



Terveyskeskuksen alueen  
asemakaavan muutos  
Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

# Sisällys

<b>NÄHTÄVILLÄOLON AIKANA SAAPUNEET LAUSUNNOT</b>	<b>2</b>
TELIA FINLAND OYJ	2
POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS	2
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	2
POHJOIS-POHJANMAAN MUSEO / ARKEOLOGIA	3
YLIVIESKAN KAUPUNKI / YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLTO	4
<b>NÄHTÄVILLÄOLOAJAN ULKOPUOLELLA SAAPUNEET LAUSUNNOT</b>	<b>4</b>
OULUN POLIISILAITOS	4
POHJOIS-POHJANMAAN ELY-KESKUS	4
<b>MUISTUTUKSET</b>	<b>7</b>
<b>YHTEENVETO HYVÄKSYMISVAIHEESEEN TEHDYISTÄ MUUTOKSISTA</b>	<b>8</b>
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>8</b>

## **Nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot**

**Telia Finland Oyj**

Teemu Mustonen

27.3.2024

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Keskusta, Terveyskeskuksen alue asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos**

Jarmo Leppänen, johtava palotarkastaja vs.

9.4.2024

1. kaupunginosan korttelia 35, korttelin 36 tonttia 4 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Veteraanipuistoon, lännessä Terveystien katualueeseen ja korttelialueeseen 36, etelässä Vieskankatuun sekä idässä Kirkkopuistoon ja korttelialueisiin 31, 32 ja 34.

Yhteinen alue 406-0878-0014 sisältyy kaavoitukseen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomioitavaa asemakaavaluonnoksiin tai kaavaselostuksiin.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö**

Pasi Kovalainen, kulttuuriperintöyön johtaja

Sari Alajoki, rakennustutkija

16.4.2024

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa koskien asemakaavan muutosehdotusta. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelia 35, korttelin 36 tonttia 4 sekä katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Veteraanipuistoon, lännessä Terveystien katualueeseen ja korttelialueeseen 36, etelässä Vieskankatuun sekä idässä Kirkkopuistoon ja korttelialueisiin 31, 32 ja 34. Suunnittelualue muodostuu katu- ja puistoalueista sekä asuinrakennusten ja yleisten rakennusten alueista. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YS) on rakentunut terveyskeskusrakennus vuonna 1977. Korttelialueelle 35 (YK) on rakentunut vuonna 1964 Marian seurakuntatalo, joka tullaan purkamaan. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalle kahden perheen asuinrakennusten korttelialueen (AO2) tontille on rakentunut pysäköintialue. Alue rajautuu ja osittain myös sijoittuu pohjoisessa valtakunnallisesti arvokkaalle Kalajokivarsi Ylivieskan keskustassa ja Savisilta -alueelle.

Asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YK) korttelialue muutetaan asuinrakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi (AK/LPA). Korttelin 35 sosiaalitointa ja

terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tontin tehokkuusluku kasvaisi kaavamuuoksessa  $e=0.70$  (nykyisin  $e=0.65$ ). Lisäksi pieni osa nykyisestä YS korttelialueesta osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevan enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialueen (AO2) 36 tontille numero 4 osoitetaan kaavamuuoksessa yleinen pysäköintialue (LP). Kaavakarttaan osoitetaan lisäksi aluevaraukset johdolle (korttelin 35 LPA- ja YS-alueet) sekä muuntajalle (puistoalue, VP ja YS-alue, kortteli 35).

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

#### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

### **Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologia**

**Pasi Kovalainen, kulttuuriperintötyön johtaja**

**Marika Kostamovaara, arkeologi**

**25.4.2024**

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta koskien terveyskeskuksen aluetta 1. kaupunginosan kortteleissa 35 ja 36. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijoittuu Keskustan 1. kaupunginosaan rajoittuen pohjoisessa Veteraanipuistoon, lännessä Terveystien katualueeseen ja korttelialueeseen 36, etelässä Vieskankatuun sekä idässä Kirkkopuistoon ja korttelialueisiin 31, 32 ja 34. Rautatie- ja linja-autoasema sijaitsevat 500 metrin etäisyydellä ja Savarin kauppa-alue noin 1,8 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaavamuuoksella tarkastellaan nykyisen korttelialueen 35 YK-osan muuttamista asuinkeerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueeksi. YK-osalla sijaitseva huonokuntoinen Marian seurakuntatalo puretaan. Myös pieni osa korttelin 35 YS-osasta muutetaan kaavamuuoksella autopaikkojen korttelialueeksi. Asemakaavan muuoksella tutkitaan lisäksi läheisen AO2-kortteli 36:n tontin numero 4 muuttamista yleiseksi pysäköintialueeksi, jollaiseksi se on jo rakentunut. Asuinkeerrostalotontin kaavoittamisella luodaan edellytyksiä kaupungin asuntotarjonnan parantamiselle ja pysäköintialueilla vastataan terveyskeskuksen ohella seurakunnan paikoitustarpeisiin.

Alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin ja tarkistuspäivämäärään viitaten kuten kaavaselostuksessa on tehty.

Pohjois-Pohjanmaan museo huomauttaa vielä, että mikäli kaavaa toteuttaessa kaivutöissä tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä (kiveyksiä, kuoppia, perustuksia, tms. rakenteita) tai irtaimia muinaisesineitä, tulee työ muinaismuistolain 14 § sekä 16 § mukaisesti keskeyttää ja viipymättä ilmoittaa asiasta museoviranomaiselle.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**Ylivieskan kaupunki / ympäristöterveydenhuolto**

Piia Junnikkala, terveysinsinööri

29.4.2024

Liikennemeluselvityksen tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämä tukee melun aiheuttaman mahdollisen terveyshaitan ennaltaehkäisyä. Terveysvalvonnalla ei ole lisättävää asemakaavan muutosehdotukseen.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

## **Nähtävillöalojan ulkopuolella saapuneet lausunnot**

**Oulun poliisilaitos**

Urpo Kössö, ylikomisario

26.3.2024

Oulun poliisilaitoksella ei ole lausuttavaa Ylivieskan kaupungin Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (Keskusta, terveyskeskuksen alue) osalta.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus**

Laura Felin, alueidenkäyttöasiantuntija

Taina Törmikoski, alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Kaisa Pikkarainen, ylitarkastaja

Velipekka Latvala, rakennusmestari

3.5.2024

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikkö

Kaavamuutoksella nykyisen YK-korttelialueen kaakkoisosa osoitetaan AK-korttelialueeksi sekä pohjois- ja länsiosat LPA-alueiksi. Lisäksi suunnittelualan länsiosassa sijaitseva, jo pysäköintialueena toimiva AO2-tontti numero 4 (kortteli 36), muutetaan LP-alueeksi. Pysäköintialueet palvelevat mm. YS-korttelin terveyskeskustoimintoja. YS-korttelialueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta 504 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeus on siten yhteensä 12 357 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakennusoikeus on uudelle AK-korttelialueelle 1533 k-m<sup>2</sup>.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 suunnittelualue on pääosin julkisten palvelujen aluetta (PY). Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja koillisosastaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Kalajokivarren ja Savisillan rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009). Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1972, 2002, 2015 ja 2019.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto (29.6.2023) on otettu huomioon kaavam muutoksen ehdotusvaiheessa lukuun ottamatta vesistöyksikön antamaa lausunnonosaa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesistöyksikön luonnosvaiheessa sekä nyt ehdotusvaiheessa antama lausunto tulee huomioida kaavaa laadittaessa.

Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että kaavan toteutusvaiheessa on syytä kiinnittää erityistä huomioita AK-korttelialueen tontinkäyttöön liikenneturvallisuuden näkökulmasta tontille suuntautuvan ajoneuvoliikenteen, pysäköinnin ja leikkialueen toimintojen yhteensovittamiseksi.

Terveyskeskuksen asemakaavahankkeessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavan ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. ELY-keskus suosittelee hyödyntämään kaikissa kaavahankkeissa KILVA- työkalua ilmastovaikutusten tunnistamiseksi (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

Ylivieska on osa Hinku-verkostoa ja sitä kautta kaupunki on sitoutunut vähentämään kasvihuonepäästöjä 80 %:a 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ilmastovaikutusten arvioinnissa olisi hyvä tuoda esiin kaupungin ilmastotavoitteet, asemakaavamuutoksen keskeisimmät ilmastovaikutukset sekä haitallisten vaikutusten lieventämiskeinot ja hyödyllisten vaikutusten vahvistaminen. Terveyskeskuksen asemakaavahankkeessa keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat todennäköisesti ajoneuvoliikenteen lisääntymisestä aiheutuvat päästöt, uudisrakentaminen ja siinä käytetyt materiaalit. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksissä on huomioitu joitakin kaavaratkaisun ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja, kuten pyrkimys kierrätysmateriaalien käyttöön uudisrakentamisessa sekä pyöräpysäköinti korttelialueilla. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin liittyvää ohjausta, esimerkiksi asettamalla hiilijalanjäljen ja energiatehokkuuden raja-arvot.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Melu

Kaavatyön yhteydessä on laadittu tieliikennemeluselvitys (Promethor Oy 2023). Kaava-alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyliikenteen ja vuoden 2050 ennusteliikenteen tiedoilla. Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että laadittu meluselvitys on riittävä ja asianmukaisesti laadittu. Kaava-alueen melutasojen kannalta merkittävimäksi melulähteeksi on sekä nyky- että ennustetilanteessa todettu kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan Vieskankadun tieliikenne.

Melumallinnuksen mukaan suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikennemäärillä suunnitellun asuinkorttelin alueella päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon noin puolella korttelialueesta (pohjois- ja itäosa) ja ylittyy noin puolella korttelialueesta (etelä- ja länsiosa). Yöajan keskiäänitaso ylittää yöajan ohjearvon vain korttelialueen lounaisosassa. Kaavaselostuksen mukaan

meluselvityksen tuloksiin perustuen kaavakarttaan on lisätty ohjeellisen leikki- ja oleskelupaikan alue (le) kerrostalon ohjeellisen rakennusalan pohjoispuolelle, jossa kerrostalo muodostaa melukatvealueen, ja jossa melutaso on alle melun ohjearvojen. Ympäristönsuojeluyksikkö pitää perusteltuna ohjeellisen leikki- ja oleskelualueen merkintää kaavaehdotuksen mukaisesti. Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 57–58 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso suurimmillaan 50–51 dB(A) rakennuksen eteläjulkisivulla. Terveyskeskuksen ulkovaipalla päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso suurimmillaan 47 dB(A). Meluselvitysraportissa ei ole esitetty rakennusten ulkovaippaan kohdistuvaa melutasoa eri korkeuksilla, mutta raportissa todetaan, että ulkovaippaan kohdistuva melutaso vaihtelee rakennusten ylimpien ja alimpien kerrosten välillä melun puoleisilla julkisivuilla 0–1 dB. Ulkovaipan äänitasoerovaatimuksesta on todettu, että se on suunnitellulla asuinrakennuksella suurimmillaan 25 dB(A) rakennuksen eteläjulkisivulla ja terveyskeskuksella 22 dB(A).

Kaavaselostuksen mukaan meluselvityksen tuloksiin perustuen kaavaehdotukseen on lisätty seuraavat yleismääräykset ohjaamaan muodostettavan AK-korttelialueen rakentamiseen liittyviä tavoitteita:

*”Asuntokorttelissa rakennuksen seinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään 30 dBA.”*

*”Asuntokorttelissa parvekkeet tulee varustaa lasituksin rakennuksen itä-, etelä- ja länsijulkisivuilla. Lasituksen äänieristävyyden tulee olla 3 dBA.”*

Ympäristönsuojeluyksikkö katsoo, että kaavaehdotuksessa on kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esitetty riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen.

#### Vesistöyksikkö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on alueen asemakaavan valmisteluvaiheessa antanut 29.6.2023 lausunnon, jossa on myös vesistöyksikön kommentit kaavahankkeesta. Kaavaehdotuksessa ja -selostuksessa ei ole huomioitu vesistöyksikön kommentteja. Vesistöyksikön luonnosvaiheessa antaman lausunnon sisältö tulisi lisätä kaavaselostukseen tiedoksi alueen tulvariskeistä. Kaavakarttaan tulee lisätä seuraava määräys *”Jokialue on jääpatoriskialuetta, jossa vedenpinta voi nousta äkillisesti korkealle”*.

Lisäksi kaavakarttaan tulee laittaa alimmasta rakentamiskorkeudesta seuraavasti: *”HW 1/100a tai 1/250a+1 metri tai ylin havaittu vedenkorkeus+ 1 metri sekä rakennettaessa tulee pyytää lausunto tulvariskien hallinnasta vastaavalta viranomaiselta.”*

## **Kaavoittajan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

Kaavoitus on huomionnut vesistöyksikön kommentit valmisteluvaiheen vastineessaan seuraavasti:

*”Suunnittelualue (tai suunnittelualueen osia) ei sijaitse SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla 1/100a ja 1/250a. Lisäksi alueen maanpinta on ylimpien havaittujen jääpatotulvakorkeuksien + 1 metri yläpuolella. Tähän ja lausuntoon (MML:n korkeusmalli) perustuen tilanteen ei katsota aiheuttavan kaavoitukselle erityisiä tavoitteita.”*

Vastineen pohjana olleen Suomen ympäristökeskuksen aineiston perusteella tulvariskitilanteen ei katsottu aiheuttavan suunnittelulle erityistavoitteita (ml. lausunnossa esitetyt lisäykset kaavaehdotukseen ja -selostukseen).

Kaavaselostusta täydennetään valmisteluvaiheessa antamaan lausuntoon perustuen Kalajoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma osalta, mikä lisätään hyväksymisvaiheen kaavaselostuksen lähdeluetteloon ja kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1 *”Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset” / ”Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat”*. Lausunnon mukainen jääpatoriskitarkastelu täydennetään selostuksen kohtaan 4.4.1 *”Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet” / ”Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet”*.

Kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon perustuen kaavakarttaan lisätään seuraava yleismääräys:

*”Jokialue on jääpatoriskialuetta, jossa veden pinta voi nousta äkillisesti korkealle. Aluetta rakennettaessa tulee pyytää lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta vastaavalta viranomaiselta.”*

AK-korttelialueen toteuttamista asianmukaisesti ohjaavat esimerkiksi kaavassa annetut yleismääräykset, kuten liikenneturvallisuuden osalta seuraava määräys:

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

Lisäksi rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa on suunniteltu muun muassa piha-alueen jäsentely, pysäköinti, aitaaminen sekä viereisten alueiden kulun varmistavat jäsentelyt.

Ilmastovaikutusten ja ilmastokestävyyden arviointi lisätään kaavaselostuksen kohtaan 5.4.2 *”Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön” / ”Luonnonolot”*. Arvioinnin apuna käytettiin lausuntoon mukaisesti KILVA-työkalua.

## **Muistutukset**

Ehdotusaineistosta ei saapunut muistutuksia.



## Yhteenveto hyväksymisvaiheeseen tehdyistä muutoksista

- Ilmastovaikutusten ja -kestävyyden arviointi lisätään Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kaavaselostuksen kohtaan 5.4.2 "Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön" / "Luonnonolot".
- ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Kalajoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma lisätään kaavaselostuksen lähdeluetteloon ja sen sisältöä avataan kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1 "Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset" / "Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat". Lisäksi jääpatoriskien tarkastelu lisätään selostuksen kohtaan 4.4.1 "Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet" / "Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet".
- Kaavaan lisätään ELY:n lausuntoon perustuen seuraava yleismääräys:

*"Jokialue on jääpatoriskialuetta, jossa veden pinta voi nousta äkillisesti korkealle. Aluetta rakennettaessa tulee pyytää lausunto alimmasta rakentamiskorkeudesta vastaavalta viranomaiselta."*

## Yhteystiedot

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola  
kaavasuunnittelija Antto Lehto

p. 044 4294 370  
p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi