

Taanilan liikealueen asemakaava Kaavaselustus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

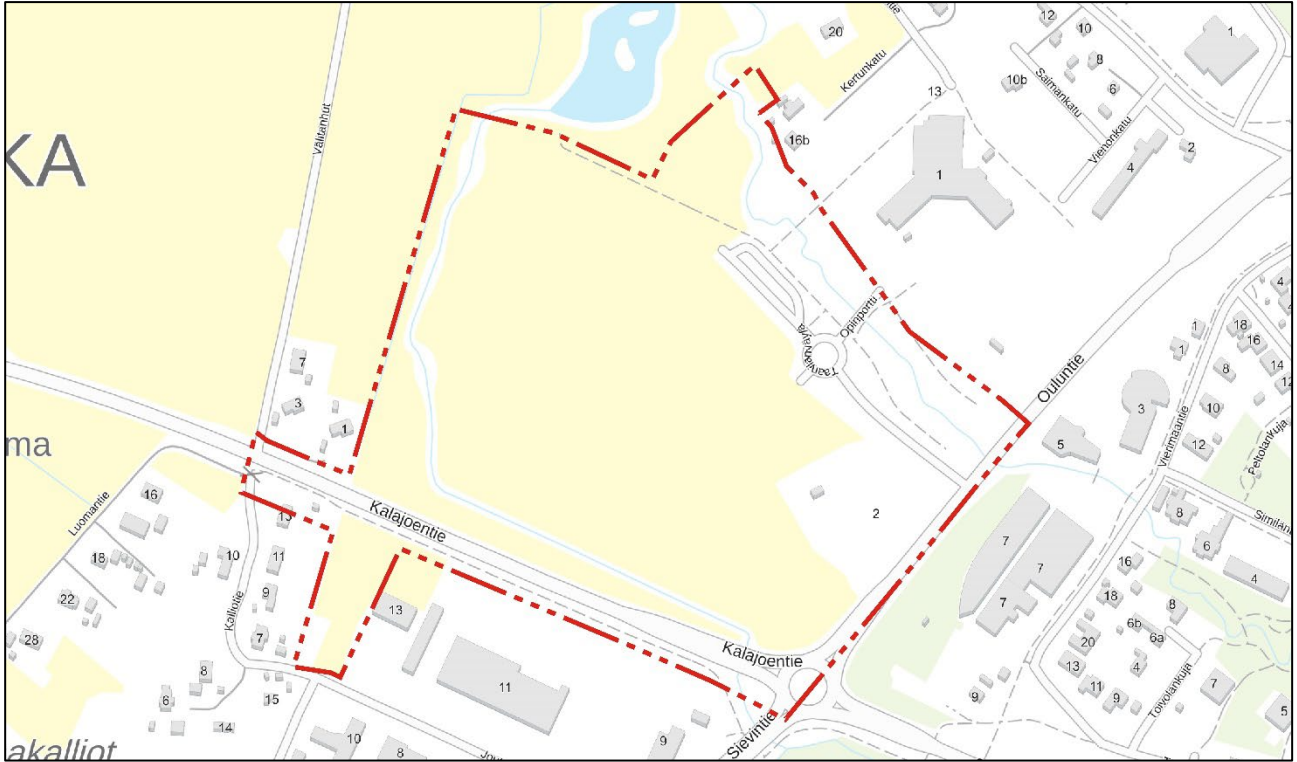
Asemakaavaselostus koskee Männistön 8. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta, mutta siihen kuuluu myös vuosina 1986, 1988, 2019 ja 2021 asemakaavoitettuja alueita, joille on osoitettu katu-, tie- ja puistoaluetta.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Männistö (8.)
Kaavan nimi:	Taanilan liikealueen asemakaava
Kaava-alueen koko:	18,81 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta 20.2.2024 § 20
Kaavan nähtävilläolot:	Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) 28.2.2024 – 20.3.2024 (Tekla 20.2.2024 § 20) Kaavaehdotus 19.6.2024 - 12.8.2024 (Tekla 11.6.2024 § 56)
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto 9.9.2024 § 45

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2021 ja osin vuonna 2011 hyväksytyille osayleiskaava-alueelle, jossa suurin osa alueesta on osoitettu kaupallisten palveluiden tarpeisiin. Suunnittelualue sijaitsee avoimella ja keskeisellä paikalla valtatie 27 sekä kantateiden 86 ja 63 risteyskohdassa.

Suunnittelualue rajoittuu lännessä asemakaavattomaan alueeseen, etelässä Puuhkalan 12. kaupunginosan asemakaavoitettuun alueeseen, idässä Ouluntiehen ja pohjoisessa Männistön 8. kaupunginosan asemakaavoitettuun alueeseen (Taanila).



Kuva 1. Taanilan liikealueen suunnittelualueen rajaus © MML 2024.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on "Taanilan liikealueen asemakaava", jonka tarkoituksena on mahdollistaa suunnitellun Taanilan liikealueen rakentuminen. Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Ylivieskan kaupungilta. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.

Asemakaava suunnitellaan yhteistyössä WasaGroup Oy:n kanssa laaditun aiesopimuksen mukaisesti.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	17
3.1.4 Maanomistus	25
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	25
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	31
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	31
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	31
4.3.1 Osalliset	31
4.3.2 Vireilletulo	32
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	33
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	34
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	35
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	35
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	38
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1 KAAVAN RAKENNE	39
5.1.1 Mitoitus	39
5.1.2 Palvelut	39
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	39
5.3 ALUEVARAUKSET	40
5.3.1 Korttelialueet	40

5.3.2 Muut alueet	40
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	40
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	40
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.4.3 Muut vaikutukset	46
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	47
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	47
5.7 NIMISTÖ	47
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
YHTEYSTIEDOT	48

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. Maaperätutkimus Taanilan alueella, KS Geokonsult, 21.10.2023
5. Luontolausunto, asemakaavahanke, Männistö, Taanila, Ramboll Finland Oy, 16.11.2023
6. Luontoselvitys 2018, luontotyypit, kasvillisuus ja linnusto, Ylivieskan Taanilan alueen asemakaavaton alue, Polojärvi, K. & T. Koistinaho, 4.9.2018.
7. Luontoselvitys 2019, luontotyypit, kasvillisuus ja linnusto, Ylivieskan Taanilan alueen asemakaavaton alue, Taanilan 2. vaihe, Polojärvi, K. 31.1.2020
8. Ylivieskan kaupungin Taanilanvöylän eteläpuolisen tonttialueen hulevesien käsittely, hulevesikosteikko, Maveplan Oy, 5.5.2020 (a)
9. Taanilan asemakaava-alue - liikenneselvitys ja -suunnitelmat, Sitowise Oy, 16.5.2024
10. Liikennemeluselitys, Taanilan liikealueen asemakaava, Ylivieska, Promethor Oy, 27.5.2024
11. Kaupallinen selvitys, Taanila, Ylivieska, Ramboll Finland Oy, 30.5.2024
12. Havainnekuvat, Keyframe Oy
13. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
14. 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 osayleiskaava 2030 muutos Taanilan alueella
5. Keskustan ajantasa-asetus 8.2.2024
6. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
7. Ympäristöministeriön ohjekirja (asetus)
8. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
9. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
10. Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueiden hulevesien hallinta, Soilcon Oy, 29.6.2018
11. Sulfidiselvitys Taanilan asemakaavoitusalueella Ylivieskassa, GTK, 31.8.2018
12. Salmelanojan siirto, Maveplan Oy, 3.4.2020 (b)
13. Viitasammakoselvitys, Ramboll Finland Oy, Pirinen, T. 30.10.2023
14. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 16.1.2024
15. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 16.1.2024
16. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 1.2.2024

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taanilan liikealueen asemakaavan suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 20.2.2024 § 20.

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) asetettiin julkisesti nähtäville 28.2.2024 – 20.3.2024 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin aineistosta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 19.6.2024 – 12.8.2024 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin kaavaehdotuksesta lausunnot.

2.2 Asemakaava

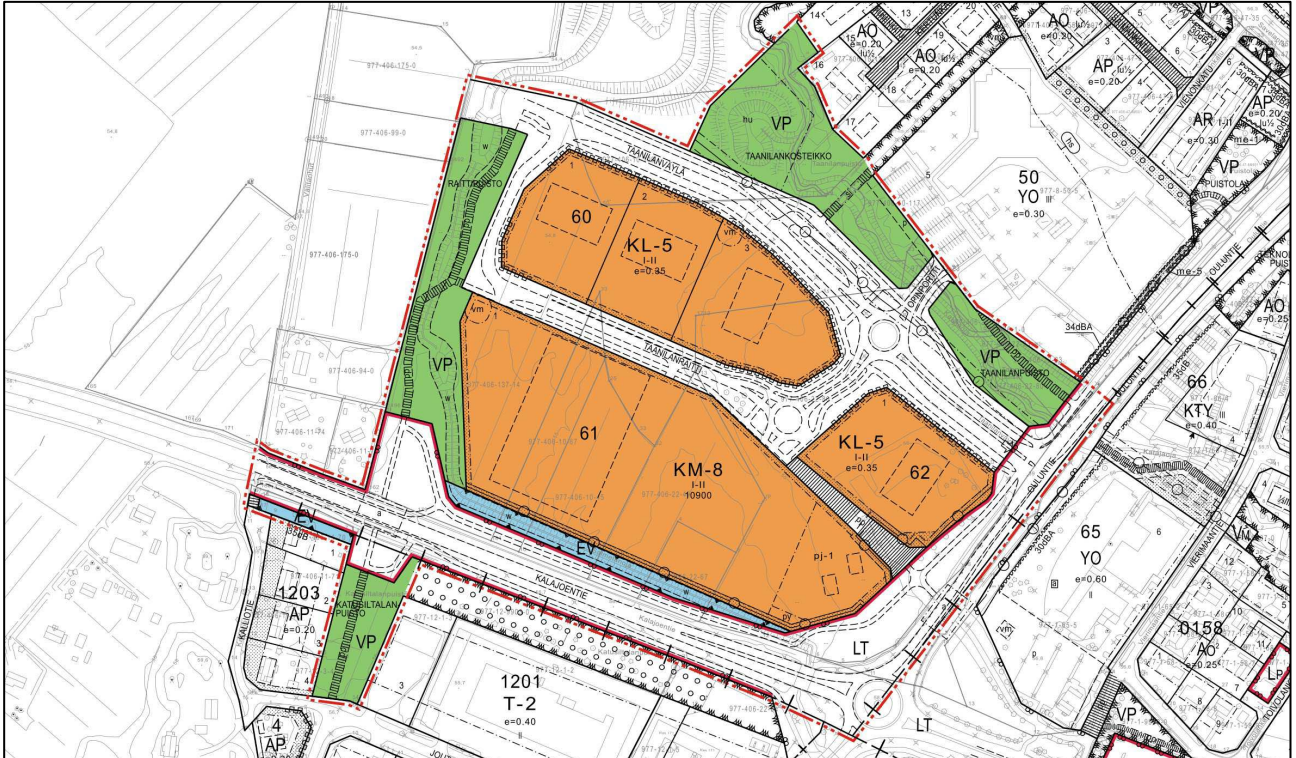
Suunnittelualue on enimmäkseen asemakaavatonta aluetta, mutta alueen koillis- ja länsiosiin on hyväksytty asemakaavat vuosina 2019 (kval 4.2.2019 § 3) sekä 2021 (kval 11.10.2021 § 3). Kaavoitetuille alueille on osoitettu katu-, tie- ja puistoaluetta. Lisäksi suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevat vuosina 1986 (kval 22.9.1986 § 155) ja 1988 (kval 26.9.1988 § 120) asemakaavoitetut alueet, joille on osoitettu puisto- ja katualuetta.

Alueelle suunnitellun Taanilan liikealueen rakentuminen edellyttää asemakaavoitusta. Tavoitteena on kehittää Taanilan alueelle Ylivieskan kaupungin vetovoimaa tukeva työpaikka-alue ja toteuttaa elinvoimainen liikerakennusten kiinteistökokonaisuus.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueelle on rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri (Sievi-Ylivieska) Taanilanväylän pohjoispuolelle. Lisäksi Ouluntien länsipuolella ja Taanilanväylän yhteydessä kulkee Herrfors Oy:n kaukolämpöputki.

Alue sijaitsee avoimella ja keskeisellä paikalla valtatie 27 sekä kantateiden 86 ja 63 risteyskohdassa, joten kaupallisen toiminnan kannalta sijainti on erinomainen. Liikenne suunnittelualueelle on ajatuksena järjestää Ouluntietä (kt 86) rakentuneen valo-ohjatun risteyksen sekä osin jo rakentuneen Taanilanväylän kautta. Taanilanväylä osoitetaan kaavassa jatkettavaksi länteen, minkä lisäksi alueelle rakentuneesta kiertoliittymästä osoitetaan muodostettaville liiketonteille uusi katuyhteys (Taanilanraitti) kiertoliittymiseen. Suunnittelualueen länsiosaan esitettävän Taanilanväylän ja Taanilanraitin/korttelin 61 välisen katuyhteyden on tarkoitus palvella erityisesti tavara- ja huoltoliikennettä.

Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen väylät Taanilanväylän, Taanilanraitin sekä Kalajoentien molemmin puolin. Rakentuneen Ouluntien alikulun kohdalta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue suoraan liikealueen keskelle. Lisäksi suunnittelualueen länsiosaan muodostettavalle Raittipuiston puistoalueelle on Salmelanojan yhteyteen merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka jatkuu kaavassa osoitetun Kalajoentien alikulun kautta Puuhkalan kaupunginosan puolelle (Katusiltalanpuisto).



Kuva 2. Asemakaava 21.8.2024.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan osalta toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki. Kaava-alueelle laaditaan sitovat tonttijaot ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Kaupungille muodostuvat liiketontit luovutetaan yksityisille rakentajille, jotka vastaavat tonttien rakentamisen toteutuksesta asemakaavaan ja rakennusvalvonnan ohjaukseen perustuen.

Tavoitteena on, että alue on käyttöönotettavissa rakentamiseen vuonna 2025.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu suurimmaksi osaksi avoimesta peltoaukeasta. Alueen lounais- ja eteläosassa kulkee Kalajoentie (vt 27), jonka eteläpuolella suunnittelualueeseen kuuluu vielä Kalliotien, Puuhkalantien sekä Joutsentien katualueisiin rajoittuva puistoalue (Katusiltalanpuisto). Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsee kantateiden 86 ja 63 sekä valtatie 27 risteys kiertoliittymineen. Alueen itäreunassa kulkee Ouluntie (kt 86)

Alueen koillisosaan on rakentunut katuyhteys (Taanelanväylä) kiertoliittymineen. Kiertoliittymästä on yhteys (Opinportti) suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle Taanelan koululle.

Taanilanväylän pohjoispuolinen osa suunnittelualueesta viher- ja puistoaluetta, jonka lävitse virtaa Katajaoja. Katajaojan yhteyteen on rakennettu hulevesikosteikko. Suunnittelualueen länsi- ja eteläosassa virtaa Salmelanoja, jonka alkuperäinen uoma kulki alueen lävitse pohjois-eteläsuuntaisesti.

Alueen puusto on verrattain vähäistä. Katajaojan varressa alueen pohjoisosassa alkaa puustovyöhyke, joka jatkuu ojan myötäisesti kohti pohjoista. Lisäksi Taanilanväylän ja Ouluntien risteuksen länsipuolella on puustoisempi alue, jossa kasvaa enimmäkseen koivua, kuusta ja mäntyä. Puustoisien alueen yhteydessä on sijainnut päiväkotikäytössä ollut rakennus piharakennuksineen, jotka on sittemmin purettu.

Kalajoentien ja Ouluntien sekä Taanilanväylän yhteyteen on rakennettu kevyen liikenteen väylät.



Kuva 3. Ortoilmakuva, (c) MML 2023.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualan maisema muodostuu pääosin laajahkosta peltoalueesta, jota ympäröi liikenneväylät. Peltoalueet jatkuvat alueen länsipuolella, mutta muutoin suunnittelualan ympäristö on rakentunutta taajamamaisemaa. Puusto on vähäistä. Katajaojan varressa alueen pohjoisosassa alkaa puu-/pensasvyöhyke, joka jatkuu ojan myötäisesti kohti pohjoista. Lisäksi Taanilanväylän ja Ouluntien risteyksen länsipuolella entisen piha-alueen yhteydessä on puustoisempi alue, jossa kasvaa enimmäkseen koivua, kuusta ja mäntyä (kts. seur. kuva).



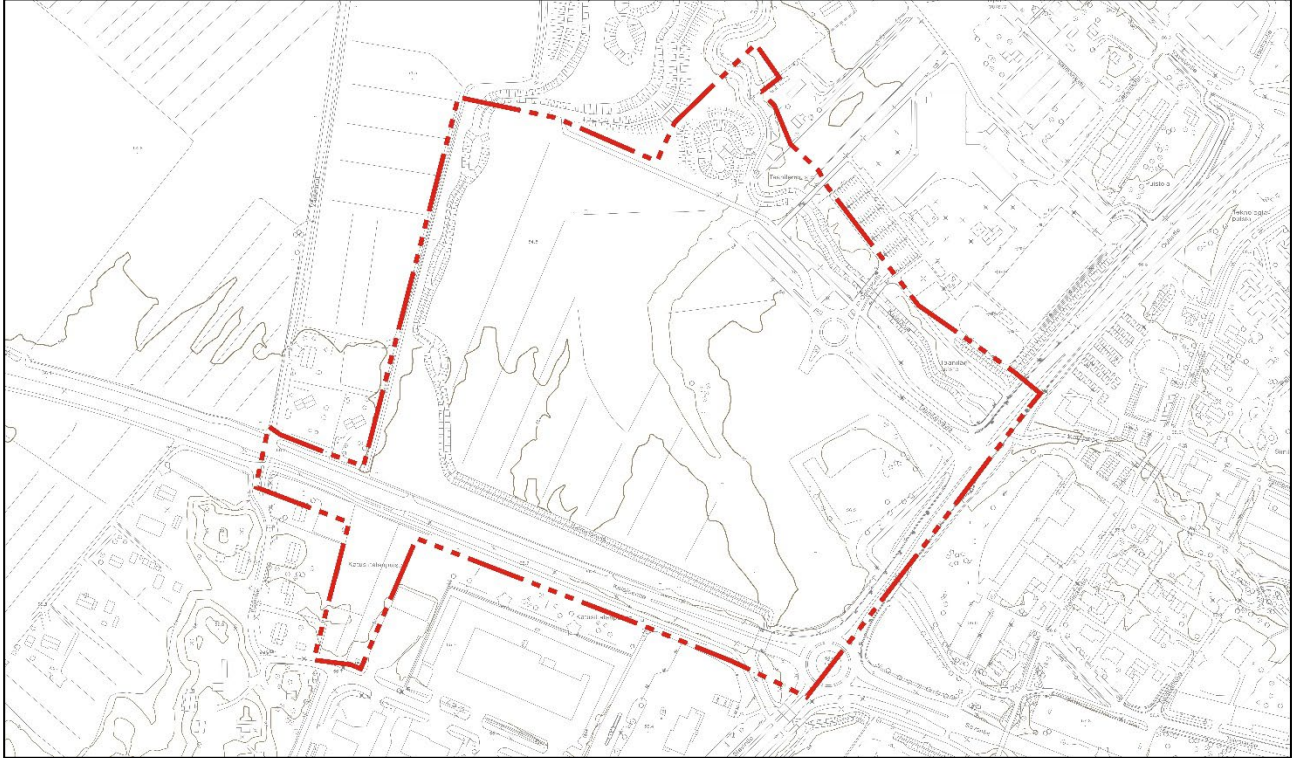
Kuva 4. Entisen piha-alueen yhteydessä oleva puusto Ouluntien ja Taanilanväylän risteyksestä nähtynä.

Maisema on pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa myös vesialueiden osalta. Salmelanoja virtaa siirrettyä uomassaan alueen länsi- ja eteläosassa, minkä lisäksi Katajaojan yhteyteen on rakennettu hulevesikosteikko.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

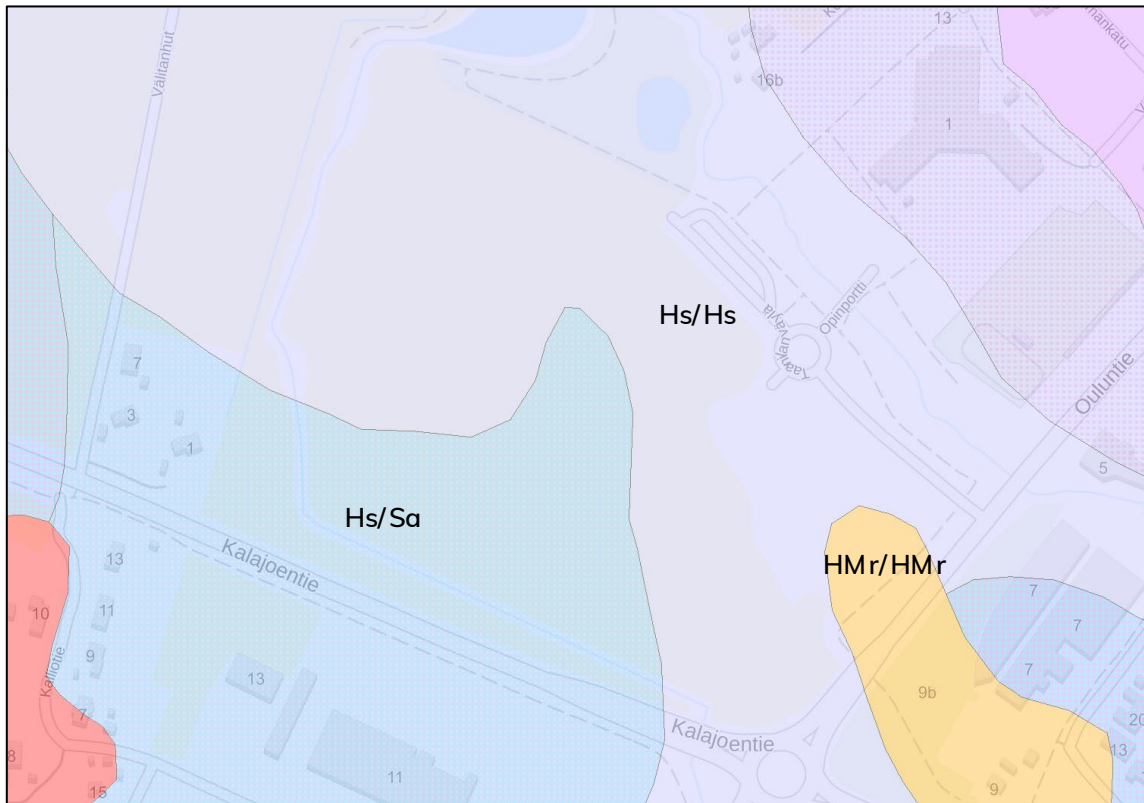
Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi tasaista peltomaata. Matalimmillaan maanpinnan korkeus on Katajaojan kohdalla alueen pohjoisosassa (+52.70 N2000) ja korkeimmillaan alueen eteläosassa (+57.80 N2000).



Kuva 5. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 19.1.2024

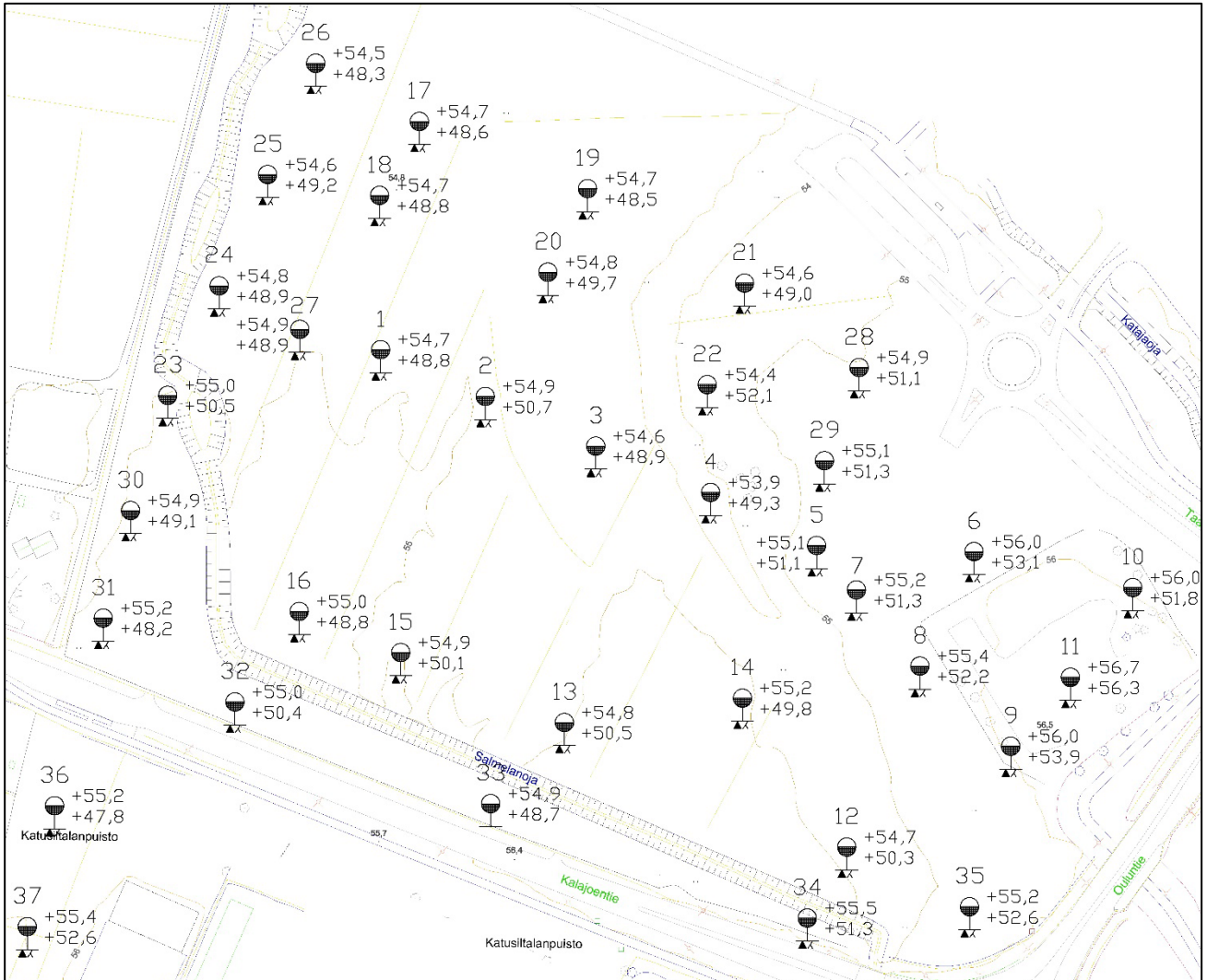
Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen keski- ja pohjoisosan pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat pääasiassa hiesusta (Hs). Alueen lounaisosassa ja osin keskiosassa pintamaalajit koostuvat hiesusta (Hs) ja pohjamaalajit savesta (Sa). Ouluntien yhteydessä on lisäksi alue, jolla sekä pinta- että pohjamaalajit muodostuvat hienoainesmoreenista (HMr).



Kuva 6. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 16.1.2024.

KS Geokonsult Oy suoritti alueella maaperätutkimuksia (liite 4, 2023). Alueella tehtiin painokairauksia 37 ennalta valitussa pisteissä ja 8 maanäytettä nostettiin ylös ja analysoitiin neljästä pisteestä (PT2, PT9, PT13 ja PT21) (kts. myös tämän kaavaselostuksen kohta 3.1.3 « Rakennettu ympäristö / Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt »). Kairausten, maanäytteiden analysoinnin ja muiden havaintojen perusteella todettiin, että pisteissä PT11, PT22, PT35 ja PT37 oli todennäköinen kalliopinta noin 0,4-2,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. PT11 ei sisältänyt siltti- tai savikerroksia. Kaikki muut pisteet sisälsivät eri paksuisia siltti- ja savikerroksia. Piste PT33 päättyi kiviseen moreeniin noin 6,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Muut pisteet päättyivät kiveen tai kallioon noin 0,4-7,4 metrin syvyydellä maanpinnasta (KS Geokonsult 2023).



Kuva 7. Kairauspisteet Taanilan alueen maaperätutkimuksessa (KS Geokonsult 2023)

Luontotyytit

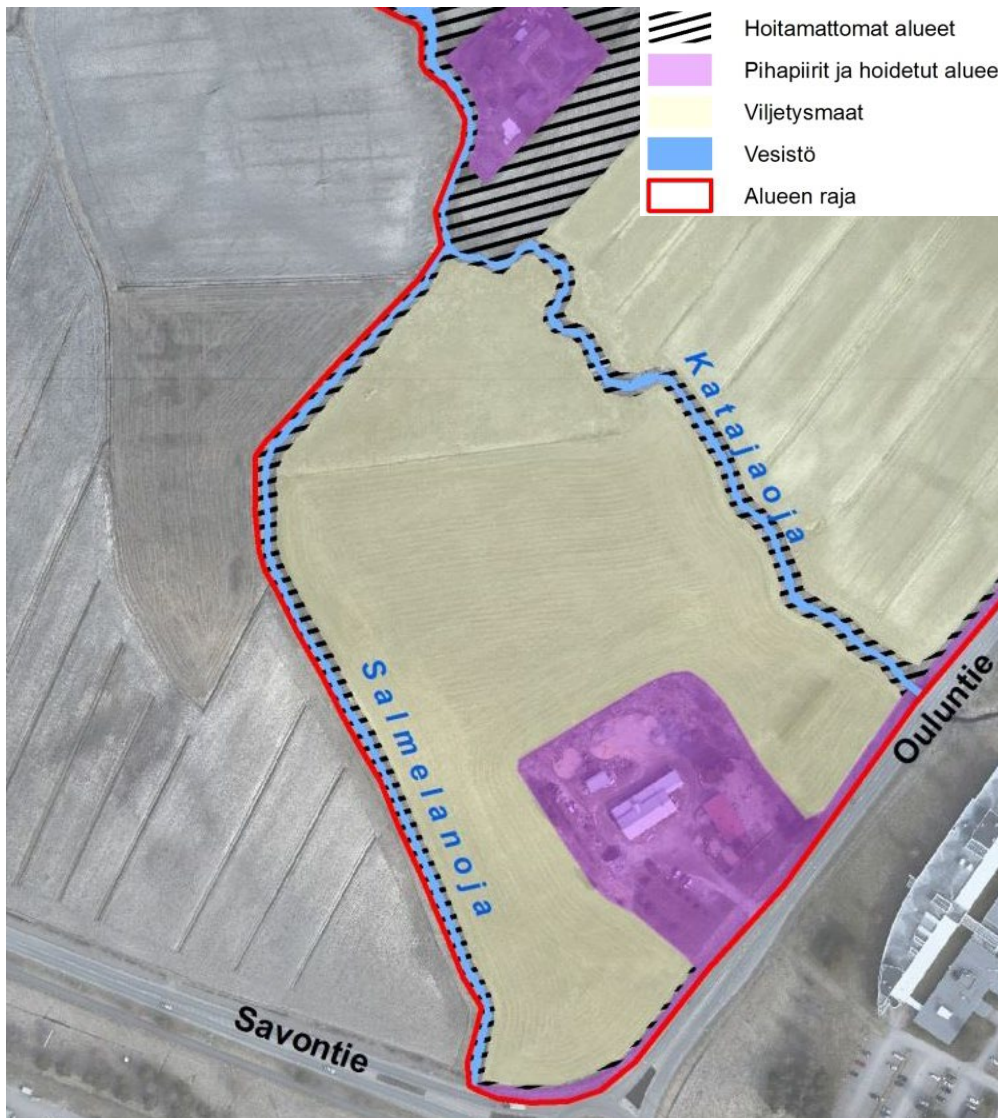
Asemakaavoituksen tueksi suunnittelualueelta pyydettiin erillinen luontolausunto maastokäynteineen (9.10.2023), jonka laati Ramboll Finland Oy (2023, liite 5). Lausunnossa hyödynnettiin alueelta vuonna 2018 laaditun luontoselvityksen (liite 6, Polojärvi & Koistinaho 2018) tietoja. Lisäksi alueelta on tehty vuonna 2019 jatkoselvitys (liite 7, Polojärvi 2020), jonka selvitysalue painottui nykyisen suunnittelualueen länsiosiin.

Alue todettiin luontolausunnossa (Ramboll Finland Oy 2023) pääosin viljelykäytössä olevaksi pelloksi. Lisäksi alueeseen kuuluu hoidettujen tie- ja katualueiden väliin jääviä hoitamattomia alueita. Hoitamattomien alueiden kasvillisuudesta Polojärvi ja Koistinaho (2018) kirjoittavat:

«Hoitamattomat alueet ovat tienpientareita ja ojanvarsia sekä vanhoja pelloja, jotka ovat lehtipuuston kuten pajujen, koivujen, harmaaleppien ja pihlajien valtaamia. Kasvillisuus on tyypillistä pientareiden, ojanvarsien, niittyjen ja joutomaiden lajistoa, joista mesiangervo, pietaryrtti, koiranputki, maitohorsma ja nokkonen muodostavat laajoja kasvustoja. Voikukat keltanot, leinikit ja apilat sekä niiden lomassa kasvavat lajit kuten niittynätkelmä, piha- ja peltosaunio, peltokorte, karhunputki, lehtovirmajuuri ja pujo ovat pihoilla

ja pientareilla yleisesti kasvavaa lajistoa. Tienvarsiojat ja sarkaojat ovat matalia ja kasvistoltaan karuja. Haitallisista vieraslajeista lupiini on levittäytynyt laajalle. »

Huomioitavia kohteita on myös Katajaojan ja Salmelanojan uomat ympäristöineen (Polojärvi & Koistinaho 2018). Vesialueiden osalta suunnittelualueen maankäytössä on vuoteen 2018 verrattuna tapahtunut kuitenkin merkittäviä muutoksia, sillä Salmelanojan ja Katajaojan linjauksia on sittemmin muutettu ja ojien penkereet verhoiltu erillisen hankesuunnitelman mukaisesti (Maveplan 2020b). Tässä yhteydessä kaava-alueelle ja kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on myös rakennettu kaksi erillistä hulevesikosteikkoa valumavesien viivytykseen (Ramboll Finland Oy 2023).



Kuva 8. Maankäytön tilanne vuonna 2018 nykyisen suunnittelualueen itäosassa (Polojärvi & Koistinaho 2018). Huomioi Salmelanojan vanha uoma, alueelle rakentuneiden kosteikkojen puuttuminen sekä alueelta sittemmin purettu päiväkotirakennus pihapiireineen.

Pienemmän, nykyiseen suunnittelualueeseen kuuluvan hulevesikosteikon (liite 8, Maveplan 2020a) sekä sen itäpuolella sijaitsevan pihapiirin yhteydestä lähtee Katajaojan vartta pohjoista kohti kuitenkin puusto-/pensasvyöhyke. Polojärvi ja Koistinaho (2018) toteavat Katajaojan varren kasvillisuudesta näin:

« Katajaojan (...) varsilla kasvaa nuoria koivuja, harmaaleppiä ja pajuja. (...) Katajaojan varrella pihapiirien lomassa on myös isompia koivuja, mäntyjä, kuusia ja tuomia. Ojien molemmin puolin on viljelysmaita. Ojien pientareilla pietaryrtti, maitohorsma, mesiangervo, pujo, koiranputki ja lehtovirmajuuri muodostavat tiheitä kasvustoja. (...) Katajaojan varren lajisto on tyypillistä pientareiden ja ojanvarsien lajistoa, mutta odotetusti muuta kartoitettua aluetta monimuotoisempaa. Havaittuja lajeja ovat mm. kultapiisku, keltanot, peltosaunio, pelto- ja huopaohdake, karhunputki, ojakellukka, metsäkurjenpolvi, rantatädyke, korpikaisla ja rentukka. Harmillisesti myös lupiini on levinnyt laajasti ojanvarsille. »

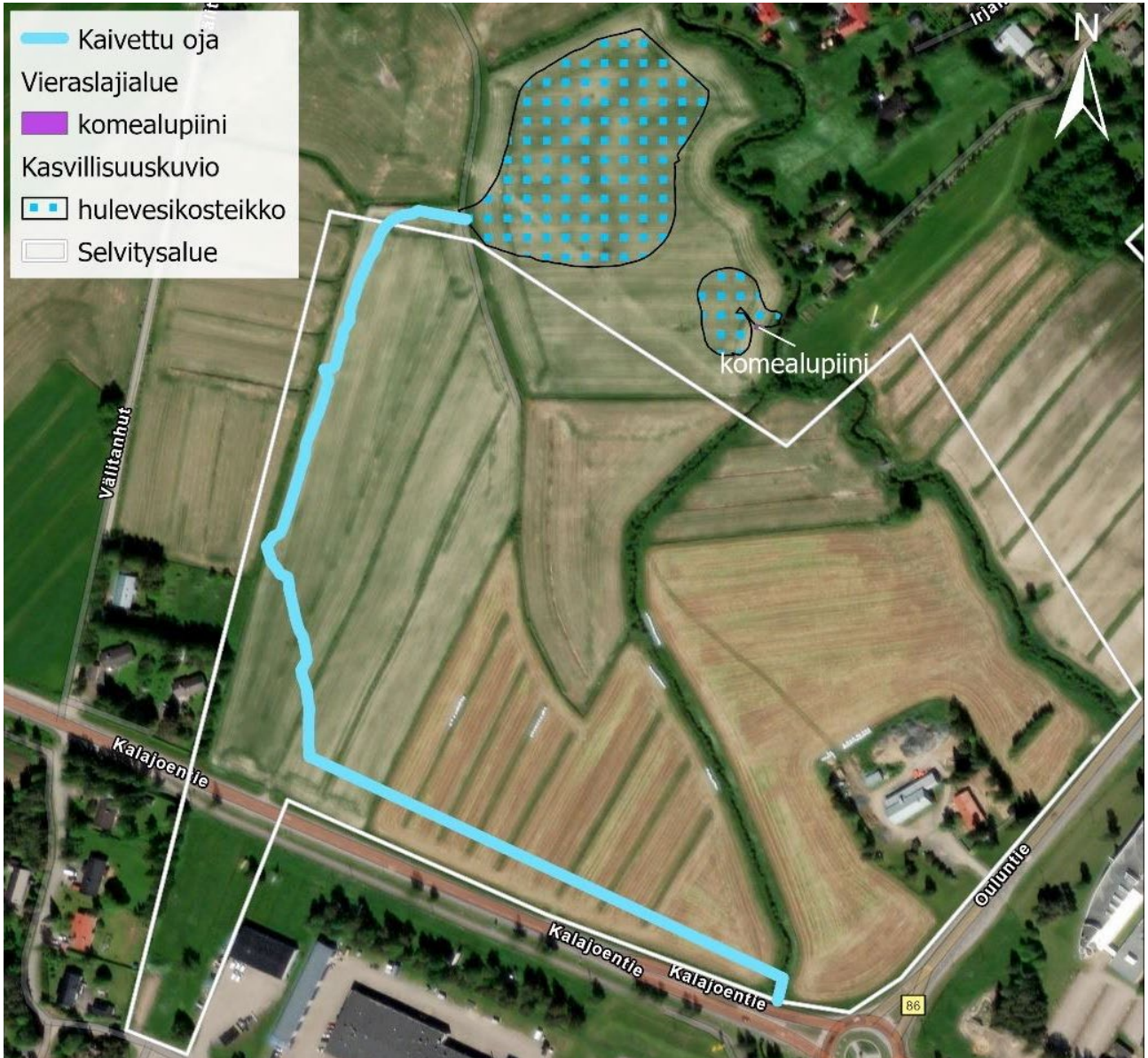
Muutoin, kuten vuosina 2018 (Polojärvi & Koistinaho 2018) ja 2019 (Polojärvi 2020), peltoalueet muodostavat valtaosan Taanilan liikealueen suunnittelualueesta. Polojärvi (2020) luonnehtii peltoalueiden kasvillisuutta nykyisen suunnittelualueen länsiosaan painottuneessa luontoselvityksessä seuraavasti:

« Peltojen sarkaojat ovat kasvistoltaan karuja. Myös suuremmat ojat ovat joko pajuttuneita tai raivattuja. Puustoa on ainoastaan pihapiireissä. Kasvillisuus on tyypillistä pientareiden, ojanvarsien, niittyjen ja joutomaiden lajistoa, joista pietaryrtti, maitohorsma, koiranputki, mesiangervo ja puna-apila muodostavat laajoja kasvustoja. Niiden lomassa kasvaa heinäkasvien ohella muuta pientareilla yleisesti kasvavaa lajistoa, kuten voikukkia, keltanoita, peltosaunioita, pelto-ohdakkeita ja pujoa »



Kuva 9. Peltonäkymää suunnittelualueelta (kuva: Ramboll Finland Oy 2023)

Luontolausuntoon (2023) on kirjattu myös havainto komealupiinista, joka on haitallinen vieraslaji (kts. seur. kuva). Komealupiini kuuluu sekä Suomen kansalliseen vieraslajiluetteloon ja -strategiaan (1709/2015 ja 704/2019) että EU:n vieraslaji-luetteloon.



Kuva 10. Luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) selvitysalueen huomionarvoiset havainnot. Ilmakuva ei ole ajantasainen. Huomioitava myös päivitetty suunnittelualan rajaus, joka kattaa pienemmän hulevesikosteikon ja komealupiinihavainnon.

Eläimistö

Alueella kartoitettiin linnustoa aiemman luontoselvityksen yhteydessä kesäkuussa 2018 (liite 6, Polojärvi & Koistinaho 2018), minkä lisäksi alueelta on hajahavaintoja vuosilta 2012-2017. Varsinaisia linnustolaskentoja ei ole tehty. Vuoden 2018 kartoituksessa on todettu seuraavasti (kts. myös liite 7, Polojärvi 2020):

« Lintulajisto on enimmäkseen ihmisen muovaavien elinympäristöjen lajistoa. Peltopinta-alaa on sen verran, että alueelta tavataan avoimen ympäristön lajeja, kuten kuoveja, töyhtöhyppyä ja kiuruja. »

Kuten mainittua, Salmelanoja on siirretty uuteen uomaansa nykyisen suunnittelualueen länsi- ja eteläosaan. Lisäksi Katajaojan yhteydessä on tapahtunut muutoksia muun muassa hulevesikosteikon rakentumisen myötä. Polojärvi ja Koistinaho (2018) toteavat aiemmasta tilanteesta kuitenkin näin:

« Alueen poikki kulkeva Katajaoja sekä sitä lännessä rajaava Salmelanoja olisivat potentiaalisia lajistoa monipuolistavia biotooppeja, mutta näiden uomien reunoilla on aika vähän linnuille suojaa antavaa kasvillisuutta. Salmelanojan varresta tavattiin kuitenkin tavipoikue kesäkuun puolivälissä ja sitä reunustavassa pensaikossa pajusirkku toukokuun alussa. Myös pensastaskun laulua kuultiin, mutta laulava koiras oli tarkasteltavan alueen länsipuolella. Tulva-aikaan Katajaojaa seuraili telkkäkoiras ja kaksi naarasta. »

Nykyiseen suunnittelualueeseen ei kuulu enää rakennettua pihapiiriä päiväkotina toimineen rakennuksen purkamisen myötä. Taanilan liikealueen suunnittelualue muodostuu enimmäkseen peltoalueista, joiden linnustosta Polojärvi & Koistinaho (2018) kirjoittavat näin:

Naakkoja liikkuu alueella melkoisesti ja ne ruokailevat myös peltoalueella, usein yhdessä varisten kanssa. Ravinnon haussa pellon puolella nähtiin varislintujen ja rastaiden ohelle nauru- ja kalalokkeja, tuulihaukka sekä heinäkuun puolivälissä myös suopöllö.

Luontoselvityksen (Polojärvi & Koistinaho 2018) mukaan peltoalueilla on linnuille merkitystä lähinnä vain ruokailualueina, vaikka muutoin lähiympäristön linnusto onkin suhteellisen monipuolinen.

Tätä asemakaavaa varten tehdyn luontolausunnon (liite 5, Ramboll Finland 2023) laatimisen yhteydessä suoritettulla maastokäynnillä (9.10.2023) arvioitiin alueen soveltuvuutta EU:n luontodirektiivin IV(a) liitteen lajeihin lukeutuvien liito-oravan, viitasammakon ja lepakoiden elinympäristönä. Selvitysalueen ei havaittu olevan soveltuvaa elinympäristöä liito-oravalle. Viitasammakosta ja lepakosta ei tehty havaintoja eikä lajeista ole muutoinkaan tunnettuja havaintoja selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä.

Selvitysalueen läpi virtaavassa Katajanojassa on tehty viitasammakkoselvitys vuonna 2023 (Pirinen 2023). Selvitys koski pääasiassa sellaisia osia Katajanojasta, jotka sijaitsevat Taanilan asemakaavahankkeen pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitseva osuus Katajaosasta on perattu ja pengerrytetty Taanilanväylän rakentamisen yhteydessä 2020-2021. Selvityksen mukaan Katajanoja ei sovellu viitasammakoiden elinympäristöksi.

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista lajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 1.2.2024).

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavaa varten laaditussa vuoden 2023 luontolausunnossa (liite 5, Ramboll Finland Oy) mainitaan, että selvitysalueella ei havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia lajeja tai luontotyypppejä. Lisäksi ekologisista yhteyksistä todetaan, että:

”Selvitysalue rajautuu etelässä Puuhkalan teollisuusalueeseen. Kiinteistöt ja niiden parkkialueet luovat estettä monien lajien liikkumiselle ja leviämiseksi selvitysalueelle ja sieltä pois. Itä- ja pohjoispuolella selvitysalue rajautuu pientalovaltaisiin asuinalueisiin ja lännessä viljelyskäytössä oleviin peltoihin. Selvitysalueelle ei ole voimassa olevassa osayleiskaavassa (2021) merkitty ekologia yhteyksiä.” (Ramboll Finland Oy 2023)

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen länsi- ja eteläosassa virtaa Salmelanoja, jonka uoma kulki alunperin alueen keskeltä. Uoma siirrettiin nykyiselle paikalleen Maveplan Oy:n (2020b) suunnitelman mukaisesti. Salmelanoja erkaneer Katajajojasta, joka virtaa suunnittelualueen pohjois- ja koillisosassa. Katajajoojaa on perattu ja pengerretty ja suunnittelualueen pohjoisosaan on rakennettu kosteikkoalue (liite 8, Maveplan 2020a).

Pohjavesipinta oli alueella tehdyn maaperätutkimuksen (liite 4, KS Geokonsult 2023) mukaan 0,8 metrin syvyydellä kairauspisteessä PT8, joka sijaitsee välittömästi entisen päiväkodin pihapiirin länsipuolella.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue on pääosin viljelyskäytössä olevaa peltoa. Ei metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

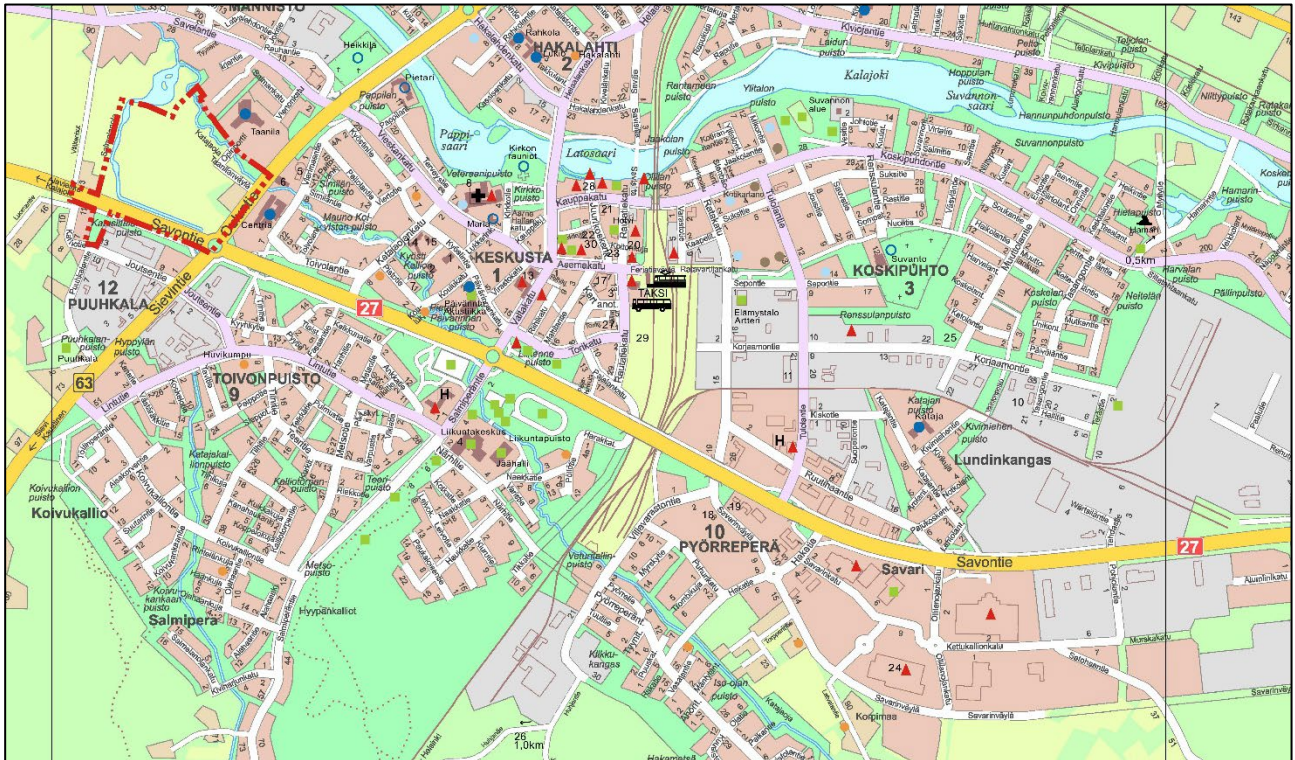
Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueelle on rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri (Sievi-Ylivieska) Taanilanväylän pohjoispuolelle. Lisäksi Ouluntien länsipuolella ja Taanilanväylän yhteydessä kulkee Herrfors Oy:n kaukolämpöputki. Alueella ei ole tällä hetkellä asuin- tai muita rakennuksia. Alueella on kuitenkin sijainnut päiväkotina toiminut rakennus sekä talousrakennus, jotka on sittemmin purettu.











Asuminen

Suunnittelualueella ei asuta.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta ja 2,5 kilometrin etäisyydellä Savarin liikealueelta. Välittömästi alueen koillispuolella sijaitsee Taanilan koulu. Lähimmät varhaiskasvatuspaikat sijaitsivat Toivonpuiston (julkisen päiväkoti Huvikumpu) sekä Keskustan (yksityinen ryhmäperhepäivähoito Pikkuhelmi) kaupunginosissa alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



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

Kuva 11. Palvelukartta 22.1.2024

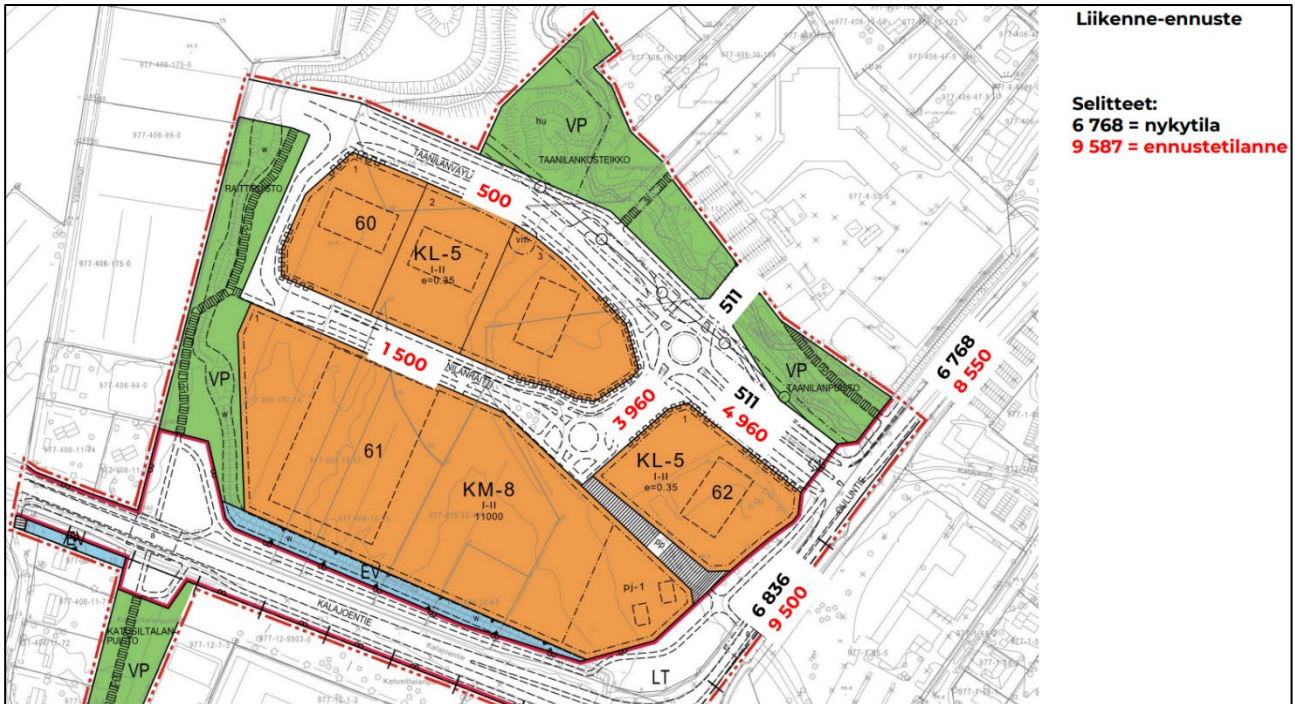
Virkistys

Katajaojan varsi on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoluueksi (Taanilanpuisto). Suunnittelualueen ulkopuolisen, isomman hulevesikosteikon ympäri on rakentunut kävelyreitti siltoineen.

Alueen koillispuolella Taanilan koululla on piha-alue palloilukenttineen ja kaukaloineen sekä liikuntahalli.

Liikenne

Solutra Oy on tehnyt tarkastelua suunnittelualueen liikenneoloista ja yleissuunnitelmaa tulevista liikennetarkoituksista. Tämän työn pohjalta Sitowise Oy on laatinut alueelle liikenneselvityksen sekä liikenne- ja maisemasuunnitelmat (liite 9). Seuraavaan kuvaan on merkitty mustalla fontilla liikennemäärien (ajoneuvoa / vuorokausi) nykytilanne liikennevalodataan (helmikuu 2023) sekä Väyläviraston tietoihin perustuen. Punaisella fontilla on merkitty ennustetilanne alueen toteutuessa.



Kuva 12. Liikennearvio katuverkolla ja liikenne-ennuste (Sitowise Oy 2024).

Nykytilassa alueen pääväylänä toimii Taanilanväylä (kokoojakatu), joka liittyy kantatiehen 86 kanavoidulla ja liikennevalo-ohjatulla tasoliittymällä. Taanilanväylän ja Opinportin tonttikadun liittymä on jo nykytilassa kiertoliittymä ja liittymästä on toteutettu tonttiliittymävaraus uudelle kaava-alueelle.



Kuva 13. Liikenneverkko: nykytila (Sitowise Oy 2024)

Suunnittelualueen yhteydessä tärkein jalankulkua ja pyöräilyä synnyttävä kohde on Taanilan koulu, jonne on nykytilassa sujuvat yhteydet kantatien 86 länsireunan jalankulku- ja pyöräilyväylältä sekä koulun pohjoispuolen asuinalueelta.

Taanilanväylän pohjoisreunalla on nykytilassa asfalttipintainen yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä kadun saattopaikalle asti. Tästä kohtaa väylä jatkuu Taanilanpuistoon sorapintaisena virkistysreitteinä. Taanilanväylältä lähtee myös alueen pohjoispuolen asuinalueen läpi Savelantielle johtava yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä.



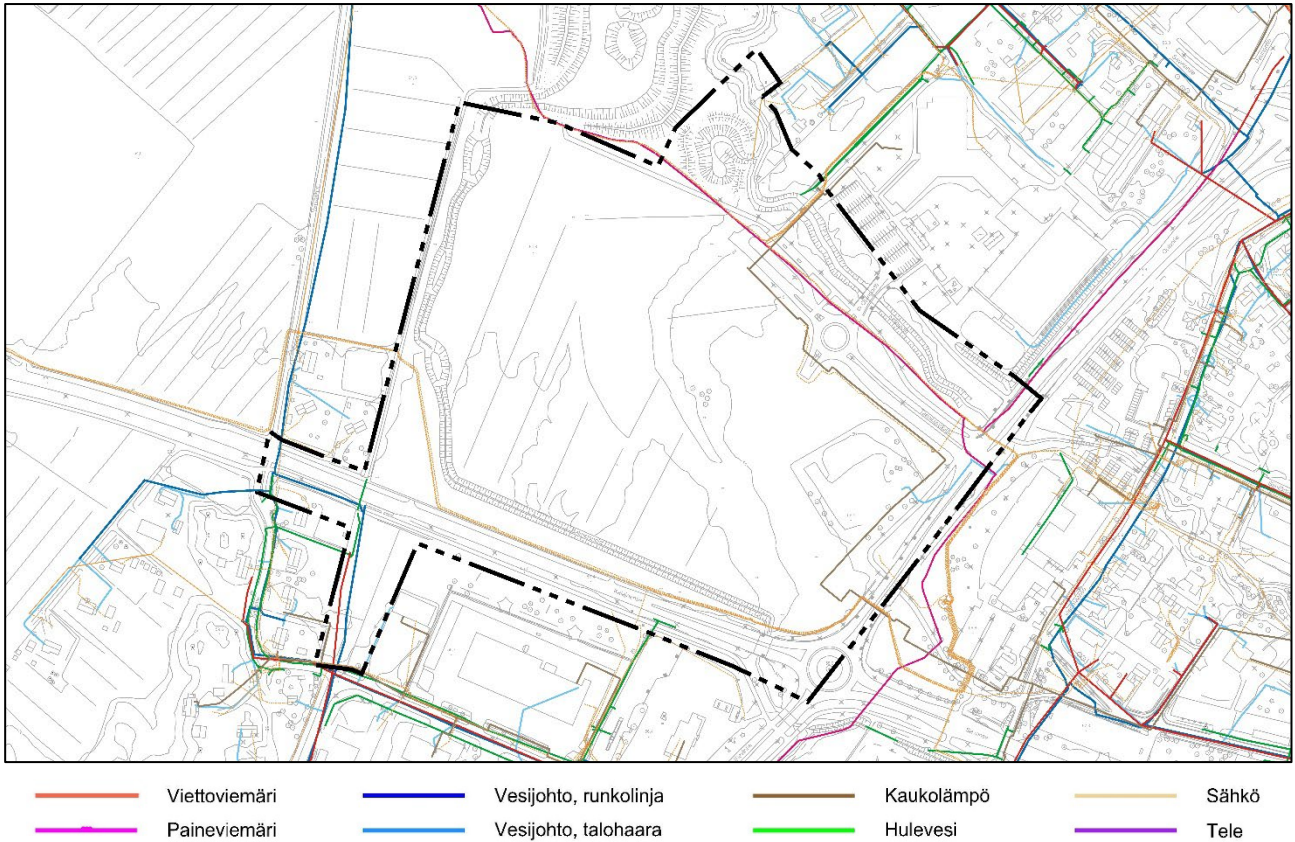
Kuva 14. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet: nykytila (Sitowise Oy 2024)

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, 16.1.2024)

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ja alueen ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka alla olevan kartan mukaisesti.



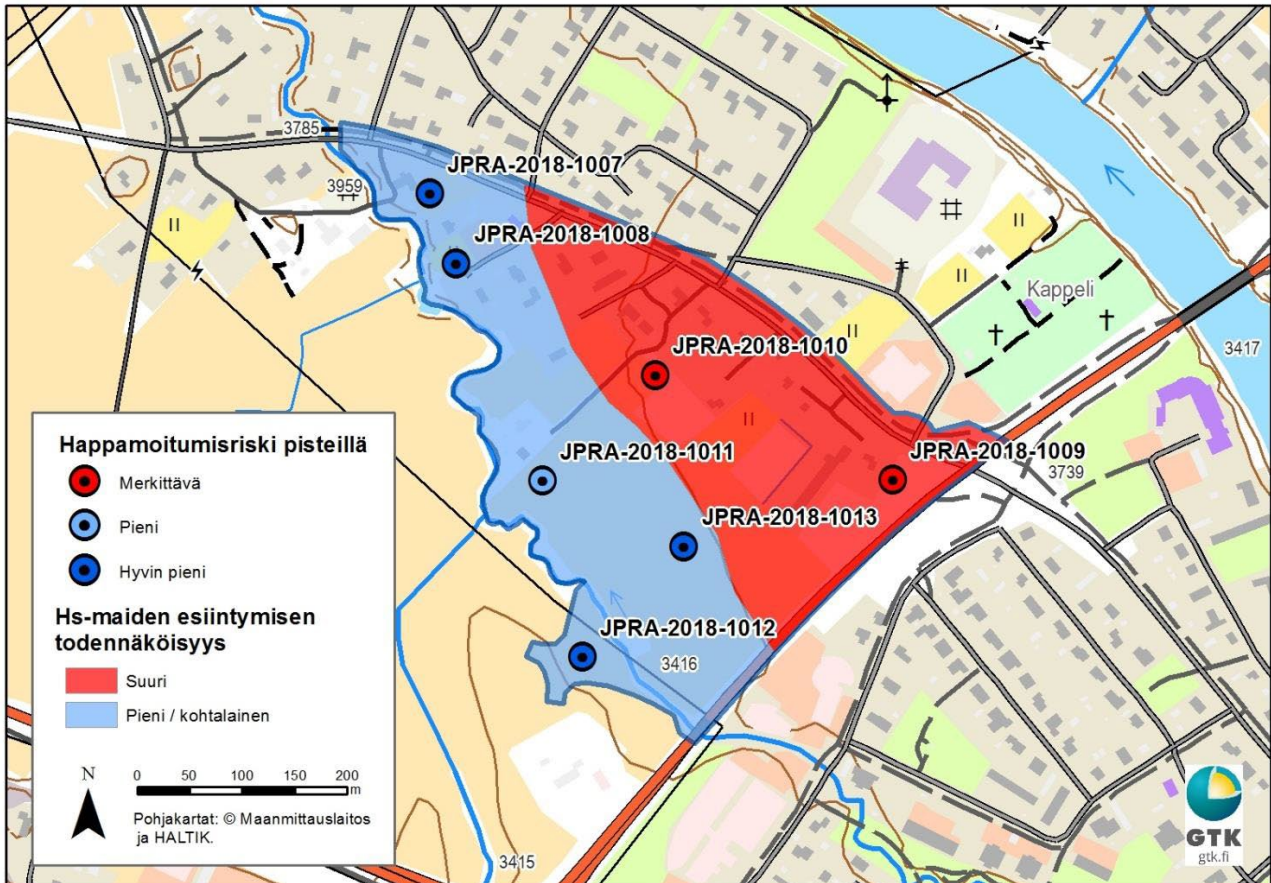
Kuva 15. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 7.2.2024.

Erityistoiminnot

Alueelle on rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri (Sievi-Ylivieska) Taanilanväylän pohjoispuolelle. Lisäksi Ouluntien länsipuolella ja Taanilanväylän yhteydessä kulkee Herrfors Oy:n kaukolämpöputki.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

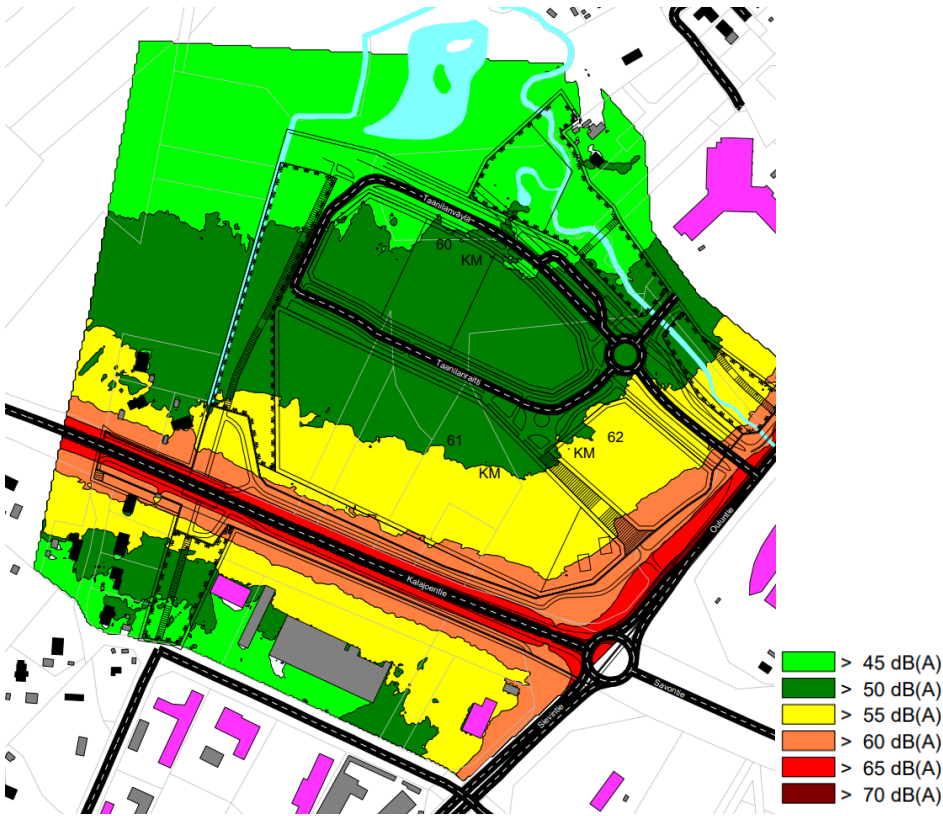
Taanilan alueelle tehdyn maaperätutkimuksen (liite 4, KS Geokonsult 2023) mukaan alueelta otettujen näytteiden sulfaattipitoisuus oli varsin pieni, minkä perusteella sulfaattimaariski suunnittelualueella on alhainen. Myös Geologian tutkimuskeskuksen (GTK 2018) tekemän sulfidiselvityksen mukaan sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys nykyisen suunnittelualueen alueella on pieni / kohtalainen. GTK:n selvityksen mukaan Taanilan alueen sulfaattipitoisuus laskee etelän suuntaan (kts. seur. kuva).



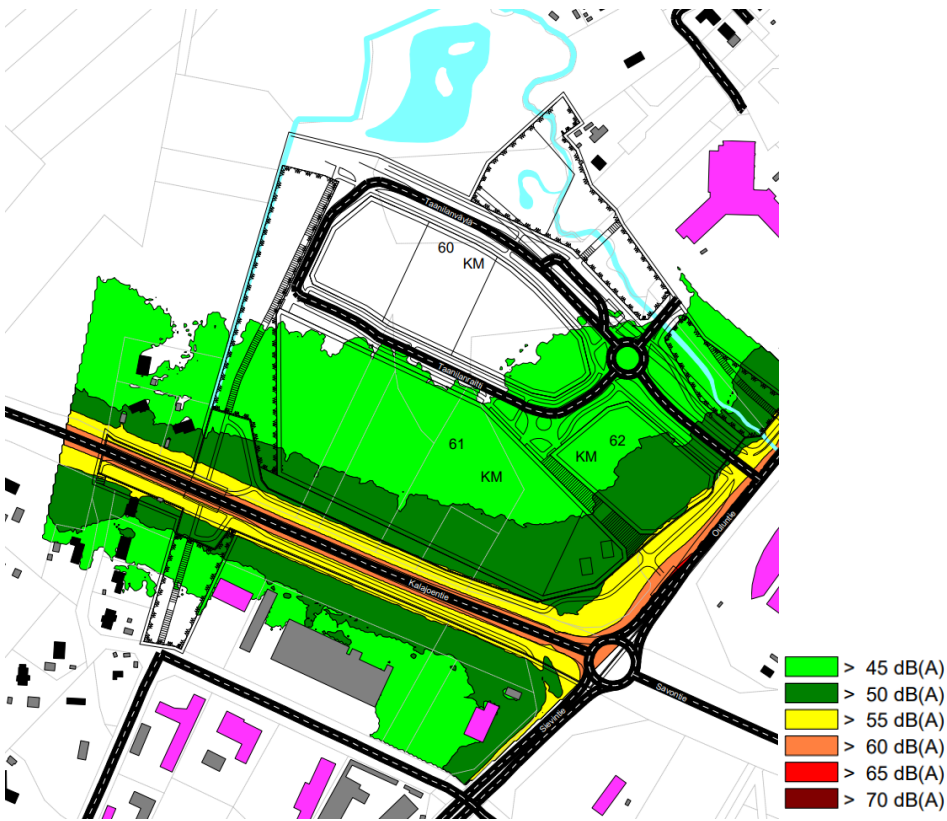
Kuva 16. GTK:n (2018) tekemän selvityksen havaintopisteiden happamoitumisriskiluokitus ja tulkittu hs-maiden esiintymistodennäköisyys. Nykyiseen suunnittelualueeseen selvitysalueesta kuuluu havaintopiste JPRA-2018-1012 sekä pisteen itäpuolella virtaavan Katajaojan lähiympäristö.

Soilcon Oy tutki vuonna 2018 hulevesien hallintaa Katajaojan ja Salmelanojan valuma-alueilla. Katajaojan ja Salmelanojan uomat todettiin selvityksessä tulvaherkiksi, minkä johdosta muun muassa nykyiset kosteikkoratkaisut toteutettiin (liite 8, Maveplan 2020a; Maveplan 2020b).

Promethor Oy laati suunnittelualueelta liikennemeluselvityksen (liite 10). Alueen merkittävin melulähde on Kalajoentien ja Ouluntien tiiliennepuisto (kts. seur. kuvat). Rautatien ei arvioida aiheuttavan merkittävää ympäristömelua kaava-alueelle sen etäisyydestä (1,5 km) johtuen.



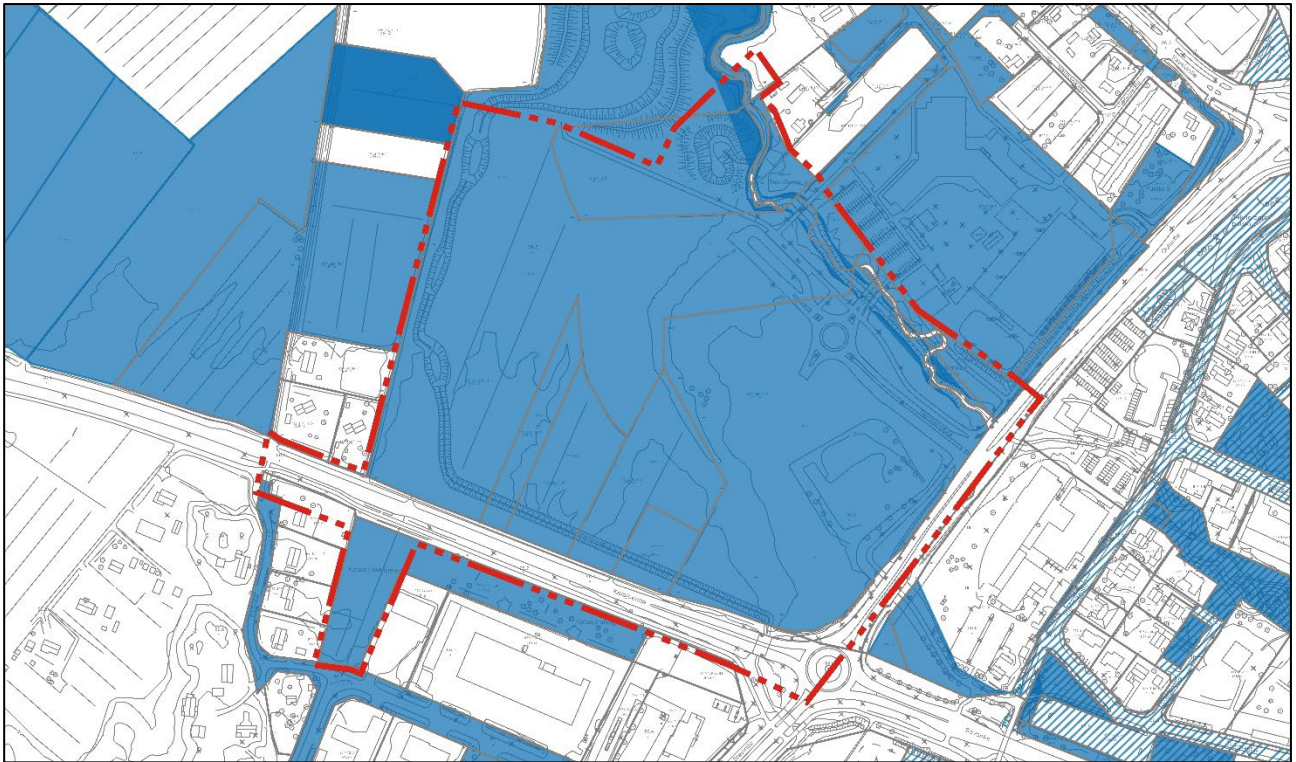
Kuva 17. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq}7-22$. Nykyinen rakennuskanta ja nykyliikenne (Promethor Oy 2024).



Kuva 18. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq}22-7$. Nykyinen rakennuskanta ja nykyliikenne.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.



Kuva 19. Kaupungin maomaisuus suunnittelualueella (= sininen väri) 23.1.2024.

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.

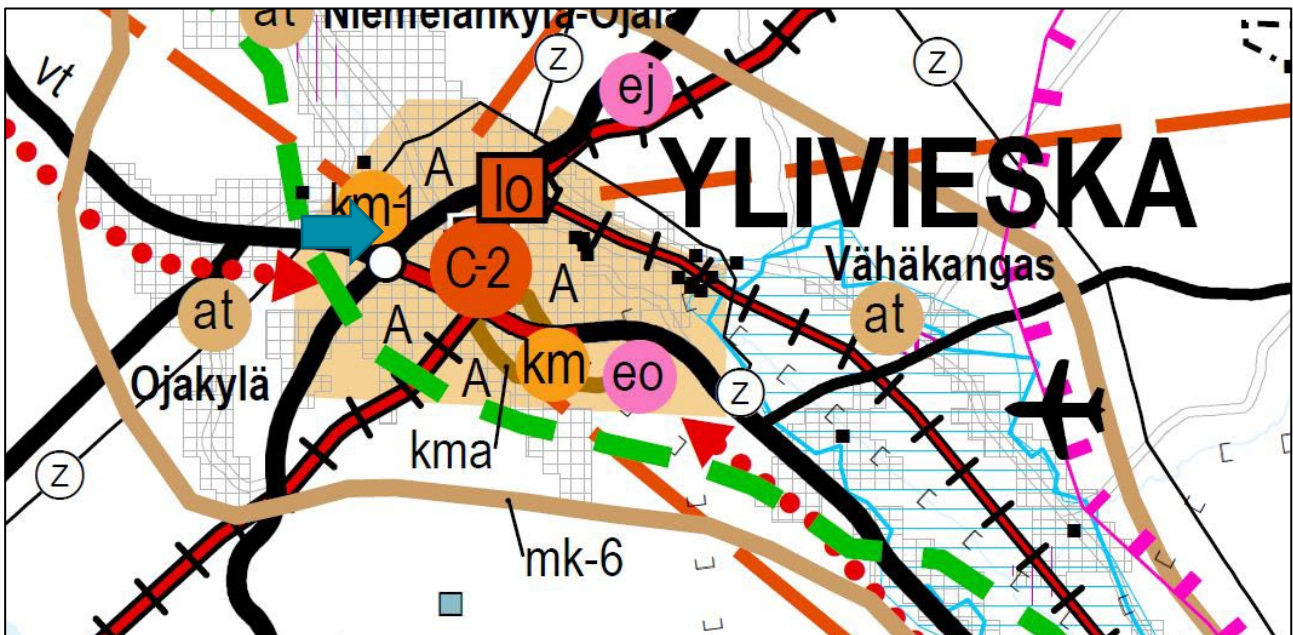
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

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 2024 aikana.

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

Suunnittelualueen kohdalle on osoitettu km-1-merkinnällä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumiskohde. Taanilaan sijoitettavan suuryksikön enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa osoitettu 25 000 k-m².

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 27:n sekä kantateiden 86 ja 63 risteysyhteyteen. Alueelle osoitettu punainen katkoviiva osoittaa maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkon, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen.



Kuva 20. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 7.2.2024.

Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

Yleiskaava

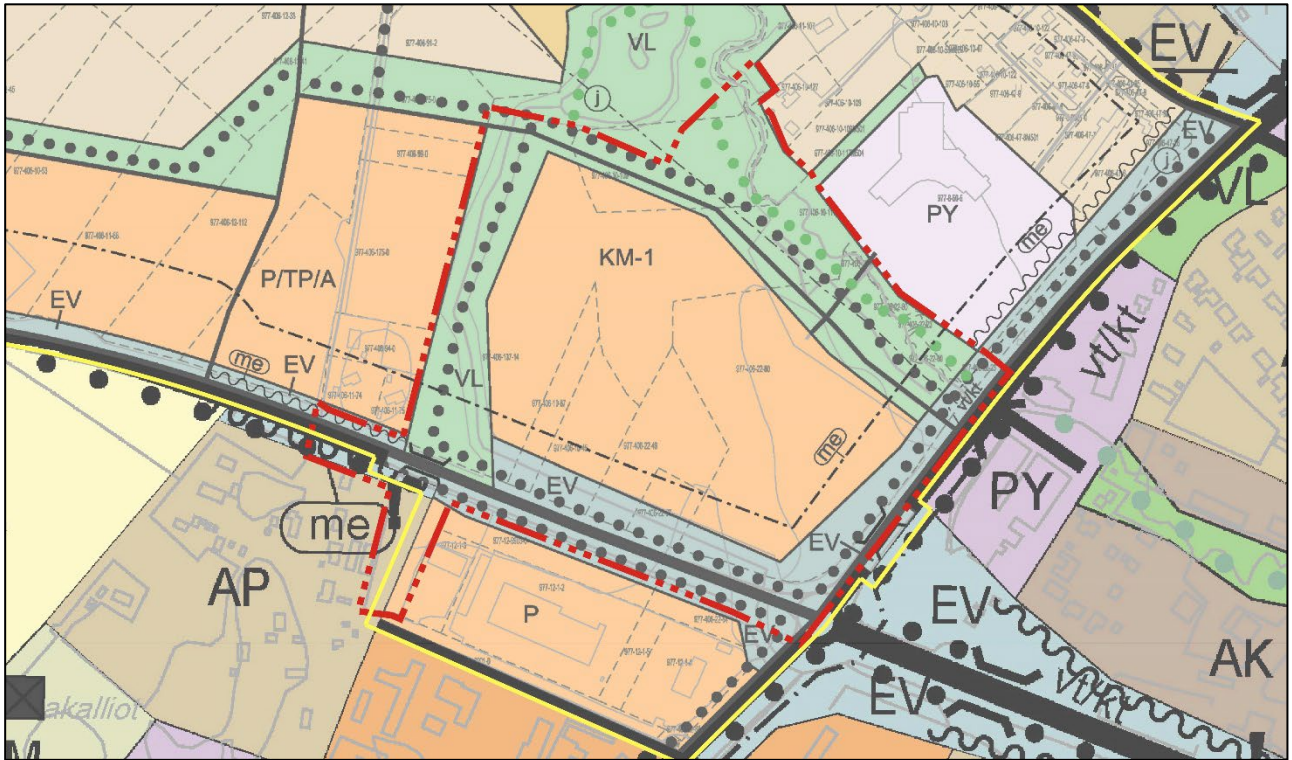
Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos Taanilan alueella (kval 15.3.2021 § 4) sekä Keskustan osayleiskaava 2030 (kval 7.6.2011 § 40). Taanilan alueen osayleiskaavamuutoksessa (2021) alueelle on osoitettu seuraavat pääkäyttötarkoitukset:

- Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)
Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka kaupan laatu tai tilantarve tai liikennealuetarve huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle, esimerkiksi verkkokauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 4000 k-m². Vähittäiskaupan suuryksikön sallittu enimmäismitoitus on 25 000 k-m².
- Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue (P)
Alue varataan pääasiassa hallinnolle ja palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- Lähivirkistysalue (VL)
Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueella on sallittua alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen.
- Suojaviheralue (EV)
Alueelle saa sijoittaa meluvällejä, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Keskustan osayleiskaavan 2030 alueelle jäävälle suunnittelualueen osalle on osoitettu seuraavat pääkäyttötarkoitukset:

- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
Alue varataan pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille sekä pienkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueelle tulee suunnitella ja toteuttaa riittävästi lähivirkistysalueita virkistyspalveluineen.
- Suojaviheralue (EV)
Alueelle saa sijoittaa meluvällejä, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Suunnittelualueetta rajaa idässä Ouluntie (vt/kt = valtatie/kantatie) ja etelässä Kalajoentie (vt/kt). Molempien teiden yhteyteen on osoitettu kevyen liikenteen reitit sekä alikulkutunnelit. Kalajoentien alikulun yhteyteen on osoitettu huutomerkillä lisäksi terveystaitan poistamistarve. Ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä on osoitettu myös KM-1-alueella ympäröiville lähivirkistysalueille ja Katajaojan yhteyteen lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti. Taanilanväylän (pääkatu/kokoojakatu) pohjoispuolelle on merkitty siirtoviemärilinjaus. Suunnittelualueelle on osoitettu teoreettinen 55 db:n melualue (me). Merkintä ei huomioi maaston- tai pinnanmuotoja. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa sijaitseville suojaviheraluevyöhykkeille on merkitty meluntorjuntatarve.



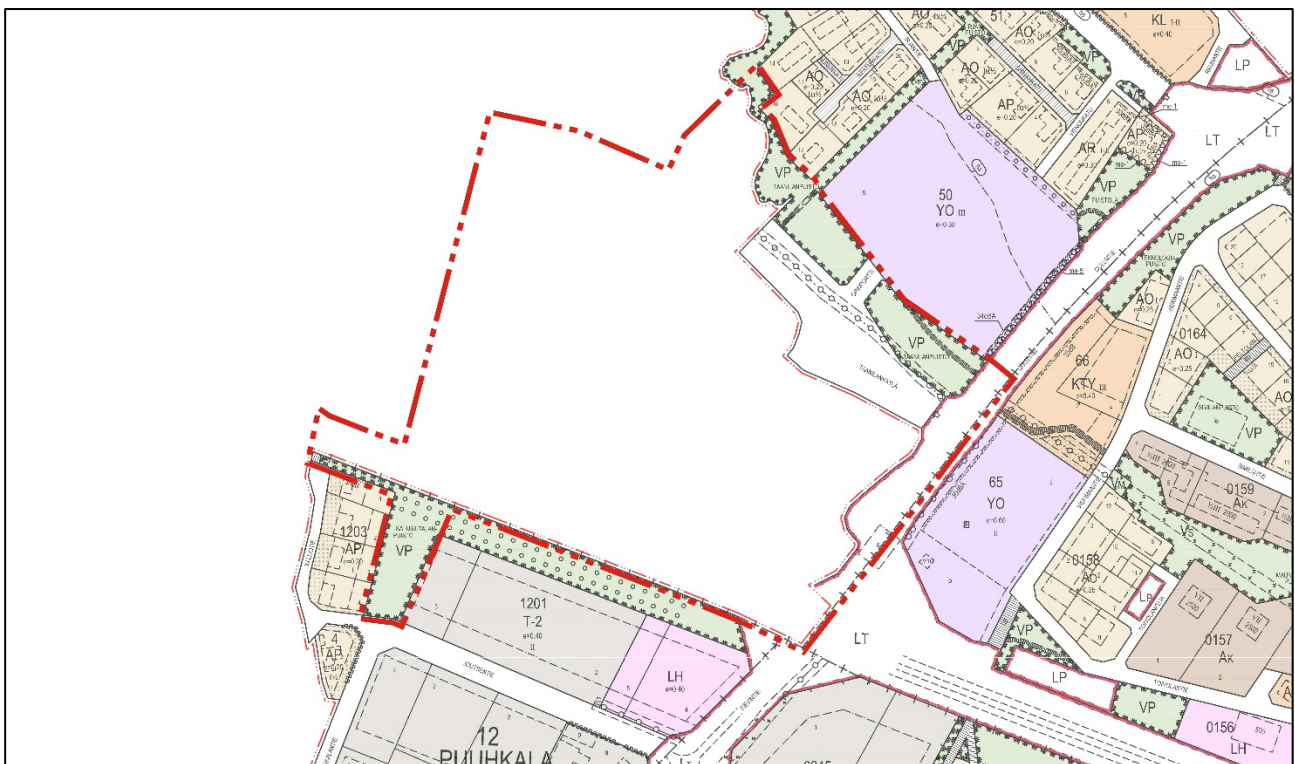
Kuva 21. Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Osayleiskaavojen raja on merkitty keltaisella viivalla. Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi alueelle, jolle on hyväksytty Keskustan osayleiskaavan muutos Taanilan alueella (kval 15.3.2021 § 4).

Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu pääosin asemakaavattomasta alueesta. Alueen koillis- ja länsiosiin on hyväksytty asemakaavat vuosina 2019 (kval 4.2.2019 § 3) sekä 2021 (kval 11.10.2021 § 3). Lisäksi suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevat vuosina 1986 (kval 22.9.1986 § 155) ja 1988 (kval 26.9.1988 § 120) asemakaavoitetut alueet. Alueelle on osoitettu seuraavat pääkäyttötarkoitukset:

- puistoalue (VP)
- yleisen tien alue (LT)
- katualue

Kalajoentien eteläpuolelle Katusiltalanpuistoon on osoitettu istutettavat puurivit. Osayleiskaavan tavoin Ouluntien alitse on osoitettu kevyen liikenteen alitus ja Taanilanväylän yhteyteen varaus johdolle.



Kuva 22. Ote keskustan ajantasa-asetuksesta.

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-alue, 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

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen koillis- ja länsiosiin on hyväksytty asemakaavat vuosina 2019 (kval 4.2.2019 § 3) sekä 2021 (kval 11.10.2021 § 3). Kaavoitetuille alueille on osoitettu suunnittelualueen osalta katu-, tie- ja puistoaluetta, pientalovaltaista asuntoaluetta sekä yleisten rakennusten korttelialuetta (ml. Taanilan koulu). Lisäksi suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevat vuosina 1986 (kval 22.9.1986 § 155) ja 1988 (kval 26.9.1988 § 120) asemakaavoitetut alueet, joille on suunnittelualueen osalta osoitettu puisto- ja katualuetta. Muutoin kaavoitetut alueet muodostuvat asuinrakennusten, teollisuus- ja varistorakennusten sekä huoltoaseman korttelialueista.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Suunnittelualueeseen kuuluu osia vuosina 2019 ja 2021 laadituista asemakaavoista. Näiden kaavojen asiakirjoja, kuten luontoselvityksiä on hyödynnetty tässä kaavaselostuksessa. Lisäksi vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n ja vuonna 2021 voimaantulleen Taanilan alueen osayleiskaavamuutoksen valmistelumateriaalia, kuten arkeologista selvitystä sekä Salmelanojan uoman siirron suunnitelmaa, on käytetty tämän kaavaselostuksen aineistona.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Taanilan alueelle suunnitellun liikealueen toteuttaminen. Kaupunki on hankkinut omistukseensa suurimman osan kaavoitettavan alueen maa-alueista. Kaavoitusta valmistellaan maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden pohjalta.

Alueelle suunnitellaan muodostettavaksi liiketontteja. Tavoitteena on kehittää Taanilan alueelle Ylivieskan kaupungin vetovoimaa tukeva työpaikka-alue ja toteuttaa elinvoimainen liikerakennusten kiinteistökokonaisuus. 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. Kaavatyön valmistelu aloitettiin teknisen palvelukeskuksen maankäyttöpalveluissa loppuvuodesta 2023 kaavoituksen valmisteluaineiston laatimisella.

Asemakaavoitus tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 20.2.2024 § 20.

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
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos / Ylivieskan paloasema
- Oulun poliisilaitos / Ylivieskan poliisiasema
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Vesikolmio Oy
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Ylivieskan kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto
- Ylivieskan kaupunki / Hyvinvointilautakunta
- Ylivieskan kaupunki / Sivistyslautakunta
- Ylivieskan kaupunki / Vammaisneuvosto
- Ylivieskan kaupunki / Vanhusneuvosto

4.3.2 Vireilletulo

Taanilan liikealueen asemakaava on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 20.2.2024 § 20.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos)

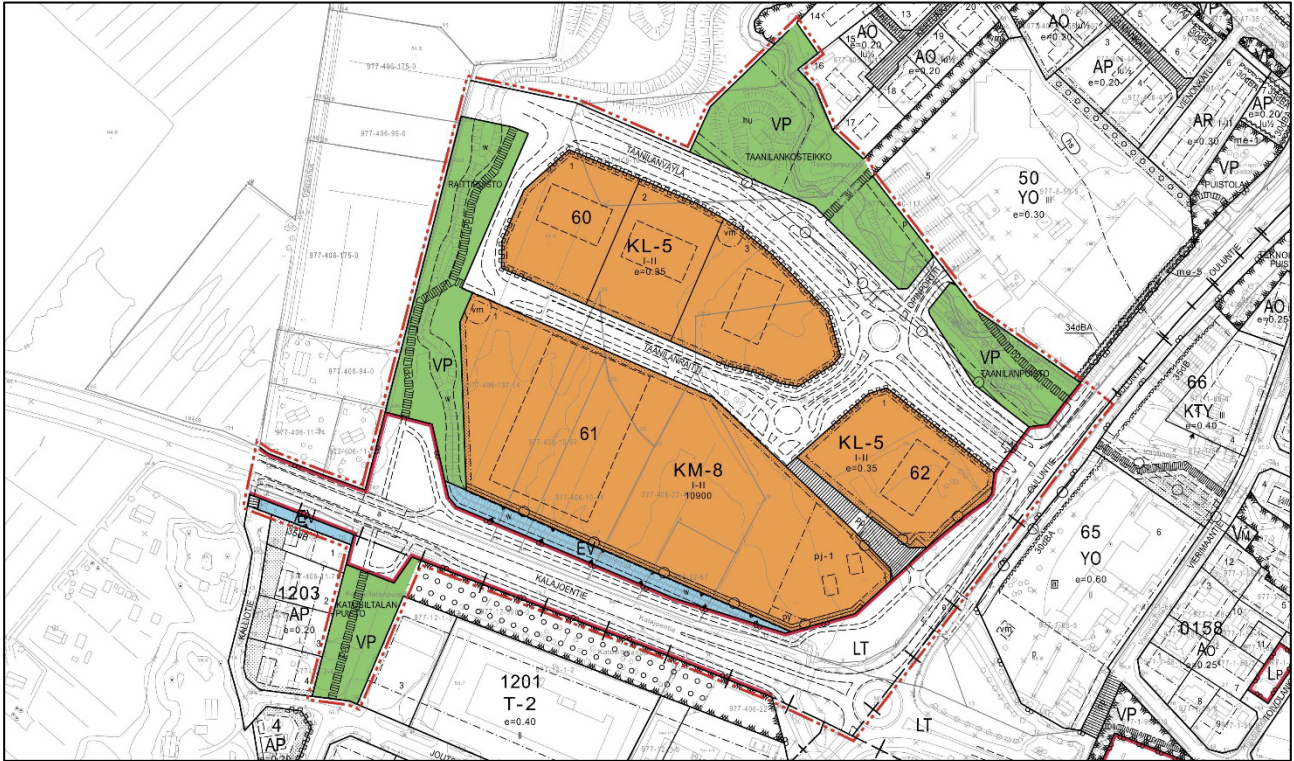
Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 28.2.2024 – 20.3.2024 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 23. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.

Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 19.6.2024 - 12.8.2024 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.



Kuva 24. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa järjestettiin ennen kaavahankkeen vireille tuloa työneuvottelu 9.2.2024, jossa käytiin läpi alustavaa kaavaluonnosta ja tehtyjä selvityksiä. Sovittiin, ettei kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua tarvitse järjestää.

Neuvottelussa ELY-keskus totesi, että alustava kaavaluonnos oli liikennejärjestelyiden osalta osayleiskaavan mukainen ja kaavaa varten tehty alustava liikenteellinen tarkastelu on hyvä. Erityishuomion ELY-keskus kehotti kohdistamaan erityisesti jalankulun ja pyöräilyn tarpeisiin, johon kaupunki totesi, että pelkästään Taanilan koulun läheisyyden vuoksi kevyen liikenteen huomioiminen on hankkeessa keskeistä. Tehtyjä luontoselvityksiä pidettiin riittävinä tähän kaavahankkeeseen, mutta kaupallinen selvitys olisi syytä päivittää ja tarkastella kaavaselostuksessa myös hankkeen ilmastovaikutuksia esimerkiksi KILVA-työkalua hyödyntäen.

Hankkeesta järjestettiin myös yhteinen työneuvottelu Herrfors Nät-Verkko Oy Ab:n, Oy Herrfors Ab:n lämpöosaston sekä Ylivieskan vesiosuuskunnan kanssa 18.1.2024. Neuvottelussa keskusteltiin kaukolämpö-, sähkö- ja vesijohtoverkoston huomioimisesta asemakaavassa, alueelle tulevien johtojen mahdollisista linjauksista sekä muuntamon sijoittamismahdollisuuksista kaavoitettavalla alueella.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin toinen työneuvottelu 2.5.2024. Neuvottelussa käsiteltiin alustavaa asemakaavaehdotusta, kaavaa varten tehtyä kaupallista selvitystä, liikenneselvitystä ja liikennemeluserelvitystä (kts. liitteet). Kaupallisen selvityksen osalta keskusteltiin sen pohjalta alustavaan kaavaehdotukseen lisätyistä merkinnöistä ja määräyksistä. Liikenneasioista esille nostettiin esimerkiksi ELY:n valmisteluvaiheen lausunnon ehdotus korttelialueiden sisäisten jkpp-yhteyksien tarkastelusta. Tätä tarkennettiin kuitenkin siten, että kaavan joustavuuden näkökulmasta riittää, että sisäisiä yhteyksiä tarkastellaan vasta tarkemmissa tonttien käyttösuunnitelmissa. Sekä ELY että kaupunki pitävät kaavahanketta keskeisenä kaupungin kaupallisen ja yhdyskunnallisen rakenteen kehitykselle.

Kaupungin sisäisen asiointin näkökulmasta uusi liikealue hyödyttää erityisesti kaupungin länsi-, luoteis- ja pohjoisosien asukkaita, joilla asiointimatka Savarin liikealueelle on pitkä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevan Taanilan koulun osalta keskusteltiin liikealueen rakentamisen myötä lisääntyvistä liikennemääristä sekä parkkipaikkojen riittävyydestä erityisesti koululla järjestettävien tapahtumien yhteydessä. Kaupunki totesi, että laadituissa liikennesuunnitelmissa lisääntyvät liikennemäärät on huomioitu ja että pysäköintialueiden riittävyyttä ja lisäämistä tarkastellaan erikseen kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan laatimiseksi Männistön 8. kaupunginosaan. Asemakaavan laajennuksen ja muutoksen tavoitteena on kaupallisen toiminnan ja elinkeinoelämän edellytysten kehittäminen. Ajatuksena on laajentaa asemakaava-alueutta Männistön ja Puuhkalan 12. kaupunginosien väliin jäävälle, pääosin peltoalueesta muodostuvalle maa-alueelle, joka on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Tavoitteena on muodostaa uusia liiketontteja kaupungin tonttitarjontaan siten, että alue on käyttöön otettavissa rakentamiseen vuonna 2025.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A) ja suunnittelualueen kohdalle on osoitettu km-1-merkinnällä merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikön sijoittumiskohde. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on varattu suurelta osin kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueen kehittämistä jatketaan näiden pohjalta.

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

muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 16.1.2024). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Alueelta teetetyn luontolausunnon (liite 5, Ramboll Finland Oy 2023) mukaan selvitysalueella ei havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Maastokäynnin ja lähtötietotarkastelujen perusteella kaava-alueella ei lausunnon mukaan esiinny sellaisia luontoarvoja, joita olisi välttämätöntä huomioida kaavan suunnittelussa. Kaava-alue ei ole arvion mukaan myöskään ekologisten yhteyksien kannalta merkittävä. Kaava-alueella tehtävissä toimissa on kuitenkin suositeltavaa kiinnittää huomiota alueen läpi virtaavien ojien turvaamiseen, sillä niissä tehtävillä toimilla voi olla vaikutusta myös ojien alajuoksulla.

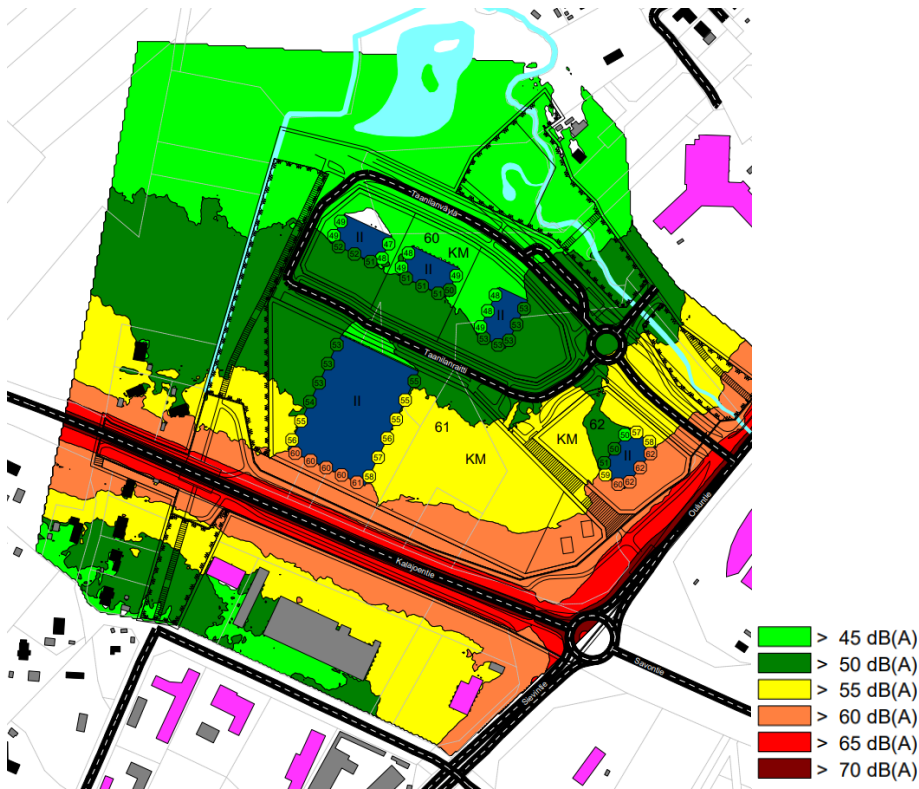
Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista lajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 1.2.2024). Vuosina 2018 (liite 6, Polojärvi & Koistinaho) ja 2019 (liite 7, Polojärvi 2020) tehtyjen luontoselvitysten mukaan alueella ei havaittu sellaisia lintukohteita tai pesäpaikkoja, jotka vaatisivat erityishuomiota alueen maankäytössä. Asemakaavahanketta varten teetetyn luontolausunnon (2023) mukaan suunnittelualueen ei havaittu olevan soveltuvaa elinympäristöä liito-oravalle. Viitasammakosta ja lepakosta ei tehty havaintoja eikä lajeista ole muutoinkaan tunnettuja havaintoja selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä. Edellä mainitut lajit eivät näin ollen aseta kaavoitukselle erityisiä tavoitteita.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen. Alueelle on rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri (Sievi-Ylivieska) Taanilanväylän pohjoispuolelle. Lisäksi Ouluntien länsipuolella ja Taanilanväylän yhteydessä kulkee Herrfors Oy:n kaukolämpöputki. Nämä ja muut johtolinjat huomioidaan kaavoitusprosessissa. Johtolinjojen sijoittelusta järjestettiin työneuvottelu 18.1.2024 alueen toimijoiden kesken (kts. kohta 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö / Viranomaisyhteistyö).

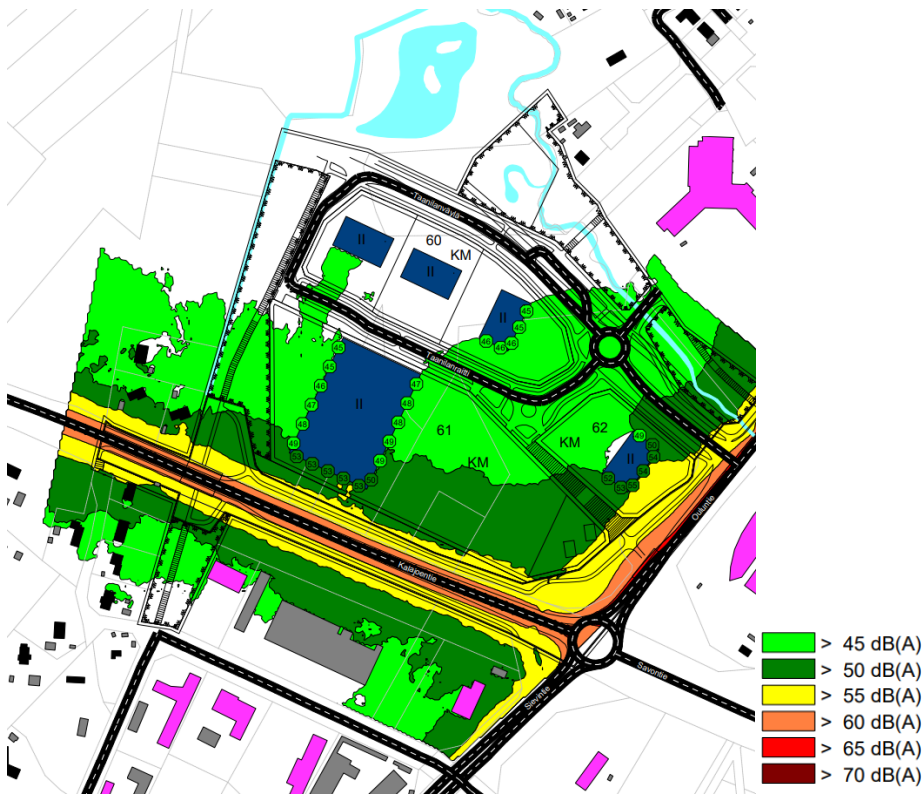
Taanilan alueelle tehdyn maaperätutkimuksen (liite 4, KS Geokonsult 2023) mukaan alueelta otettujen näytteiden sulfaattipitoisuus oli varsin pieni, minkä perusteella sulfaattimaariski suunnittelualueella on alhainen. Myös Geologian tutkimuskeskuksen (GTK 2018) tekemän sulfidiselvityksen mukaan sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni / kohtalainen nykyisen suunnittelualueen koillisreunalla Taanilanväylän ja Katajaojan yhteydessä. Tilanne maaperän sulfaattipitoisuuksien osalta ei näin ollen aseta erityisiä tavoitteita suunnittelulle.

Hulevesien käsittelyyn liittyvien tavoitteiden osalta Maveplanin (liite 8, 2020a) alueelle laatima hulevesien käsittelysuunnitelma ohjeistaa käyttämään tonttikohtaisia valumavesien viivytyksratkaisuja alueen rakentamisen yhteydessä. Hulevesien hallintaa koskevat tavoitteet huomioidaan kaavassa asianmukaisin määräyksin.

Promethor Oy laati suunnittelualueelta liikennemeluserelvityksen (liite 10). Alueen merkittävin melulähde on Kalajoentien ja Ouluntien tieliikenne. Rautatien ei arvioida aiheuttavan merkittävää ympäristömelua kaava-alueelle sen etäisyydestä (1,5 km) johtuen. Selvityksen mukaan kaavakartan mukaisille rakennuspaikoille suunniteltujen liikerakennusten ulkovaippoihin kohdistuvan melun päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,7-22}$) on enintään 62 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso ($L_{Aeq,22-7}$) enintään 55 dB(A) (ennusteliikenteellä vuonna 2060).



Kuva 25. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq7-22}$. Suunniteltu rakennuskanta ja ennusteliikenne. Ulkovaippaan kohdistuva suurin taso on esitetty julkisivukohtaisesti numeroin ilmaistuna (Promethor Oy 2024).



Kuva 26. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$. Suunniteltu rakennuskanta ja ennusteliikenne.

Edellä mainittujen mukaiset melutasot kohdistuvat Kalajoentietä ja Ouluntietä lähinnä olevien liikerakennusten julkisivuihin ja etäämmällä teistä korttelissa numero 60 oleviin liikerakennuksiin kohdistuu suuruusluokaltaan noin 10 dB(A) pienemmät melutasot.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan ohjeena on, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä liike- ja toimistohuoneessa alittaa päiväohjearvon ($L_{Aeq,7-22}$) 45 dB. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL_A lasketaan kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä sallittavan keskiäänitason erotuksena: 62 dB – 45 dB = 17 dB. Laskennallinen ulkovaipan äänitasoerovaatimus ilman varmuusvaraa on vähäinen ja se voidaan saavuttaa tavanomaisella rakentamisella. Päätöksen 993/1992 liike- ja toimistotilojen sisämelun päiväohjearvon ($L_{Aeq,7-22}$) 45 dB täyttämiseksi ei ole tarpeen esittää erillistä määräystä ulkovaipan ääneneristävyydelle. Näin ollen meluolosuhteet eivät aseta suunnittelulle erityisiä tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

X

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia vetovoimainen ja toimiva liikealue hyvine liikenneyhteyksineen. Kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan myös lisääntyvät sään ääri-ilmiöt, kuten esimerkiksi rankkasateiden huomioiminen hulevesien viivyttämisellä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella keskeinen katuyhteys on jo osittain rakentunut Taanilanväylä, joka yhdistää alueen Ouluntiehen (kantatie 86). Taanilanväylä osoitetaan kaavassa jatkettavaksi länteen ja sen yhteyteen osoitetaan aluevaraus johdolle (rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri). Kaavaan merkitään aluevaraukset myös puistomuuntamoille (vm). Rakentuneesta kiertoliittymästä osoitetaan uusi katuyhteys, Taanilanraitti, joka kulkee muodostettavien liikerakennusten korttelialueiden lävitse. Suunnittelualueen länsiosaan esitettävän Taanilanväylän ja Taanilanraitin/korttelin 61 välisen katuyhteyden on tarkoitus palvella erityisesti tavara- ja huoltoliikennettä. Korttelin 61 eteläosaan ja Ouluntien länsipuolelle osoitetaan varaus kaukolämpölinjalle.

Korttelin 61 alueelle osoitetaan pj-1 -merkinnällä rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan. Lisäksi pj-1 -alueen eteläpuolelle osoitetaan aluevaraus pylonille (py).

Kaavassa osoitetaan ohjeellisena kevyen liikenteen väylät Taanilanväylän, Taanilanraitin sekä Kalajoentien molemmin puolin. Rakentuneen Ouluntien alikulun kohdalta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue suoraan liikealueen keskelle. Lisäksi suunnittelualueen länsiosaan muodostettavalle Raittipuiston puistoalueelle on Salmelanojan yhteyteen merkitty ohjeellinen jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka jatkuu kaavassa osoitetun Kalajoentien alikulun kautta Puuhkalan kaupunginosan puolelle (Katusiltalanpuisto).

Kalajoentien ja Salmelanojan yhteyteen osoitetaan suojaviheralueet. Katajaojan ympäristöön osoitetaan uutena Taanilankosteikko -niminen puistoalue, jolle esitetään rakentuneen tilanteen mukaisesti valuma-alueen hulevesien viivytykseen ja poisjohtamiseen varattu alueen osa (hu). Lisäksi Salmelanojan uoman yhteyteen osoitetaan w -merkinnällä ohjeellinen veden johtamista varten varattu alueen osa. Taanilan koulun alueeseen rajoittuvalle puistoalueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka (p).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu 18,8083 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- Liikerakennusten korttelialuetta (K) 7,6328 ha (40,6 %)
- Virkistysaluetta (puistot) (V) 3,3739 ha (17,9 %)
- Liikennealuetta (sis. katualueet) (L) 7,4200 ha (39,5 %)
- Erityisaluetta (E) 0,3816 ha (2,0 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan kaupallisia palveluita. Tarkemmin asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus ilmenee liitteessä olevasta seurantalomakkeesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda edellytyksiä paikallisen kaupallisen yritystoiminnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Ympäristö- ja luontoarvot tulevat huomioiduksi muun muassa

osoittamalla liikealueen ympärille riittävästi puisto- ja suojaviheralueita Salmelanojan ja Katajaojan yhteyteen.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavamääräykset hulevesien käsittelystä. Näin varaudutaan sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen.

Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan kaupungin rakennusvalvonnassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueelle muodostuu liikerakennusten korttelit 60, 61 ja 62. Kortteliin 61 osoitetaan KM-8 -merkinnällä liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa enintään 3950 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja sekä enintään 6950 k-m² erikoiskaupan tiloja.

Kortteleihin 60 ja 62 osoitetaan KL-5 -merkinnällä liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Alueelle voidaan rakentaa myös toimistotiloja ja palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

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

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostetaan puistoalueita (VP) suunnittelualueen lounais-, länsi- ja koillisosiin, suojaviheraluetta (EV) Kalajoentien/Salmelanojan yhteyteen, yleisen tien aluetta Kalajoentien ja Ouluntien yhteyteen sekä katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan kaupallisten palveluiden tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta. Suunnittelualueelle sijoittuva kaupallinen toiminta 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

Kaavaratkaisu tehostaa, tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta liittämällä Männistön 8. ja Puuhkalan 12. kaupunginosien väliin jääneen asemakaavattoman alueen keskustan asemakaava-alueeseen. Asemakaava toteuttaa voimassa olevaa osayleiskaavaa, mahdollistaen asemakaavoituksen myös nykyisestä suunnittelualueesta länteen.

Ramboll Finland Oy:n laatiman liitteenä olevan kaupallisen selvityksen (liite 11) mukaan Taanilan kaavamuuosalue sijoittuu tiiviin taajama- ja yhdyskuntarakenteen reunalle sitä täydentäen, mutta osittain myös laajentaen nykyisen tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle.

Yhdyskuntarakenteen osalta Taanilaan sijoittuva kaupallinen toiminta on pääosin uutta tarjontaa, minkä seurauksena Taanilasta muodostuu keskustan ja Savarin ohelle keskusta-alueen kolmas kaupallisesti merkittävä keskittymä. Uusi kaupallinen tarjontakeskittymä hajauttaa kaupan palveluverkkoa ja asiointeja. Toisaalta Taanila muodostaa rakennetta tasapainottavan läntisen palvelualueen Ylivieskan taajamarakenteeseen. Taanilan sijainti yhdyskuntarakenteessa on esimerkiksi saavutettavuuden näkökulmasta varsin hyvä ja keskustaan tukeutuva. Alueen saavuttaa kävellen ja pyörällä paremmin kuin esimerkiksi Savarin kaupallisen keskittymän (Ramboll Finland Oy 2024).

Palvelut

Suunnittelualueelle muodostuu asemakaavoituksen myötä alueellisesti merkittävä kaupallisten palveluiden keskittymä.

Kaupallisen selvityksen mukaan Taanilan alueen kaupallinen kehittäminen luo uuden keskittymän, johon on jo yleiskaavankin perusteella on mahdollista sijoittaa vähintään supermarket-kokoluokan myymälöitä. Supermarket-kokoluokan myymälät ovat tyypillisesti 1 500 – 2 500 k-m². Osayleiskavan mukainen päivittäistavarakaupan nykyinen enimmäismitoitus 4 000 k-m² mahdollistaa myös hypermarket kokoluokan päivittäistavarakaupan toteutumisen (päivittäistavaran myyntipinta-ala arviolta noin 3 000 – 3500 myynti-m²).

Taanilan alueen kehittyminen ei paranna, mutta ei myöskään merkittävästi heikennä Ylivieskan ydinkeskustan kehittämisedellytyksiä kaupallisesti; keskustan rooli tulee jatkossakin olemaan paikallinen ja palveluvaltainen. Keskustan kaupallinen rooli nojaa nykyisinkin vahvemmin palveluihin ja monilta osin megatrendinomaisesti keskustojen rooli on siirtymässä entistä enemmän palveluvaltaiseksi (Ramboll Finland Oy 2024).

Taanilan alueelle mahdollistettava mitoitus lisää kaupan sijoittumismahdollisuuksia Ylivieskan keskustan tuntumassa, mikä parantaa kilpailua ja mahdollistaa uusien toimijoiden ja konseptien syntymisen Ylivieskan taajama-alueelle. Kilpailun kehittyminen parantaa kaupan palvelutasoa Ylivieskassa sekä pitää hintatason maltillisena (Ramboll Finland Oy 2024).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Alueelle muodostuu puistoalueita kävely- ja pyöräilyreittein.

Liikenne

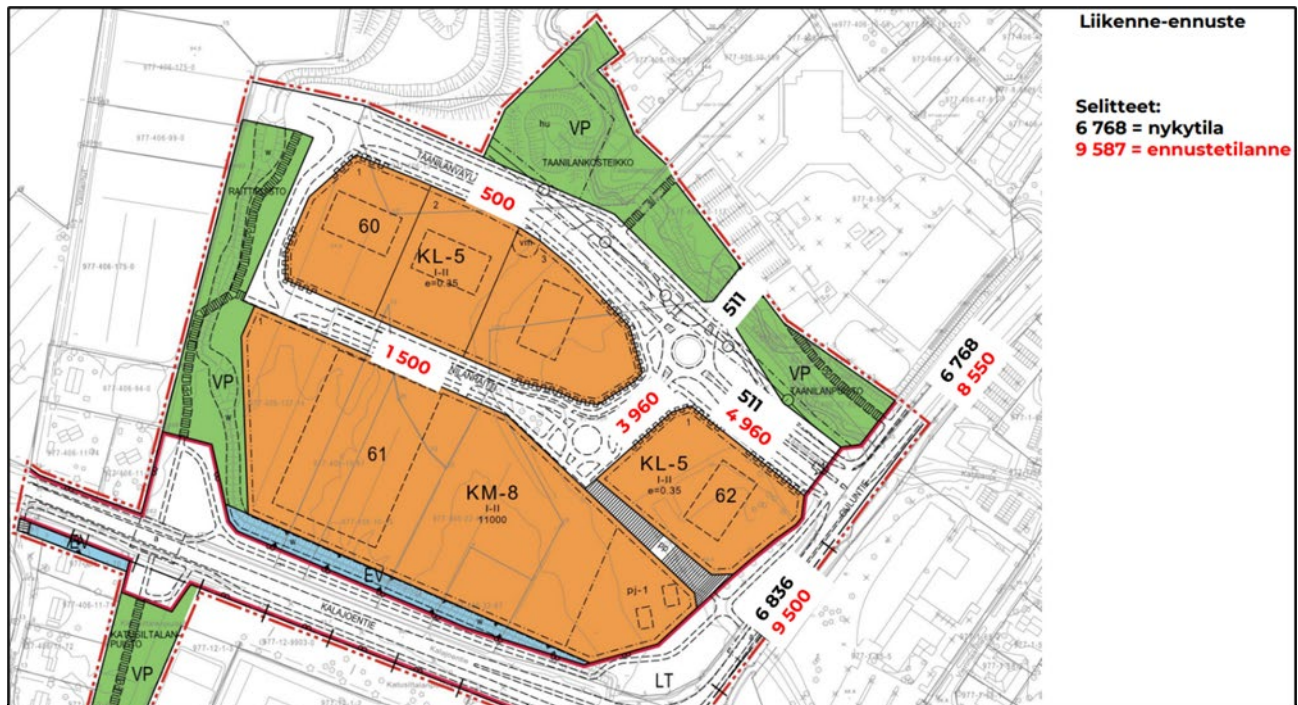
Taanilan kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti näkyvälle ja vilkkaalle sijainnille. Alueen kaupallinen tarjonta on pääosin kaavamääräysten mukaisesti tilaa vaativaa kauppaa, johon kohdistuvat asiointit ovat frekvenssiltään harvoja ja autopainotteisia. Asiointiliikenteen paine kohdistuu Ylivieskassa voimakkaasti Savarin alueelle; Taanilan alueen palvelutarjonnan kasvaminen voi tasapainottaa liikennettä purkaen asiointiliikenteen painetta Savarin alueelta (Ramboll Finland Oy 2024).

Saavutettavuus

Ajoneuvoliikenteen osalta kaavoitettava alue on hyvin saavutettavissa kantatieltä 86 (Ouluntie). Taanilanväylän rakentuneesta kiertoliittymästä pääsee sujuvasti liikealueen ytimeen Taanilanraitille. Huolto- ja tavaraliikennettä ajatellen kaavassa osoitetun Taanilanväylän ja Taanilanraitin länsipäähän rakentuu lisäksi poikkikatuyhteys. Suunnittelualue sijaitsee lähellä keskustaa ja sitä ympäröiviä asuntoalueita, joten sillä on merkittävä potentiaali asiointi- ja työmatkojen toteutumisessa kävellen ja pyöräillen. Kevyen liikenteen näkökulmasta liikealue on hyvin saavutettavissa eri suunnista. Parannukset Ouluntien sekä Kalajoentien varren väylästään parantaa myös esimerkiksi keskustasta itään suuntautuvan kävely- ja pyöräilyliikenteen edellytyksiä. Alueen katuverkon yhteyteen rakentuu kevyen liikenteen väylät, joten liikkuminen alueen sisällä on vaivatonta.

Liikenne-ennuste

Sitowise Oy on laatinut liikenne-ennusteen (ajoneuvoa / vuorokausi) kaavoitettavalle alueelle, joka pohjautuu asemakaavaehdotukseen, Solutra Oy:n alustavaan yleissuunnitelmaan, liikennevalodataan (helmikuu 2023) sekä Väyläviraston tietoihin. Ennustetut liikennemäärät alueen toteutuessa on merkitty seuraavaan karttaan punaisella fontilla.



Kuva 27. Liikenne-ennuste katuverkolla ja liikenne-ennuste (Sitowise Oy 2024).

Arvion perusteella liikennemäärät kasvavat alueella huomattavasti, kuten esimerkiksi jo rakentuneella Taanilanväylän osuudella yli 4000 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tähän on kuitenkin varauduttu alueen aiemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa muun muassa kanavointien ja valo-ohjauksien avulla.

Sitowise Oy:n laatima liikennetuotosarvio kaavoitettavalle alueelle on moottoriajoneuvoliikenteen osalta seuraavanlainen:

Kortteli	Kerrosala (100 k-m ²)	Toiminta	Asiakasta (vrk)	Liikennetuotos (ajon./vrk)
60-1	2 500	Erikoistavarakauppa	380	430
60-2	2 500	Erikoistavarakauppa	380	430
60-3	3 300	Erikoistavarakauppa	500	570
61	4 000	Päivittäistavarakauppa	1 200	1 380
61	7 000	Erikoistavarakauppa	1 050	1 210
62	2 500	Erikoistavarakauppa	380	430
Yhteensä			3 890	4 450

Kuva 28. Liikennetuotosarvio. Moottoriajoneuvoliikenne (Sitowise Oy 2024).

Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen liikennetuotosarviot:

Kortteli	Kerrosala	Toiminta	Asiakasta (vrk.)	Liikennetuotos (jk/vrk.)
60-1	2 500	Erikoistavarakauppa	380	11
60-2	2 500	Erikoistavarakauppa	380	11
60-3	3 300	Erikoistavarakauppa	500	15
61	4 000	Päivittäistavarakauppa	1 200	36
61	7 000	Erikoistavarakauppa	1 050	32
62	2 500	Erikoistavarakauppa	380	11
Yhteensä			3 890	117

Kuva 29. Uuden maankäytön jalankulun liikennetuotosarvio (Sitowise Oy 2024).

Kortteli	Kerrosala	Toiminta	Asiakasta (vrk.)	Liikennetuotos (pp/vrk.)
60-1	2 500	Erikoistavarakauppa	380	19
60-2	2 500	Erikoistavarakauppa	380	19
60-3	3 300	Erikoistavarakauppa	500	25
61	4 000	Päivittäistavarakauppa	1 200	60
61	7 000	Erikoistavarakauppa	1 050	60
62	2 500	Erikoistavarakauppa	380	19
Yhteensä			3 890	195

Kuva 30. Uuden maankäytön pyöräliikennetuotosarvio (Sitowise Oy 2024).

Lähtöarvot liikennetuotosarvioille löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 9.

Ramboll Finland Oy:n laatiman kaupallisen selvityksen (2024) mukaan päivittäistavarakaupan ja mahdollisesti muun erikoiskaupan sijoittuminen alueelle synnyttää enemmän liikennetuotosta kuin pelkkä tilaa vaativa kauppa. Kaavamuutos ja päivittäistavarakaupan laajempi mitoitus ei synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia liikenteeseen ja liikkumiseen.

Liikennejärjestelyt

Liikennejärjestelyiden osalta asemakaava toteuttaa voimassa olevaa Taanilan osayleiskaavaa. Taanilanväylää jalankulku- ja pyöräily-yhteyksineen jatketaan länteen. Rakentuneesta Ouluntien alikulusta on suunniteltu tilavarauksena kevyen liikenteen yhteys myös Kalajoentien pohjoispuolelle. Uusi kevyen liikenteen alikulku rakentuu yleiskaavan mukaisesti Kalajoentien alitse, yhdistäen kaavoitettavan alueen Puuhkalan kaupunginosaan alueen eteläpuolella.

Alueelle vievän Taanilanväylän sekä Ouluntien risteykseen on jo toteutettu valo-ohjaus. Taanilanväylän rakentuneen kiertoliittymän lisäksi kaavassa osoitetaan mahdollisuus rakentaa toinen kiertoliittymä Taanilanraitille. Sitowisen tekemän toimivuustarkastelun (kts. liite 9) mukaan alueelle suunniteltu uusi Taanilanraitin kiertoliittymä sekä rakentunut Taanilanväylän kiertoliittymä ovat yksikaistaisinakin liikenteellisesti hyvin toimivat ennustetuilla liikennemäärillä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 16.1.2024). Suunnittelualueen rakentumisella ei näin ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä on olemassa oleviin verkostoihin ja yhteyksiin. Alueella on sähkö-, kaukolämpö- ja vesijohtoverkostoa sekä hulevesiviemäriä. Lisäksi alueelle on rakentunut Vesikolmio Oy:n siirtoviemäri (Sievi-Ylivieska) Taanilanväylän pohjoispuolelle.

Herrfors Oy:n kaukolämpölinja sijaitsee Ouluntien varressa rakennetun alikulkutunnelin läheisyydessä. Alikulkutunnelista on suunniteltu uusi kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle lännen suuntaan. Kaukolämpölinjan ja alikulkutunnelin risteävien korkeustasojen johdosta kaukolämpölinja tulee siirrettäväksi etämmälle alikulkutunnelista. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa kokonaisuudessaan verkostoiden käyttöä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa merkittävästi suunnittelualueen maisemaa. Nykyinen peltoalue muuttuu rakentuneeksi kaupalliseksi alueeksi, jonka maisemaa hallitsevat eri kokoiset liikerakennukset oheistoimintoinen ja pysäköintialueineen. Liikealuetta ympäröivät hoidetut puisto- ja suojaviheralueet vesialueineen, jotka tuovat maisemaan luonnon elementtejä.

Luonnonolot

Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen rakentuminen ja rakennettava infrastruktuuri aiheuttavat kaava-alueella vaikutuksia alueen pinnanmuotoihin. Maaperän pinnan muodot ovat alueella tasaisia, mutta 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.

Ilmasto

Taanilan liikerakentamisen asemakaavahankkeen ilmastovaikutuksia ja tähän vaikuttavia tekijöitä tutkittiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. KILVA tunnisti ilmaston kannalta negatiiviseksi vaikutukseksi maaperän ja luonnonolojen vähentymisen myötä. Viherpintojen vähentyminen vähentää hiilinieluja ja hiilivarastoja, ja lisää näin hiilipäästöjä.

KILVA tunnisti negatiiviseksi myös ajoneuvoliikenteen lisääntymisen tuomat vaikutukset. Vastavuoroisesti KILVA tunnisti positiiviseksi kevyen liikenteen huomioimisen alueen reitistöissä ja saavutettavuudesta, jotka ovat olleet suunnittelun keskiössä hankkeen alusta alkaen.

Vahvuudeksi KILVA-työkalu tunnisti alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamisen. Suunnittelualueelle on jo toteutettu hulevesikosteikkoratkaisuja, joilla pyritään turvaamaan alueella virtaavan Salmelanojan ja Katajaojan toimintaedellytykset sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä. Lisäksi on

tunnistettu koviin pintojen lisääntymisen alueen rakentuessa. Tämän takia asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty määräyksiä hulevesien viivytyksiin liittyen.

Luontotyypit

Alue todettiin asemakaavoituksen tueksi laaditussa luontolausunnossa (liite 5, Ramboll Finland Oy 2023) pääosin viljelykäytössä olevaksi pelloksi. Lisäksi alueeseen kuuluu hoidettujen tie- ja katualueiden väliin jääviä hoitamattomia alueita. Huomioitavia kohteita on myös Katajaojan ja Salmelanojan uomat ympäristöineen (liite 6, Polojärvi & Koistinaho 2018). Vesialueiden osalta suunnittelualueen maankäytössä on vuoteen 2018 verrattuna tapahtunut kuitenkin merkittäviä muutoksia, sillä Salmelanojan ja Katajaojan linjauksia on sittemmin muutettu ja ojien penkereet verhoiltu erillisen hankesuunnitelman mukaisesti (Maveplan 2020b). Tässä yhteydessä kaava-alueelle ja kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on myös rakennettu kaksi erillistä hulevesikosteikkoa valumavesien viivytykseen (Ramboll Finland Oy 2023). Salmelanojan ja Katajaojan uomat sekä kosteikot ympäristöineen tulevat huomioiduksi kaavassa osoittamalla niiden yhteyteen puisto- ja suojaviheralueita.

Edellä mainittuun viitaten kaavoitettava alue on pitkälti ihmistoiminnan muokkaamaa. Luontolausuntoon (2023) liittyneen maastokäynnin ja lähtötietotarkastelujen perusteella kaava-alueella ei esiinny sellaisia luontoarvoja, joita olisi välttämätöntä huomioida kaavan suunnittelussa. Näin ollen kaava-alueen rakentamisen vaikutukset seudun kasvillisuuteen ja elinympäristöihin arvioidaan vähäisiksi.

Eläimistö

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista lajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 1.2.2024). Vuosina 2018 (Polojärvi & Koistinaho) ja 2019 (liite 7, Polojärvi 2020) tehtyjen luontoselvitysten mukaan alueella ei havaittu sellaisia lintukohteita tai pesäpaikkoja, jotka vaatisivat erityishuomiota alueen maankäytössä. Asemakaavahanketta varten teetetyn luontolausunnon (2023) mukaan suunnittelualueen ei havaittu olevan soveltuvaa elinympäristöä liito-oravalle. Viitasammakosta ja lepakosta ei tehty havaintoja eikä lajeista ole muutoinkaan tunnettuja havaintoja selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä. Edellä mainitulta osin asemakaavoituksen vaikutukset eläimistöön ovat siten vähäiset.

Luonnon monimuotoisuus

Luontolausunnon (2023) mukaan alueella ei havaittu lakisääteisesti suojeltuja tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Kaava-alue on enimmäkseen ihmistoiminnan muokkaamaa, eikä se ole arvion mukaan ekologisten yhteyksien kannalta merkittävä. Kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan näin ollen vähäisiksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Uusi kaupan palveluita tarjoava keskittymä Ylivieskassa parantaa kaupan palveluiden saavutettavuutta erityisesti keskustassa ja keskustan länsipuolella asuville (Ramboll Finland Oy 2024).

Kaava-alue on saavutettavissa hyvin pyörällä ja mahdollista saavuttaa myös kävellen, mikä parantaa fyysistä saavutettavuutta. Taanilan alue on saavutettavissa seuraavasti:

- noin 2 000 asukasta vartin kävelymatkan säteellä
- yli 10 000 asukasta vartin pyöräilymatkan sisällä

Palvelutarjonnan laajentaminen parantaa myös kaupan koettua saavutettavuutta, mihin vaikuttaa muun muassa kaupan palveluiden monipuolisuus, aukioloajat yms. tekijät. Taanilan kaupan hankkeiden toteutumisen myötä entistä parempi ja laajempi palvelutarjonta on saavutettavissa läheltä (Ramboll Finland Oy 2024).

Ramboll Finland Oy:n laatiman kaupallisen selvityksen mukaisesti Ylivieska on seutukeskus ja kaupallinen keskittymä, jolla on jo nykyisillään vahva kaupallinen rooli ja asema keskusverkossa. Vähittäiskaupan ja päivittäistavarakaupan Ylivieskaan virtaa jo nykytilanteessa ostovoimaa ja sen rooli asiointipaikkana on merkittävä. Kaavamuutos ja sen mahdollistama päivittäistavarakaupan sekä erikoistavarakaupan mitoituksen laajentaminen ei muuta Ylivieskan roolia aluerakenteessa tai keskusverkossa, eikä sillä ole aluerakenteen dynamiikkaan kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita. Salmelanojan ja Katajaojan tulvaherkkyys on jo tehtyjen toimenpiteiden (kosteikot, uomien siirto..) lisäksi huomioitu kaavassa osoittamalla ojien yhteyteen puisto- ja suojaviheraluetta sekä varmistamalla hulevesien asianmukainen käsittely muun muassa kaavamääräyksiin.

Korttelin 61 alueelle osoitetaan pj-1 -merkinnällä rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan. Rakennusala on sijoitettu hanketoimijan esityksen mukaisesti korttelin 61 itäosaan. Aiheutuvien ympäristöhäiriöiden katsotaan jäävän verrattain vähäisiksi, sillä alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä ja vilkkaalla paikalla valtatie 27:n ja kantatie 86:n LT-alueiden yhteydessä. Toteutuessaan polttoaineen jakeluasema ja/tai autopesula sijaitsevat tienkäyttäjille hyvin näkyvällä paikalla.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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. Kunnallistekniikan osalta toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki.

Alueella ei todennäköisesti sijaitse happamia sulfaattimaita. Jos kaivuiden yhteydessä kuitenkin havaitaan mahdollisia happamuusvaikutuksia, esim. kohonnut sähkönjohtavuus (yli 200 μ S/cm) tai pH <4,5 tai epämääräistä hajua, tulee näytteenotoilla varmistaa alueelta kokonaisrikkipitoisuudet mahdollista neutralisointia varten. Jos havaitaan kohonneita kokonaisrikkipitoisuuksia, voidaan alueelle rakennustöiden yhteydessä tehdä massanvaihtoa ja kalkita tai peittää kaivuusta syntyvät ja läjitettävät maa-ainekset. Maanmuokkauksen yhteydessä on syytä varmistaa ja estää happaman valunnan syntyminen kaivuualueelta ja suotovesistä.

Luontolausunnon (Ramboll Finland Oy 2023) havainto haitalliseksi vieraslajiksi luokitellusta komealupiinista tulee huomioida asemakaavan toteutusvaiheessa.

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

Ylivieskassa 9.9.2024

Yhteystiedot

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi