin ehdotusvaiheessa, joten ELY-keskus ei tässä vaiheessa ota tarkemmin kantaa asemakaavaluonnoksen sisältöön. Asemakaavamuutoksesta järjestetään 12.3.2019 työneuvottelu, jossa käydään läpi kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa alustavat vastineet sekä uusiin hankesuunnitelmiin pohjautuva luonnostelma asemakaavamuutoksen jatkosuunnitelmaksi.*

*Ympäristönsuojeluyksikkö*

*Kaavassa on viitattu hankkeen KR172244/Ylivieskan asemajärjestelyt yhteydessä laadittuun meluselvitykseen (Ramboll Finland Oy 29.12.2017), joka koskee Rautatienkadun ja rautatien väliin jäävää kaava-aluetta. Kyseisen asemajärjestelyjä koskevan asemakaavan meluselvityksen mukaan alueella yöajan melutilanteen hallinta edellyttää jatkosuunnittelua. **Kaavaluonnoksen massoittelu ei yksin riitä melun saamiseksi piholla päiväaikaan alle 55 dB ja yöaikaan alle 50 dB.** Meluselvityksen mukaan massoittelulla voidaan muodostaa suojaisia sisäpihoja, mutta niiden pitää olla yhtenäisiä ja riittävän korkeita. Toinen vaihtoehto on **torjua melua** radan lähelle sijoitettavalla **melusteella**. Meluselvityksen mukaan näiden vaikutus on suositeltavaa tarkistaa melumallilla suunnittelun edetessä. Ympäristönsuojeluyksikkö on ELY-keskuksen lausunnossa 5.3.2018 kyseisestä kaavahankkeesta tuolloin todennut, että meluselvityksessä suositeltu **melutilanteen hallitsemiseksi tarvittava jatkosuunnittelu on syytä tehdä asemakaavatyön yhteydessä.***

2.

*Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että nyt lausuttavana olevassa kaavan muutos-hankkeessa **tulee laatia kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta koskeva asemakaavan meluselvitys.** Meluselvityksessä voidaan ottaa huomioon myös asemajärjestelyjä koskevassa kaavahankkeessa tehdyt selvitykset. Tehtävän asemakaavan meluselvityksen perusteella **kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksin esittää***

3.

riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä (kuten korkeudesta ja sijoittelusta) ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan melusteena toimivat rakennukset tai rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittavassa asemakaavan meluselvityksessä kerrostalojen julkisivujen melutasot on tarpeen määrittää eri korkeuksien tasalla, sillä melutaso kasvaa yleensä siirryttäessä pihatasolta ylöspäin. Raideliikenteen osalta meluselvityksessä tulisi ottaa huomioon myös ohiajaviin junien hetkelliset yöaikaiset äänitasot.

4.

Kaavamääräyksiin olisi hyvä merkitä tavoitteelliset tärinäsuojauksen tasot, joihin pyritään ja suositukset runkomelutasojen suunnitteluarvoiksi. Väylävirastolta tulee pyytää lausunto ratamelun ja -tärinän vaikutuksesta kaavoitukseen.

5.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisusta tulee tehdä asemakaavatason meluselvitys, jonka tulokset tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Hankkeesta järjestetään työneuvottelu 12.3.2019, jonka yhteydessä ELY-keskus antaa tarkempaa palautetta jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Kaavoittaja:

1.

Lausunnossa esitetysti kaavamutosehdotusvaiheen kaavakartalle ja -merkintöihin lisätään aluerajausmerkinnät seuraavasti:



RKY-2009 mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen osa



Maakunnallisesti merkittävä Kauppakadun aluekohteen osa

2. - 4.

Kaavaehdotusvaiheeseen valmistui meluselvityksen täydennys 7.5.2019 koskien kaavamutosaluetta.

#### Asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa on esitetty kaavamääräyksiin:



melusuojausmerkintä (me-6),

Alueelle on rakennettava melusuojaus. Melusuojaus on toteutettava rakennuksilla tai meluaidalla.

Lausunnossa esitetysti kaavamääräyksiin ei esitetä ajoitusmääräystä, joka velvoittaisi rakentamaan melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Melusuojauksen toteuttaminen on rakennuslupaan kuuluva toimenpide

### **Yleismääräyksiin lisätään melusuojuksesta:**

- AL-5 korttelialueilla leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston ohjearvoja.
- Korttelin 5 tontilla 10 ja korttelin 6 tontilla 5 m-6 merkinnällä osoitettu melusuojaus voidaan toteuttaa Kauppakadun varteen p-1 alueella autokatoksella ja p-2 alueella autokatoksella tai autosuojalla sekä meluaidalla ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen pohjoispuolella.  
Melusuojuksen korkeudet
- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään leikki- ja oleskelualueita suojaamaan 3 metriä korkea meluaita.
- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueita suojaamaan 3 metriä korkea autokatos
- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueita suojaamaan 2 m korkea meluaita
- Korttelin 5 tontilla 10 edellytetään leikki- ja oleskelualueita suojaamaan 2,5 metriä korkea meluaita tai vaihtoehtoisesti 2 metriä korkea autokatos Kauppakadun varteen

Suunnitellun meluntorjunnan vaikutukset on mallinnettu meluselvityksen kuvamallinnuksissa 2E-2H

### **Rakennusten julkisivuun kohdistuva melu**

Alla kuvaote meluselvityksestä, jossa on esitettyä ehdotetut rakennusten julkisivujen äänieristyksen lukuarvot (dBA)



Kuva 6.1. Ehdotetut julkisivujen äänieristyksen lukuarvot dBA

### Yleismääräyksiin lisätään

- Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.
- AL 5 korttelialueilla asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA- 39 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.
  - Melutaso on korttelin 5 osan rakennuksissa 66 -80 dB, mikä edellyttää julkisivulta 31 -36 dB äänieristystä. Rautatiekatuun rajoittuvien rakennusten ääneneristystarve kadun puolella on pääosin 35 - 36 dBA.
  - Melutaso kortteliin 6 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 67 - 84 dB, mikä edellyttää julkisivuilta 31 dB -39 dB äänieristystä. Savitiehen rajoittuvan asuinrakennuksen ääneneristystarve on rautatien puoleisella julkisivulla 39 dBA.
  - Korttelin 6 merkityn sr-3 -rakennuksen melutaso on 72 dB (päivällä 7-22), mikä tarkoittaa 32 dBA ääneneristystarvetta.
  - Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dB(A) päivällä ja 30 dB(A) yöllä.

### Rakennusten parvekkeet ja äänitasoero liikennemelua vastaan



Kuva : Ote meluselvityksestä 21.5.2019 Parvekelasituksilta edellytetty äänitasoero päiväajan ohjearvon 55 dB pääsemiseksi

Selvityksessä todetusti : 0-6 dB ero on saavutettavissa tavanomaisella lasitusratkaisulla, Yli 6 dB ero on suositeltavaa mitoittaa rakennuslupavaiheessa esimerkiksi käyttäen Ympäristöministeriön julkaisua (Ympäristöministeriö 2016)





**Yleismääräyksiin lisätään:**

- Kortteleissa 5 ja 6 parvekkeet ovat ulkoalueita ja parvekkeilla tulee päivämelun ohjearvon (55 dB) toteutua. Asuntokortteleissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyyden tulee olla 3 dBA -9 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin rakennuksen parvekkeiden osalta kaavaselostuksen liitteenä olevasta meluselvityksestä.

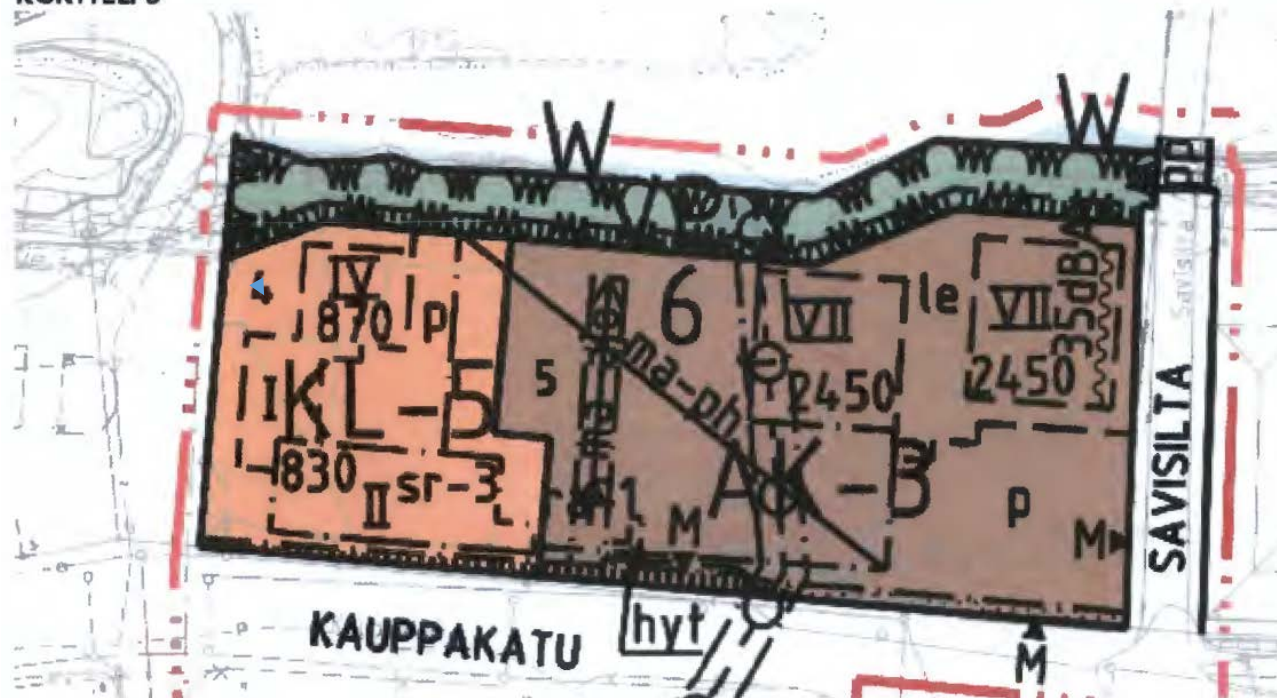
Em. määräyksellä toteutuu parvekkeilla meluselvityksen suositus 55 dB päivämelun ohjearvoksi.

## 2. MIELIPITEET

### 2.1 Mapecca Oy/ Haikola Martti ja Haikola Kari

25.2.2019

#### KORTTELI 6



#### 1. KORTTELIN OSA-ALUEIDEN KL-5 JA AK-3 YHDISTÄMINEN

Esitetään, että korttelin osa-alueet yhdistetään ja sama käyttötarkoitusmerkintä ulotetaan koko alueelle. Käyttötarkoitusmerkinnäksi esitetään AL. Esim. sama AL-5, mikä korttelissa 5 on. Tämä ratkaisu antaa paremmat mahdollisuudet korttelin monipuoliselle kehittämiselle sekä pysäköinnin toteuttamiselle. Korttelin osa-alueiden käyttötarkoituksen yhdistäminen on perusteltua myös palonsuojausvelvoitteiden vuoksi. Esitetään, että asemakaavaluonnoksen mukaiselle korttelien osa-alueen rajan tilalle ohjeellisen tontin rajan merkintää.

#### 2. palonsuojaus

Edelliseen viitaten. Asemakaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla korttelin osa-alueiden (KL-5 ja AK-3) rajalle muodostuisi palonsuojausvelvoite, kun ovat eri tontteja ja eri korttelialueita. Molemmat korttelin osat ovat samalla omistajalla. Hanketta suunnitellaan kuitenkin kokonaisuutena ja on mahdollisesti tarpeen saada rakennuksiin ikkunoita sekä ovia, myös lähemmäksi kuin 4m tontin rajasta.

Seuraava määräys rajaa kohtuuttomasti rakennussuunnittelua:

*Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, Ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.*

#### 3. ma-ph

Jos päädytään rakentamaan maanalainen pysäköinti, niin olisi kustannustehokasta, että se saisi olla mahdollista laaja. Esitetään, että ma-ph ulotetaan koko korttelin alueelle tai mahdollisimman laajalle alueelle.

4. **ma ajo**

Esitetään, että merkintä olisi katkoviivalla eli ohjeellinen, ei pistekatkoviivalla, sillä silloin sen paikka lukittuu tarkasti eikä se anna "pelivaraa" jatkosuunnittelulle:



Alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

5. **jalankulku**

Esitetään, että yleiselle jalankululle varattu alueen osa liitetään osaksi katualuetta. Eli kortteli niiltä osin vähän pieneneisi.

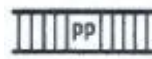


Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Mikäli näin voidaan toimia, niin ra-1 määräys käy tarpeettomaksi.

6. **pyörätie rannassa**

Esitetään tarkennettavaksi pp-linjauksen sijaintia suhteessa VP-alueen rajaan. On hyvä, että sen sijainti on ohjeellinen.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

7. **melu, värinä ja runkomelu**

Pyydetään, että melu- ja värinämääräysten vaatimusten kohtuullisuus tarkistetaan.

Asemakaavaaluonnoksen selostuksesta selviää, että pääraiteen yleissuunnitelmassa alueella ei ole todettu olevan värinähaittaa.

Esitetään, että parvekkeiden melumääräyksestä poistetaan dB-vaatimus. Sen on ristiriidassa MRA:n määräysten kanssa. Mikäli parvekelasit ovat avattavia, niin niillä ei voi olla dB-arvoa. Ja mikäli ne ovat kiinteitä, niin parvekkeet tulkittaisiin sisätilaksi.

*Radan läheisyyteen asuntokortteleissa rakennettaessa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyyden tulee olla suurempi kuin 15 dB.*

Riittävästi melulta suojattua ulko-oleskelutilaa voidaan saavuttaa rakennusten sijoittelulla.

8. **Esitetään, että värinä- ja runkomelumääräyksistä poistetaan nämä yksityiskohtaiset määräykset:**

*Rakennukset ja mahdolliset värinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksissa (uudisrakentaminen) saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokka C ( $v, w_{95} < 0,30$  mm/s) sekä jo olevien rakennusten osalta VTT:n suosituksen mukaisesti asuinalueiden värinäluokka D ( $v, w_{95} < 0,60$  mm/s).*


*Rakennushankeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso  $L_{pr,m} < 30$  dB asuinhuoneistossa ja runkomelutaso  $L_{pr,m} < 40$  dB muissa tiloissa.*

Siten, että tämä määräys olisi runkomelun osalta riittävä:

*Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristyksen tarpeesta koskien runkomelua. Ja että, värinän osalta määräyksiin lisättäisiin: Perustamistapalausunnossa tulee määritellä sellainen perustusratkaisu, jossa otetaan huomioon mahdollinen värinävaikutus.*

**Kaavoittaja:**

Mielipiteessä esitetysti ehdotusvaiheeseen tehdään seuraavia muutoksia:

1. Luonnosvaiheessa esitetyt K ja K-5 -korttelialueet esitetään kaavaehdotusvaiheessa AL-5 korttelialueina. Ehdotusvaiheeseen esitetään ohjeellisia tonttien rajat: korttelissa 5 (tontit 4 ja 5) ja korttelissa 6 (tontit 6,8-10 ).  
 **Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue** ja lisäksi alueelle saa sijoittaa kokoontumistiloja, vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja, kahvila- ja ravintola- ja hotellitiloja sekä julkisia palvelutiloja.
2. Kaavaluonnosvaiheen kaavamääräys:  
*"Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos."*  
 poistetaan ehdotusvaiheen kaavamääräyksistä.
3. Maanalaisen pysäköinnin merkintä:  
 Ohjeellinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.  
 ulotetaan mielipiteessä esitetysti korttelissa 6 laajemmalle alueelle.
4. Ehdotusvaiheeseen merkitään ohjeellisena:  
 Ohjeellinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
5. Luonnosvaiheessa kortteliin 6 esitetty yleiselle jalankululle varattu alueen osa liitetään ehdotusvaiheessa osaksi Kauppakadun katualuetta. Liitettävä katualueen osa on pinta-alaltaan noin 138 m<sup>2</sup>. Kauppakadun katualueen osa siirtyy kauppakirjalla kaupungin omistukseen, kun asemakaavamuutos on hyväksytty ja lainvoimainen.  
 Kaavamääräys:  
 Rakennusala, joka on varattu maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavalle ajoluiskalle. Nuoli osoittaa ajoluiskan sisäänajon.  
 käy tarpeettomaksi ja merkintä poistetaan ehdotusvaiheen kaavakartalta ja – määräyksistä
6. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie – kaavamerkintä kartalla ja - määräyksissä esitetään ohjeellisena korttelin 6 ja VP alueen rajalla.
7. Melu- ja tärinä määräysten vaatimusten kohtuullisuus on keskusteltu ja käsitelty Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksessa järjestetyssä viranomaisneuvottelussa.

Rautatien melu- ja värinävaikutukset tulee selvittää tarkemman kaavoituksen yhteydessä, vaikka pääraiteen yleissuunnitelmassa on kirjattuna mm. että ” alueella ei ole todettu olevan värinähaittaa”. Melun on arvioitu Oulu-Seinäjoki ratahankkeen YVA-selvityksessä kantautuvan 55 dB:n suuruisena noin 50- 1500 metrin päähän rautatiestä.

POPELY on lausunnossaan lisäksi todennut ”*asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja – määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.*”

#### **Rakennusten parvekkeet ja äänitasoero liikennemelua vastaan meluselvityksen perustuen:**

- Mielipiteessä esitetysti **parvekkeita koskeva valmisteluvaiheessa esitetty melumääräys** ”*Radan läheisyyteen asuntokortteleissa rakennettaessa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyys tulee olla suurempi kuin 15 dB*” **muutetaan.**

#### **Kaavamääräyksiin kirjataan yleismääräyksenä:**

*-AL-5 kortteleissa 5 ja 6 parvekkeet ovat ulkoalueita ja parvekkeilla tulee päivämelun ohjearvon (55 dB) toteutua. Asuntokortteleissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyys tulee olla 3 dBA-9 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin rakennuksen parvekkeiden osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.*

Em. määräyksellä toteutuu parvekkeilla meluselvityksen suositus päivämelun ohjearvoksi eli 55 dB.

#### **Melusuojaus asemakaavamuutosalueen meluselvitykseen perustuen:**

- Kaavakartalle ja määräyksiin lisätään merkintä melusuojauksen tarpeesta seuraavalla merkinnällä kaavamuutosalueen kortteleiden 5 ja 6 itärajalle:

- 



*Alueelle on rakennettava melusuojaus. Melusuojaus on toteutettava rakennuksilla tai meluaidalla.*

Melusuojauksen toteuttaminen on rakennuslupaan kuuluva toimenpide, kaavoituksella ei esitetä ajoitusmääräystä, joka velvoittaisi rakentamaan melumeluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön

#### **Yleismääräyksiin lisätään em. melusuojauksesta tarkemmin:**

- *AL-5 korttelialueilla leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston ohjearvoja.*
- *Korttelin 5 tontilla 10 ja korttelin 6 tontilla 5 voidaan toteuttaa Kauppakadun varteen p-1 alueella autokatoksella ja p-2 alueella autokatoksella tai*

*autosuojalla sekä meluaidoilla ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen pohjoispuolella.*

*Melusuojauksen korkeudet*

- *Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään leikki- ja oleskelualueutta suojaamaan 3 metriä korkea meluaita.*
- *Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueutta suojaamaan 3 metriä korkea autokatos*
- *Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueutta suojaamaan 2 m korkea meluaita.*
- *Korttelin 5 tontilla 10 edellytetään leikki- ja oleskelualueutta suojaamaan 2,5 metriä korkea meluaita tai vaihtoehtoisesti 2 metriä korkea autokatos Kauppakadun varteen.*

**Kaavam muutoksen yleismääräyksiin merkitään ehdotusvaiheeseen:**

**Julkisivujen ääneneristävyys:**

- *Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.*
- *AL-5 korttelialueilla asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA - 39 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä*
  - *Korttelin 5 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 66 dB-80 dB melutaso, mikä edellyttää julkisivulta 31 dBA-36 dBA ääneneristystarvetta.*
  - *Korttelin 6 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 67 dB - 84 dB, mikä edellyttää julkisivuilta 31 dB -39 dB ääneneristystarvetta.*
  - *Korttelin 6 merkityn sr-3 -rakennuksen melutaso on 72 dB (päivällä 7-22), mikä tarkoittaa 32 dBA ääneneristystarvetta.*

8.

Tärinä- ja runkomelumääräykset esitetään edelleen ehdotusvaiheessa:

POPELY on lausunnossaan todennut ”*asemakaavan meluselvityksen perusteella*

*kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja – määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.*”

- *Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että uusissa asuinrakennuksissa saavutetaan värähtelyluokka C ( $v, w_{95} < 0,30$  mm/s) sekä jo olevien rakennusten osalta VTT:n suosituksen mukaisesti asuinalueiden tärinäluokka D ( $v, w_{95} < 0,60$  mm/s).*
- *Rakennushankeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso  $L_{prm} < 30$  dB asuinhuoneistossa ja runkomelutaso  $L_{prm} < 40$  dB muissa tiloissa.*

- *Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristyksen tarpeesta koskien runkomelua.*

Meluselvityksen yhteenvedossa todetusti ” Olevien rakennusten osalta arvioitu, että liikennetärinä ja runkomelu eivät aiheuta erityisiä toimenpiteitä.

Suunnittelualan kaavoituksessa ja muussa maankäytössä tulee edellyttää asuinrakennuksille luokan C,  $v_{w,95} < 0,3$  mm/s täyttymistä, ja liike- ym. rakennuksille luokan D,  $v_{w,95} < 0,6$  mm/s täyttymistä.”

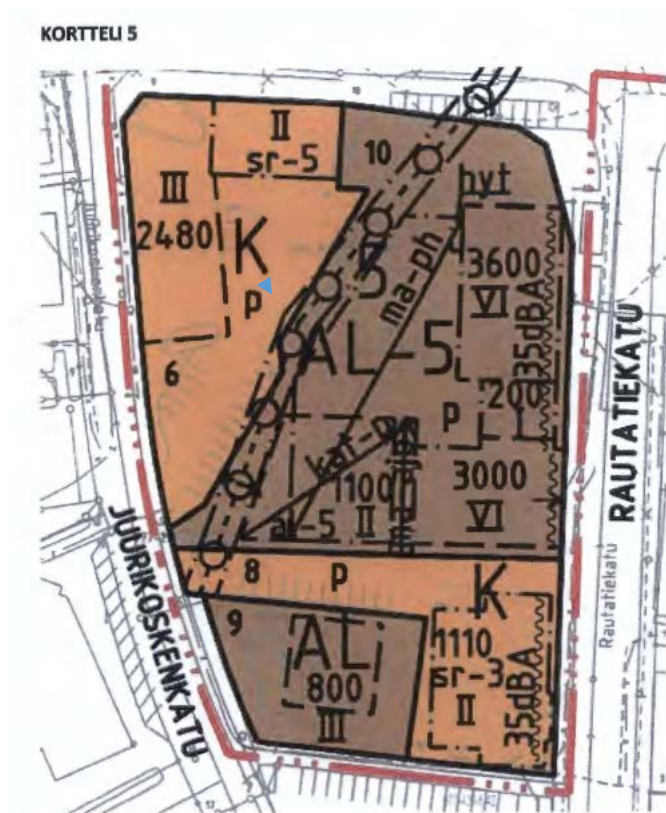
Kaavamääräyksiin on sisällytetty vaatimus hanke/tonttikohtaisesta tärinäsuunnittelusta, jossa on määritelty tärinänvaimennustoimenpiteet niin, että rakennusten tärinä täyttää värähtelyluokan C ja D vaatimukset raideliikenteen ennustetussa tilanteessa.

Vaikka mitattu tärinä ylittää nykytilanteessa uusilta asuinrakennuksilta vaadittavat raja-arvot, riittävillä toimenpiteillä voidaan vähentää tärinää ja runkomelua rakennuksissa riittävän alhaiselle tasolle. Tärinä ja runkomelu eivät siten aseta erityisiä rajoitteita maankäytölle suunnittelualueella, kunhan ne huomioidaan suunnittelussa riittävän hyvin. Rakentamista alle 25 m etäisyydelle radasta tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan välttää.

Todetaan, että kaavamuutosalue sijoittuu lähimmillään noin 70 metrin etäisyydelle lähimmistä raiteista.

## 2.2 Rave Rakennus Oy / Antti Rantala

25.2.2019



1.

### AL-5

Määräykseen esitetään lisättäväksi sana *lisäksi*, jotta ei jää mahdollisuutta sellaiselle tulkinnalle, että AL- korttelin toimintoja rajattaisiin.

**AL-5**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokoontumistiloja, vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja, kahvila- ja ravintola- ja hotellitiloja sekä julkisia palvelutiloja.

Viittaus: Ote YM:n oppaasta (Opas 12), sivu 33

6

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Ellei käyttötarkoitusten suhdetta ole rajattu lisämääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja/ tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten. Myös asuntojen tai liiketilan sijoittamisesta esimerkiksi eri kerroksiin voidaan määrätä kaavamääräyksellä. Merkintä sallii sekä kerrostalojen että muiden



2. **KORTTELIN OSA-ALUEEN RAJA AL-5 / K**

Esitetään, että korttelin osa-alueet yhdistetään ja käyttötarkoitusmerkintä AL-5 ulotetaan koko alueelle. Käyttötarkoitusmerkintä AL sallii asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Asemakaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla korttelin osa-alueiden rajalle muodostuu palonsuojausvelvoite, kun ovat eri tontteja ja eri korttelialueita.

Hanketta suunnitellaan kokonaisuutena ja on tarpeen saada rakennuksiin Ikkunoita sekä ovia, myös lähemmäksi kuin 4m tontin rajasta. Seuraava määräys rajaa kohtuuttomasti rakennussuunnittelua:

*”Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.”*

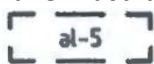
Esitetään, että myös viereinen korttelin osa K (Osuuspankin tontti) voisi olla samaa korttelialuetta AL-5, ohjeellisin tontinrajoin. Tämä mahdollistaa esimerkiksi pysäköintiratkaisuiden joustavamman suunnittelun ja toteutuksen koko korttelialueella.

3. **RAKENNUSALAN RAJAT**

Esitetään, että rakennusalan rajat olisivat väljemmät kaikilta niiltä osin, missä ei ole erityistä syytä rajata niitä tiukasti. Rakennushanke on suunniteltu vasta luonnostasolla. On mahdollista, että projekti muuttuu matkan varrella, kun suunnitelmat tarkentuvat toteutussuunnittelua kohti mentäessä. Siksi olisi toivottavaa, että kaavassa olisi riittävästi väljyyttä näille mahdollisille muutoksille

4. **al-5 ja kat-p**

Määräykset saattavat olla tulkinnanvaraisia. Esitetään, että näistä kaavamääräyksistä luovutaan ja ne korvataan yksiselitteisemmällä määräyksellä, missä osoitetaan III-kerroksinen ohjeellinen rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pilareiden varaan kaksikerroksisen rakennuksen.



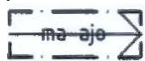
Ohjeellinen pysäköimispaikka, jossa katutasoon toisen kerroksen alapuolelle saadaan sijoittaa autopaikkoja.

5. **ma-ph**

Jos päädytään rakentamaan maanalainen pysäköinti, niin olisi kustannustehokasta, että se saisi olla mahd.laaja. Esitetään, että ma-ph ulotetaan koko korttelin alueelle.

6. **ma ajo**

Esitetään, että merkintä olisi katkoviivalla eli ohjeellinen, ei pistekatkoviivalla, sillä silloin sen paikka lukittuu tarkasti eikä se anna "pelivaraa" jatkosuunnittelulle:



Alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

**hyt**

Esitetään, että myös määräys **hyt** muutetaan ohjeelliseksi

Merkintä osoittaa rakennusalueen osan, joka on varattava palokunnan hyökkäystietä varten.

**7. sr-3**

*Esitetään, että sr-3 määräys poistetaan. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat keskenään ristiriitaisia. Yleiskaava on vahvempi ja siinä ei ole suojelusta merkintää. Yleiskaava ei myöskään ole erityisen vanha, vuodelta 2011. Eikä sitä voitane katsoa vanhentuneeksi.*

*Riittäviä suojeluperusteita ei ole. Rakennus on vasta n. 30 vuotta vanha. Eikä kovin erityinen. Se maakuntakaavan inventoinnissa liitetty nk. Oulun koulun arkkitehtuuriin, mutta rakennus ei ole erityisen edustava aikansa tuote. On poikkeuksellista, että näin nuorelle rakennukselle esitetään asemakaavassa suojelua.*

*Riittäviä suojeluperusteita ei ole. Rakennus on vasta n. 30 vuotta vanha. Eikä kovin erityinen. Se maakuntakaavan inventoinnissa liitetty nk. Oulun koulun arkkitehtuuriin, mutta rakennus ei ole erityisen edustava aikansa tuote. On poikkeuksellista, että näin nuorelle rakennukselle esitetään asemakaavassa suojelua.*

**8. melu, värinä ja runkomelu**

*8. Pyydetään, että melu- ja värinämääräysten vaatimusten kohtuullisuus tarkistetaan.*

*Asemakaavaluonnoksen selostuksesta selviää, että pääraiteen yleissuunnitelmassa alueella ei ole todettu olevan värinähaittaa.*

*Esitetään, että parvekkeiden melumääräyksestä poistetaan dB-vaatimus. Sen on ristiriidassa MRA:n määräysten kanssa. Mikäli parvekelasit ovat avattavia, niin niillä ei voi olla dB-arvoa. Ja mikäli ne ovat kiinteitä, niin parvekkeet tulkittaisiin sisätilaksi.*

*”Radan läheisyyteen asuntokortteleissa rakennettaessa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden äänenestävyyden tulee olla suurempi kuin 15 dB.”*

*Riittävästi melulta suojattua ulko-oleskelutilaa voidaan saavuttaa rakennusten sijoittelulla.*

*9. Esitetään, että värinä- ja runkomelumääräyksistä poistetaan nämä yksityiskohtaiset määräykset:*

*”Rakennukset ja mahdolliset värinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että asuinrakennuksissa (uudisrakentaminen) saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokka C ( $v, w_{95} < 0,30$  mm/s) sekä jo olevien rakennusten osalta VTT:n suosituksen mukaisesti asuinalueiden värinäluokka D ( $v, w_{95} < 0,60$  mm/s).”*

*”Rakennushankeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso  $L_{pnn} < 30$  dB asuinhuoneistossa ja runkomelutaso  $l_{prm} < 40$  dB muissa tiloissa.”*

*Siten, että tämä määräys olisi runkomelun osalta riittävä:*

*Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristyksen tarpeesta koskien runkomelua.*

*Ja että, värinän osalta määräykseen lisättäisiin: Perustamistapa lausunnossa tulee määrittellä sellainen perustusratkaisu, jossa otetaan huomioon mahdollinen värinävaikutus.*

**Kaavoittaja:**

Mielipiteessä esitetyksi ehdotusvaiheeseen tehdään seuraavia muutoksia:

1.

Luonnosvaiheessa esitetyt AK-3, AL- K- ja K-5 -korttelialueet esitetään kaavaehdotusvaiheessa AL-5 korttelialueina. Ehdotusvaiheeseen esitetään ohjeellisina tonttien rajat: korttelissa 5 (tontit 4 ja 5) ja korttelissa 6 (tontit 6, 8-10).

**AL-5**

**Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue** ja lisäksi alueelle saa sijoittaa kokoontumistiloja, vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja, kahvila- ja ravintola- ja hotellitiloja sekä julkisia palvelutiloja.

2.

Kaavaluonnosvaiheen kaavamääräys

*”Rakennettaessa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tai siihen kiinni, ei rajan puoleiseen seinään saa tehdä ovea, Ikkunaa tai muuta aukkoa, josta on näköyhteys ulos.”*

poistetaan ehdotusvaiheen kaavamääräyksistä.

Mielipiteessä esitetysti ns. Osuuspankin tontti esitetään myös AL-5 korttelialueena ja ohjeellisella tontin rajalla, mikä mahdollistaa ydinkeskustaan sijoittuvan korttelialueen 5 pysäköintiratkaisuiden joustavamman suunnittelun ja toteutuksen.

3.

AL-5 korttelissa 5 rakennusalueen rajat esitetään ehdotusvaiheeseen ohjeellisena niiltä osin kun kyseessä ei ole maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas rakennuseli sr-3 ja sr-5 alueet merkitään määrävällä rakennusalueen rajalla.

4.

**al-5 ja kat-p**

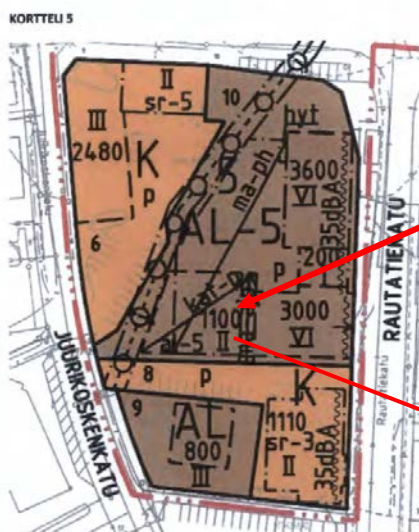
Luonnosvaiheessa esitetyistä alla olevista kaavamääräyksistä luovutaan



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pilareiden varaan kaksikerroksisen rakennuksen.

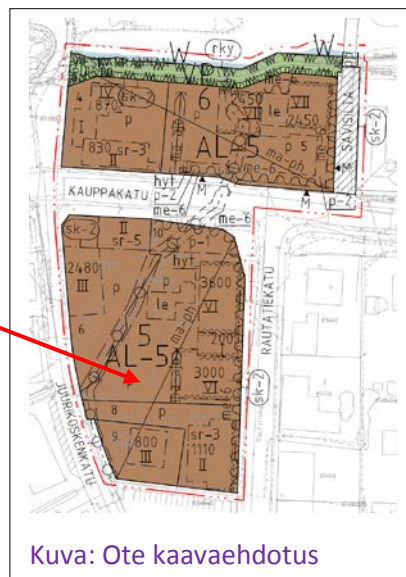


Ohjeellinen pysäköimispaikka, jossa katutasoon toisen kerroksen alapuolelle saadaan sijoittaa autopaikkoja.



Kuva: Ote kaavaluonnos

Hanketoimijan esityksestä kaavaehdotusvaiheessa poistetaan myös ohjeellinen rakennusala rakennusoikeuksineen (1100 k-m<sup>2</sup>).



Kuva: Ote kaavaehdotus

5.

Maanalaisen pysäköinnin merkintä:



*Ohjeellinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.*

ulotetaan mielipiteessä esitetysti AL-5 korttelissa nro 5 laajemmalle alueelle.



Myös määräys **hyt** muutetaan ohjeelliseksi  
Merkintä osoittaa rakennusalueen osan, joka on varattava palokunnan hyökkäystietä varten.

6.

Ehdotusvaiheeseen merkitään ohjeellisena AL-5 korttelissa nro 5:



*Ohjeellinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.*

7.

**sr-3 merkinnän poistaminen**

Kaavoittajan vastineena:

Asemakaavamuutos luonnoksessa korttelin 5 tontille 8 sijoittuvalle rakennukselle on esitetty sr-3 merkintä (Suojeltava rakennus. Maakunnallisesti arvokas kohde. Kohteen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kohdetta koskevista suunnitelmista sekä olennaisista korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.)

sr-3 merkintää koskien järjestettiin 10.4.2019 Ylivieskassa viranomaisneuvottelu (muistio on liitetty kaava-asiakirjoihin), johon osallistuivat maanomistaja sekä Pohjois-Pohjanmaan Museon ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeno, -liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajia. Keskustelujen pohjalta todettiin, että "valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa esitetty sr-3 merkintä koskien korttelin 5 tontilla 8 olevaa entisen Postipankin ja postin rakennusta jää voimaan ehdotusvaiheeseen. Suojelumääräyksenä sr-3 -merkintä on joustava ja mahdollistaa korjaukset. AL-5 merkintä mahdollistaa korttelin kehittämisen monipuolisesti."

**Kaavamääräys perustuu maakuntakaavan uudistuksen 2. vaihekaavaan, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi 7.12.2016 ja siinä käsiteltiin:**

- maaseudun asutusrakenne,
- **kulttuuriympäristöt**, virkistys ja matkailualueet,
- seudulliset materiaalikeskus- ja jätteenkäsittelyalueet,
- seudulliset ampumaradat,
- puolustusvoimien alueet.

Maakuntakaavan yhteydessä laadittiin selvitys Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 ja [Inventointikertomus 24.11.2016](#): Kuntakohtaiset inventointiraportit / Ylivieska. Ylivieskan kuntakohtaisessa inventointiraportissa on kirjattuna kiinteistölle 977-1-5-8 sijoittuva rakennus

### **Entinen Postipankki ja posti**

*”Pienimittakaavaista katukuvaa tukeva pankkirakennus vuodelta 1984. Tämä betoni-runkoinen ja elementtirakenteinen liikerakennus kantaa aikansa postmodernistisia piirteitä. Ylivieskan Postipakin ja Postin ovat suunnitelleet arkkitehdit Kari Kehus ja Matti Karhula, joiden mukaan ”rakennuksen muodon täsmällisyydestä, julkisivujen muotoaiheiden harkitulla pelkistyneisyydellä ja materiaalivalinnoilla on*

*pyritty luomaan paitsi kaupunkimaista julkista ulkotilaa myös vahvistamaan mielikuvaa luotettavasta ja vakaasta liikeyrityksestä ja palvelulaitoksesta.”*



kunta: Ylivieska  
 kylä/kos: 01.kaupunginosa  
 kiinteistötunnus: 977-1-5-8  
 tyyppi: liike-elämä ja kaupankäynti  
 ajoitus: 1975-  
 ajoituselike: 1985  
 arvottaminen: **maakunnallisesti arvokas**

arviointi:

MRKY2015: R,M

lähteet: PohjoisSuomen Arkkitehdit SAFA 1985. Julkisia rakennuksia arkkitehti-näyttely. Näyttelyluettelo

Pohjois-Pohjanmaan Museon lausunnossa 25.2.2019 koskien kaavamuutosta on todettu:

*”Luonnoksessa on merkitty asianmukaisin suojelu merkinnöin ja suojelu määräyksin suunnittelualueella sijaitsevat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset.”*

Pohjois-Pohjanmaan Liiton lausunnossa 26.2.2019 koskien kaavamuutosta on todettu:

*”Muut maakunta kaavan tavoitteet, kuten maakunnallisesti arvokkaat Ylivieskan Osuuskaupan 1930-luvun osa ja entinen Postipankki ja posti, on huomioitu kaavaratkaisussa.”*

8.

### **melu, tärinä ja runkomelu**

#### Kaavoittajan vastineena:

Melu- ja tärinämääräysten vaatimusten kohtuullisuus on keskusteltu ja käsitelty Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa järjestetyssä viranomaisneuvottelussa.

POPELY on lausunnossaan lisäksi todennut ”*asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja – määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.*”

Rautatien melu- ja värinävaikutukset tulee selvittää tarkemman kaavoituksen yhteydessä, vaikka pääraiteen yleissuunnitelmassa on kirjattuna mm. että ”*alueella ei ole todettu olevan värinähaittaa*”. Melun on arvioitu Oulu-Seinäjoki ratahankeeseen YVA-selvityksessä kantautuvan 55 dB:n suuruisena noin 50- 1500 metrin päähän rautatiestä.

Ehdotusvaiheeseen melumääräyksiä käsitellään seuraavasti:

**Rakennusten parvekkeet ja äänitasoero liikennemelua vastaan meluselvitykseen perustuen:**

- Mielipiteessä esitetysti parvekkeita koskeva valmisteluvaiheessa esitetty melumääräys ”*Radan läheisyyteen asuntokortteleissa rakennettaessa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyyden tulee olla suurempi kuin 15 dB*” muutetaan.

**Kaavamääräyksiin kirjataan yleismääräyksenä:**

- *AL-5 korttelialueilla asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA - 39 dBA. Ääneneristävyyksivaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.*

Em. määräyksellä toteutuu parvekkeilla meluselvityksen suositus 55 dB päivämelun ohjearvoksi

**Melusuojaus asemakaavamuutosalueen meluselvitykseen perustuen:**

- Kaavakartalle ja määräyksiin lisätään merkintä melusuojauksen tarpeesta seuraavalla merkinnällä kaavamuutosalueen kortteleiden 5 ja 6 itärajalle:



*Alueelle on rakennettava melusuojaus. Melusuojaus on toteutettava rakennuksilla tai meluidalla.*

Melusuojauksen toteuttaminen on rakennuslupaan kuuluva toimenpide, kaavoituksella ei esitetä ajoitusmääräystä, joka velvoittaisi rakentamaan melumeluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön

**Yleismääräyksiin lisätään em. melusuojauksesta tarkemmin:**

- *AL-5 korttelialueilla leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston ohjearvoja*
- *Korttelin 5 tontilla 10 ja korttelin 6 tontilla 5 me-5 merkinnällä osoitettu melusuojaus voidaan toteuttaa Kauppakadun varteen p-1 alueella autokatoksella*

ja p-2 alueella autokatoksella tai autosuojalla sekä meluaidoilla ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen pohjoispuolella.

Melusuojauksen korkeudet

- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään leikki- ja oleskelualueetta suojaamaan 3 metriä korkea meluaita.
- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueetta suojaamaan 3 metriä korkea autokatos.
- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueetta suojaamaan 2 m korkea meluaita.
- Korttelin 5 tontilla 10 edellytetään leikki- ja oleskelualueetta suojaamaan 2,5 metriä korkea meluaita tai vaihtoehtoisesti 2 metriä korkea autokatos Kauppakadun varteen.

Melusuojauksen toteuttaminen on rakennuslupaan kuuluva toimenpide, kaavoituksella ei esitetä ajoitusmääräystä, joka velvoittaisi rakentamaan melumeluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

**Kaavamuutoksen yleismääräyksiin merkitään ehdotusvaiheeseen:**

**Julkisivujen ääneneristävyys:**

- Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.
- AL-5 korttelialueilla asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA - 39 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä
  - Melutaso on korttelin 5 osan rakennuksissa 66 - 80 dB, mikä edellyttää julkisivulta 31 -36 dB äänieristystä. Rautatiekatuun rajoittuvien rakennusten ääneneristystarve kadun puolella on pääosin 35 - 36 dBA.
  - Melutaso kortteliin 6 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 67 - 84 dB, mikä edellyttää julkisivuilta 31 dB -39 dB äänieristystä. Savitiehen rajoittuvan asuinrakennuksen ääneneristystarve on rautatien puoleisella julkisivulla 39 dBA.
  - Kortteliin 6 merkityn sr-3 -rakennuksen melutaso on 72 dB (päivällä 7-22), mikä tarkoittaa 32 dBA ääneneristystarvetta.

9.

Valmisteluvaiheen melu- ja värinä määräykset esitetään edelleen ehdotusvaiheessa:

- Rakennukset ja mahdolliset värinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että uusissa asuinrakennuksissa värähtelyluokka C ( $v,w_{95} < 0,30$  mm/s) sekä jo olevien rakennusten osalta ~~esti~~ asuinalueiden värähtelyluokka D ( $v,w_{95} < 0,60$  mm/s).

- *Rakennushankeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso  $L_{pr,m} < 30$  dB asuinhuoneistossa ja runkomelutaso  $L_{pr,m} < 40$  dB muissa tiloissa.*
- *Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristyksen tarpeesta koskien runkomelua.*

*Meluselvityksen yhteenvedossa todetusti ” Olevien rakennusten osalta arvioitu liikennetärinä ja runkomelu eivät aiheuta erityisiä toimenpiteitä. Suunnittelualueen kaavoituksessa ja muussa maankäytössä tulee edellyttää asuinrakennuksille luokan C,  $v_{w,95} < 0,3$  mm/s täyttymistä, ja liike- ym. rakennuksille luokan D,  $v_{w,95} < 0,6$  mm/s täyttymistä”.*


Kaavamääräyksiin on sisällytetty vaatimus hanke/tonttikohtaisesta tärinäsuunnittelusta, jossa on määritelty tärinänvaimennustoimenpiteet niin, että rakennusten tärinä täyttää värähtelyluokan C ja D vaatimukset raideliikenteen ennustetussa tilanteessa. Vaikka mitattu tärinä ylittää nykytilanteessa uusilta asuinrakennuksilta vaadittavat raja-arvot, riittävillä toimenpiteillä voidaan vähentää tärinää ja runkomelua rakennuksissa riittävän alhaiselle tasolle.

Tärinä ja runkomelu eivät siten aseta erityisiä rajoitteita maankäytölle suunnittelualueella, kunhan ne huomioidaan suunnittelussa riittävän hyvin. Rakentamista alle 25 metrin etäisyydelle radasta tulee kuitenkin mahdollisuuksien mukaan välttää. Todetaan, että kaavamuuotosalue sijoittuu lähimmillään noin 70 metrin etäisyydelle lähimmistä raiteista.



### 3. YHTEENVETO KAAVAEHDOTUSVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA

#### 1. Lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset ehdotusvaiheeseen:


- Lisätään kaavakartalle ja -määräyksiin aluerajausmerkinnät seuraavasti:  
 *RKY-2009 mukaisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen osa.*

 *Maakunnallisesti merkittävän Kauppakadun aluekohteen osa.*

- Yleismääräyksiin muutetaan:  
Asuinhuoneistojen piha-alueiden valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista melutasoa koskeva kaavamääräys laajennetaan koskemaan 6. korttelin lisäksi myös 5. korttelissa olevia asuinhuoneistojen piha-aluetta.

*1.kaupunginosan korttelin 5 tonteilla 6, 8-10 sekä korttelin 6 tonteilla 4 ja 5 tulee huolehtia siitä, että piha-alueen melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia päivä- ja yöajan melutason ohjearvoja. Melutaso ei saa ylittää rakentuneilla korttelialueilla ulkona melun A- painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava rakenteellisen melusuojauksen riittävyys piha-alueille kantautuvan melun osalta.*

- **Kaavaehdotusvaiheeseen valmistui meluselvityksen täydennys 7.5.2019 koskien kaavamuutosaluetta ja asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa on ehdotusvaiheeseen esitetty:**

 *Melusuojausmerkintä (me-6). Alueelle on rakennettava melusuojaus. Melusuojaus on toteutettava rakennuksilla tai meluaidalla.*

- **Yleismääräyksiin lisätään melusuojauksesta:**
  - *AL-5 korttelialueella leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston ohjearvoja.*
  - *Korttelin 5 tontilla 10 ja korttelin 6 tontilla 5 me-6 merkinnällä osoitettu melusuojaus voidaan toteuttaa Kauppakadun varteen p-1 alueella autokatoksella ja p-2 -alueella autokatoksella tai autosuojalla sekä meluaidalla ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen pohjoispuolella.*  
*Melusuojauksen korkeudet*
    - *Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään leikki- ja oleskelu-aluetta suojaamaan 3 metriä korkea meluaita.*
    - *Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-aluetta suojaamaan 3 metriä korkea autokatos*

- Korttelin 6 tontilla 5 edellytetään Kauppakadun varteen p-1 alueelle piha-alueita suojaamaan 2 m korkea meluaita
- Korttelin 5 tontilla 10 edellytetään leikki- ja oleskelu-alueita suojaamaan 2,5 metriä korkea meluaita tai vaihtoehtoisesti 2 metriä korkea autokatos Kauppakadun varteen.

• **Yleismääräyksiin lisätään julkisivujen melutorjunnasta ja ääneneristävyysvaatimuksista:**

- Rakennuslupaa edellyttävän toimenpiteen yhteydessä rakenteellinen meluntorjunta on toteutettava niin, että liikennemelu asumiseen käytettävissä tiloissa ei ylitä 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.
- AL-5 korttelialueilla asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA - 39 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.
  - Korttelin 5 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 66 dB-80dB melutaso, mikä edellyttää julkisivulta 31 dBA-36 dBA ääneneristystarvetta.
  - Korttelin 6 uusiin rakennuksiin kohdistuu enintään 67dB - 84 dB, mikä edellyttää julkisivuilta 31 dB -39 dB äänieristystarvetta.
  - Kortteliin 6 merkityn sr-3 -rakennuksen melutaso on 72 dB (päivällä 7-22), mikä tarkoittaa 32 dBA ääneneristystarvetta.

• **Yleismääräyksiin lisätään määräykset koskien rakennusten parvekkeiden äänitasoero liikennemelua vastaan :**

- Kortteleissa 5 ja 6 parvekkeet ovat ulkoalueita ja parvekkeilla tulee päivämelun ohjearvon (55 dB) toteutua. Asuntokortteleissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin, joiden ääneneristävyys tulee olla 3 dBA - 9 dBA. Ääneneristävyysvaatimukset on tarkistettava kunkin rakennuksen parvekkeiden osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.

Em. määräyksellä toteutuu parvekkeilla meluselvityksen suositus päivämelun 55 dB ohjearvoksi.

• **Yleismääräyksiin esitetään tärinää ja runkomelua koskevia määräyksiä seuraavasti:**

- Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että uusissa asuinrakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen) värähtelyluokka C (v,  $w_{95} < 0,30$  mm/s) sekä olevien rakennusten osalta asuinalueiden tärinäluokka D (v,  $w_{95} < 0,60$  mm/s).
- Rakennushankkeen jatkosuunnittelussa tulee korttelialueilla varmistaa, että junaliikenteen aiheuttaman runkomelun osalta alitetaan runkomelutaso  $L_{prm} < 30$  dB asuinhuoneistoissa ja runkomelutaso  $L_{prm} < 40$  dB muissa tiloissa.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä selvitys värähtelyluokkien vaatimuksen mukaisesta täyttymisestä sekä perustusten lisäeristysten tarpeesta koskien runkomelua.

## 2. Mieliteiden pohjalta tehdyt muutokset kaavamerkintöihin ehdotusvaiheeseen:

**AL-5**

**Korttelin 5 osa ja kortteli 6 merkitään kokonaisuudessaan käyttötarkoituksimerkinnällä:**

*Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja lisäksi alueelle saa sijoittaa kokoontumistiloja, vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja, kahvila-, ravintola- ja hotellitiloja sekä julkisia palvelutiloja.*

Ehdotusvaiheeseen esitetään AL-5 kortteliin 5 tontit 4 ja 5 ja AL-5 kortteliin tontit 6, 8-10.

AL-5 -korttelin 5 tontilta 10 on hanketoimijan esityksestä vähennetty rakennusoikeutta 1100 k-m<sup>2</sup> ja ohjeellinen rakennusaluevaraus poistettu.



Savitie muutetaan pihakaduksi

**Alla olevat kaavamerkinnät korvautuvat AL-5 kaavamerkinnällä:**

**AK-3**

*Asuin- ja liiketalojen korttelialue. Sallii liike- ja toimistotilojen rakentamisen enintään 20 % kerrosalasta.*

**AL**

*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*

**K**

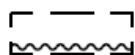
*Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*

**KL-5**

***Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja ravintolatiloja sekä niitä palvelevia toimistotiloja.***

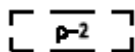
## 3. Muut muutokset ja lisäykset ehdotusvaiheeseen:

- Kaavamerkinnät lisätään**

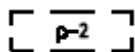


*Merkintä osoittaa ohjeellisen rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA -39 dBA.*

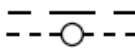
*Ääneneristävyytsvaatimukset on tarkistettava julkisivun osalta kaava-aineiston liitteenä olevasta meluselvityksestä.*



*Ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autosuojan rakentaminen on sallittu.*



*Ohjeellinen pysäköimispaikka, jolle autokatoksen rakentaminen sallittu.*

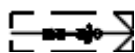


*Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. j= viemäri*

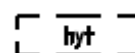
- **Kaavamerkinnot muutetaan ohjeellisiksi**



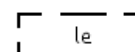
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja ja alueelle saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras tai hissiyhteyden.  
Merkintä ulotetaan mahdollisimman laajalle AL-5 korttelin alueella.



Ohjeellinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaiin tiloihin johtava ajoluiska.

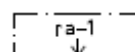


Ohjeellinen rakennusalueen osa, joka on varattava palokunnan hyökkäystietä varten.

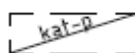


Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

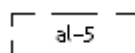
- **Kaavamerkinnot poistetaan:**



Rakennusala, joka on varattu maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavalle ajoluiskalle. Nuoli osoittaa ajoluiskalle sisäänajon.



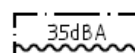
Ohjeellinen pysäköimispaikka, jossa katutasoon toisen kerroksen alapuolelle saadaan sijoittaa autopaikkoja.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pilareiden varaan kaksikerroksisen rakennuksen.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00dBA.

- **Yleismääräyksiin on ehdotusvaiheeseen lisätty/muutettu:**

- AL-5 -korttelialueella pysäköintialueita tulee jakaa puu- ja pensasistutuksin sekä rakentein osa-alueisiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtainen suunnitelma pysäköintialueiden järjestelyistä tonteilla sekä viher- ja istutussuunnitelma, jotka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
- AL-5 -korttelialueella rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtainen piha-alueiden valaistussuunnitelma, joka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
- AL-5 -korttelialueella korttelissa 6 tontilla 4 sr-3 merkinnällä olevan rakennuksen ja siihen rakennettavan uudisosan portaat voivat ulottua osittain Kauppakadun katualueelle, mikä hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

- Autopaikkamitoitus yhtenäistetään ja esitetään ehdotusvaiheessa:
  - AL-5 -korttelialueilla on autopaikkoja rakennettava vähintään seuraavasti:*
    - *1 autopaikka asuntoa kohti*
    - *1 autopaikka työpaikkaa kohti*
    - *3 autopaikkaa vieraspaikoitusta varten*
    - *3 esteetöntä autopaikkaa*
    - *1 autopaikka liike-, toimisto ja hotellitilojen 70 km<sup>2</sup> kohti*
    - *lisäksi käytettävissä 8 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Rautatiekadun varressa*
    - *lisäksi käytettävissä 8 autopaikkaa asiakaspaikoitusta varten Savisillan varressa.*