



Koskipuhdon teollisuuspuiston  
asemakaavan laajennus  
Kaavaselostus

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

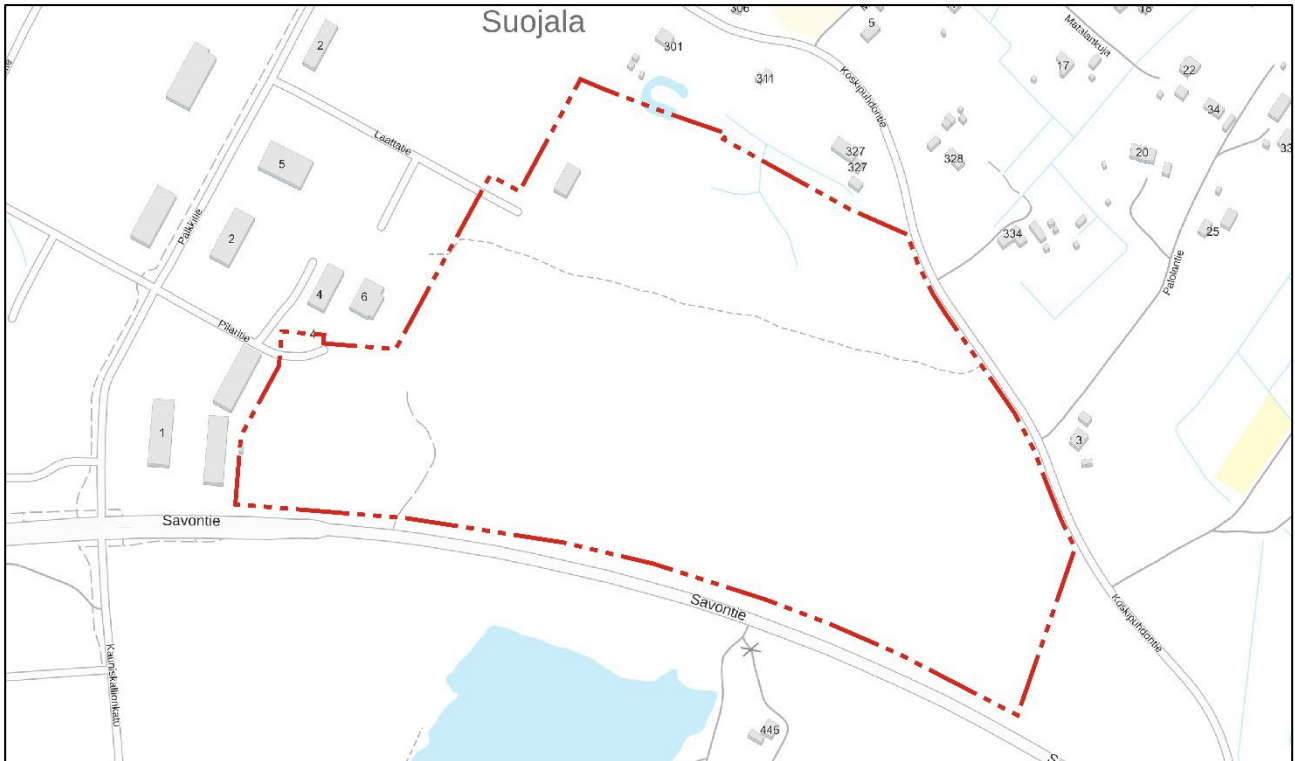
Asemakaavaselostus koskee Koskipuhdon 3. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu sekä asemakaavattomasta että asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60), jolle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (T) lisäksi teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä (TY) katu- ja puistoaluetta.

Kaupunki:	Ylivieska
Kaupunginosa	Koskipuhto (3.)
Kaavan nimi:	Koskipuhdon teollisuusalueen asemakaavan laajennus
Kaava-alueen koko:	23,44 ha
Kaavan laatija:	Ylivieskan kaupunki, Tekninen palvelukeskus, Maankäyttöpalvelut
Kaavan vireilletulo:	Teknisten palveluiden lautakunta xx.xx.202x § x
Kaavan nähtävilläolot:	Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) xx.xx.202x - xx.xx.202x (Tekla xx.xx.202x § x) Kaavaehdotus xx.xx.202x - xx.xx.202x (Tekla xx.xx.202x § x)
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § x

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2011 hyväksytylle osayleiskaava-alueelle (kvalt 7.6.2011 § 40), jolle on osoitettu teollisuus- ja varastoalueen (T) lisäksi teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä suojaviheraluetta. Alue sijaitsee Ylivieskan keskustan asemakaava-alueen itäosassa Koskipuhdon teollisuuspuiston yhteydessä.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä Savontiehen (vt 27) ja lännessä asemakaavan mukaiseen Koskipuhdon 3. kaupunginosan teollisuusalueeseen. Pohjoisessa ja idässä alue rajoittuu asemakaavattomaan alueeseen.



Kuva 1. Koskipuhdon teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen suunnittelualueen rajaus © MML 2024.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaavan laajennus", jonka tarkoituksena on mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentaminen. Aloite asemakaavan laatimisesta on tullut Ylivieskan kaupungilta ja Lehtonen Yhtiöt Oy:lta. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
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
<b>2 TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	6
2.2 ASEMAKAAVA .....	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	24
3.1.4 Maanomistus	28
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	29
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	29
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>35</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	35
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	35
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	35
4.3.1 Osalliset	35
4.3.2 Vireilletulo	36
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	36
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	37
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	37
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	39
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>39</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	39
5.1.1 Mitoitus	40
5.1.2 Palvelut	40
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	40
5.3 ALUEVARAUKSET .....	40
5.3.1 Korttelialueet	40

5.3.2 Muut alueet	40
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	41
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42
5.4.3 Muut vaikutukset	44
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	45
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	45
5.7 NIMISTÖ .....	45
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>45</b>
<b>YHTEYSTIEDOT</b>	<b>45</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Ote ajantasakaavasta
4. Maaperätutkimukset 2019 & 2021, KS Geokonsult, 21.05.2019 & 30.12.2021
5. Luontoselvitys 2024, Ramboll, 16.9.2024
6. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
7. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999)
2. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
3. Keskustan osayleiskaava 2030
4. Keskustan ajantasa-asetus 14.8.2024
5. Ylivieskan kaupunki, rakennusjärjestys, 1.1.2011
6. Ympäristöministeriön ohjekirja (asetuskaavaselostus)
7. Arkeologinen inventointi, K.H. Renlundin museo & Hans-Peter Schulz, 30.11.2008
8. Pohjois-Pohjanmaan liitto, Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 - päivitysinventointi, 18.11.2016
9. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 20.8.2024
10. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 7.8.2024
11. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024
12. Väylävirasto, Suomen Väylät, tiestötietojärjestelmä (Velho) 26.8.2024

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koskipuhdon teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen suunnittelutyö tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.202x § x.

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x – xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään aineistosta lausunnot.

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x – xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään aineistosta lausunnot.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu sekä asemakaavattomasta että asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60), jolle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

Alueelle suunnitellun logistiikkakeskuksen rakentuminen edellyttää asemakaavoitusta. Asemakaava laaditaan siten, että keskuksen toimintojen laajentaminen on tulevaisuudessa mahdollista. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan asemakaavaan ja kunnallistekniseen rakenteeseen.

Aluetta rajaa eteläpuolella Savontie (valtatie 27), joten logistiikkatoimintojen kannalta sijainti on hyvä. Liikenne alueelle on ajatuksena toteuttaa Savontieltä Palkkitien, Pilaritien ja Laattatien kautta.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen (T/log) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavalla muodostuu lisäksi puisto- ja katualuetta.

Rakennustehokkuutta korttelialueille esitetään  $e=0.50$ . Logistiikkakeskus on tarkoitus rakentaa T/log - korttelialueelle (kortteli 113), jonka ympärille osoitetaan puistoaluetta. Korttelin 113 pohjoispuolelle Kiviketunpuiston puistoalueelle osoitetaan aluevaraus (s-4) vesilaissa tarkoitettulle luonnontilaiselle lähteelle. Kiviketunpuiston ja korttelin 113 rajalle esitetään lisäksi melusuojaus sekä aluevaraus sähkönsiirrolle. Johtovaroja on osoitettu myös Laattatien ja Pilaritien yhteyteen. Kortteleiden 113 ja 115 Savontien puoleiselle raja-alueelle osoitetaan istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi.



Kuva 2. Asemakaavaluonnos 4.10.2024.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan osalta toteuttamisesta vastaa Ylivieskan kaupunki. Kaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako ja tehdään tonttien lohkomistoimitukset. Yksityiset rakentajat 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 on enimmäkseen rakentumatonta talousmetsää. Alueella sijaitsee myös Herrfors Nät-Verkko Oy Ab :n 20 kV:n sähkölinjoja ilmajohtona.

Länsiosa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu, mutta on pääosin rakentumatonta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut Pilaritie ja Laattatie ovat rakentuneet Palkkitieltä suunnittelualueen länsiosaan saakka. Laattatien itäpäässä sijaitsevalle tontille on lisäksi valmistunut varistorakennus vuonna 2013. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 113 ohjeellisella tontilla 7 on lähteitä, jotka huomioidaan valmisteilla olevassa kaavassa.

Suunnittelualueelta on katuyhteys valtatielle 27 (Savontie) Laattatien ja Pilaritien sekä Palkkitien kautta.





Kuva 3. Ortoilmakuva, (c) MML 2023.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisema

Suunnittelualan maisema muodostuu pääosin talousmetsästä, jota halkovat 20 kV:n sähkölinjat. Kaavoitettavalle alueelle on rakentunut myös varastorakennus vuonna 2013 Laattatien päähän. Suunnittelualan lounaisosassa on lisäksi alue, jota on käytetty maan läjitykseen.



Kuva 4. Suunnittelualueelle vuonna 2013 rakentunut varastorakennus Laattatiellä (kiinteistö: 977-003-0113-0001).



Kuva 5. Suunnittelualueen maisemaa Pilaritieltä itään (kuva: KS Geokonsult 2021).

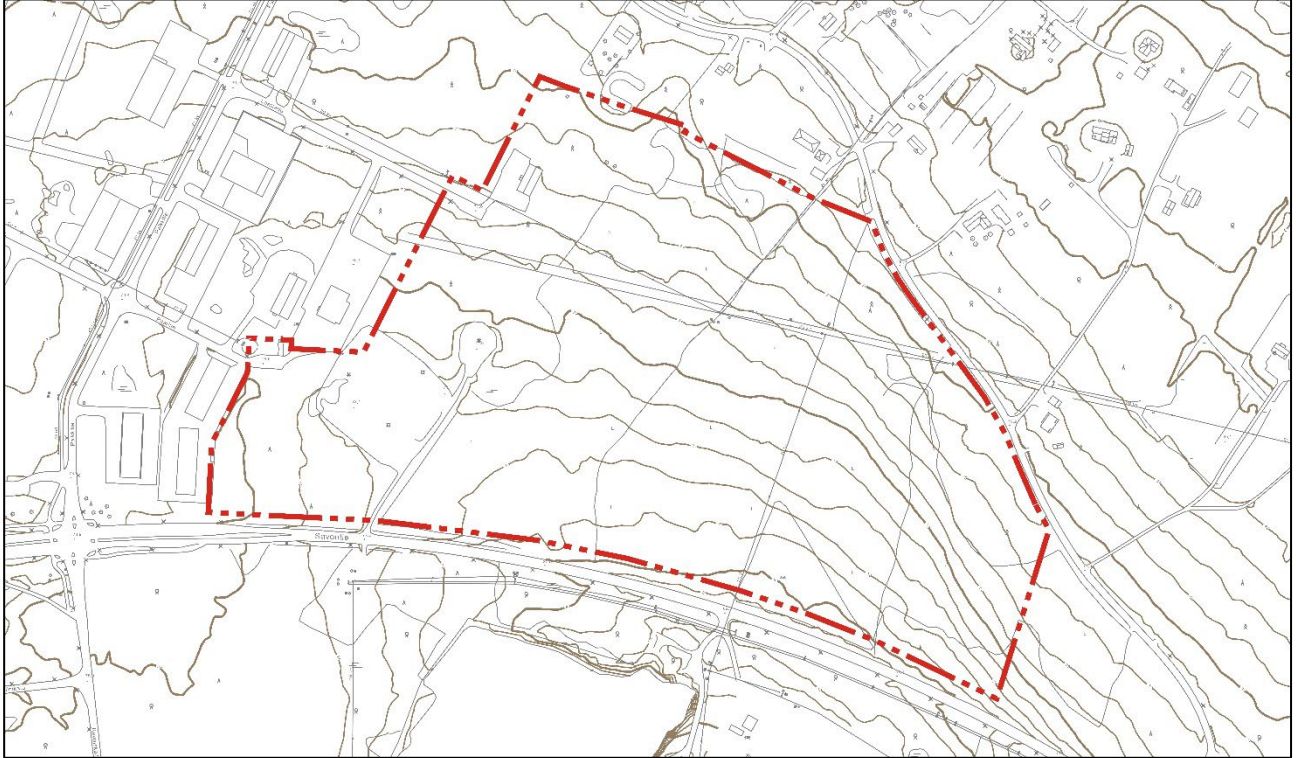


Kuva 6. Maanläjitysalue (kuva: KS Geokonsult 2021).

## Luonnonolot

### Pinnanmuodostus

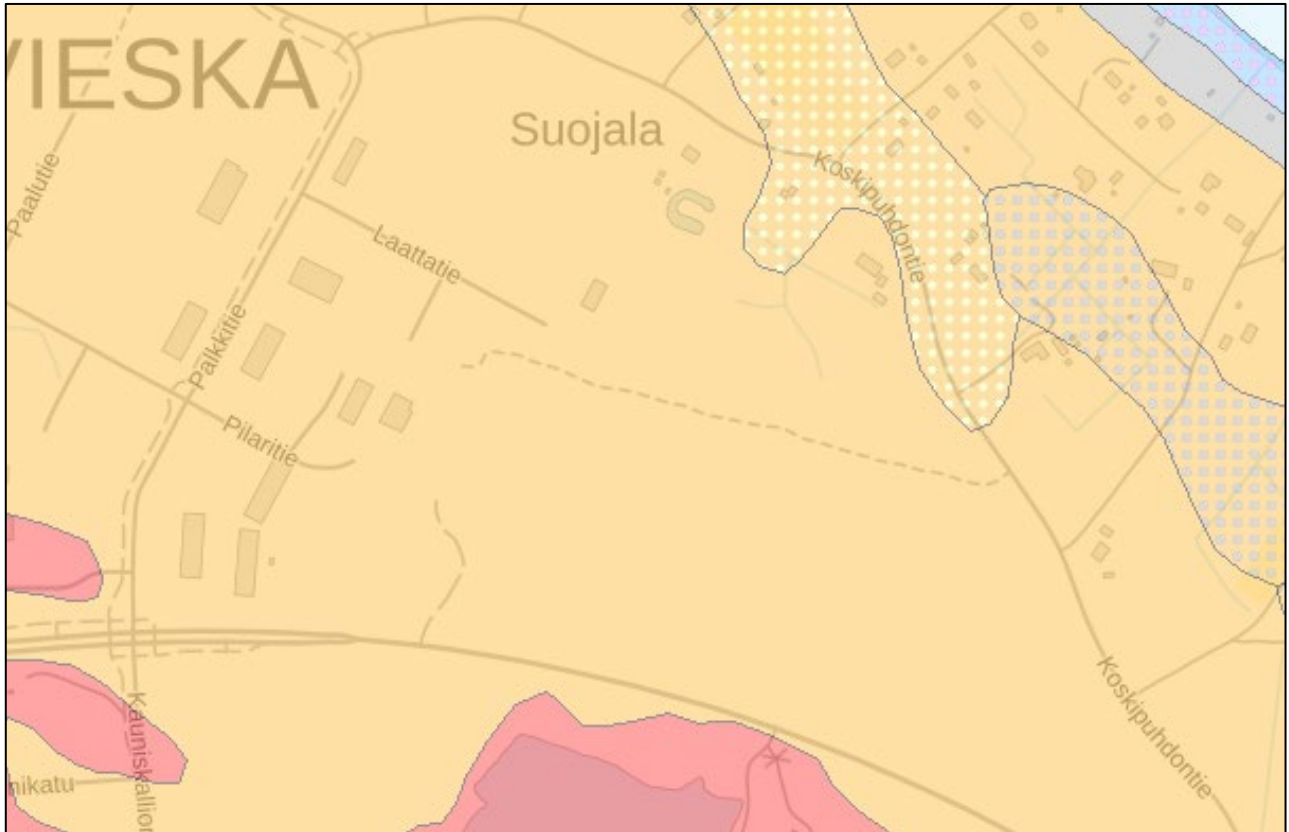
Suunnittelualueella maanpinta laskee etelästä pohjoiseen päin kuljettaessa. Matalimmillaan maanpinnan korkeus on alueen pohjoisosassa noin +69.00 (N2000) ja korkeimmillaan alueen eteläosassa noin +80.00 (N2000).



Kuva 7. Asemakaavan pohjakartta, jossa korkeuskäyrien väli 1 metri, 7.8.2024

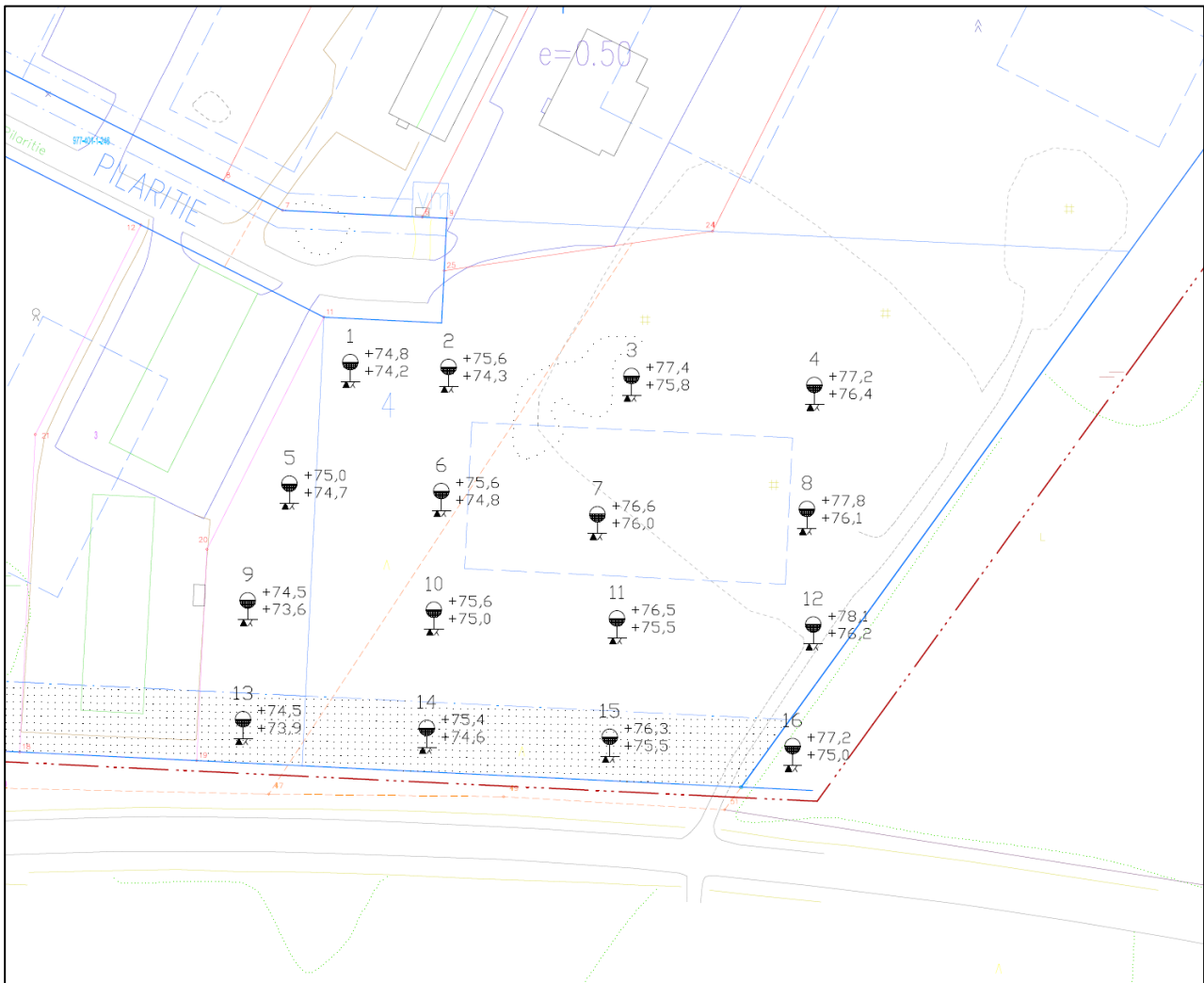
## Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalajit muodostuvat pääasiassa hienoainesmoreenista (HMr). Seuraavalla kartalla tätä kuvaa oranssi sävy.



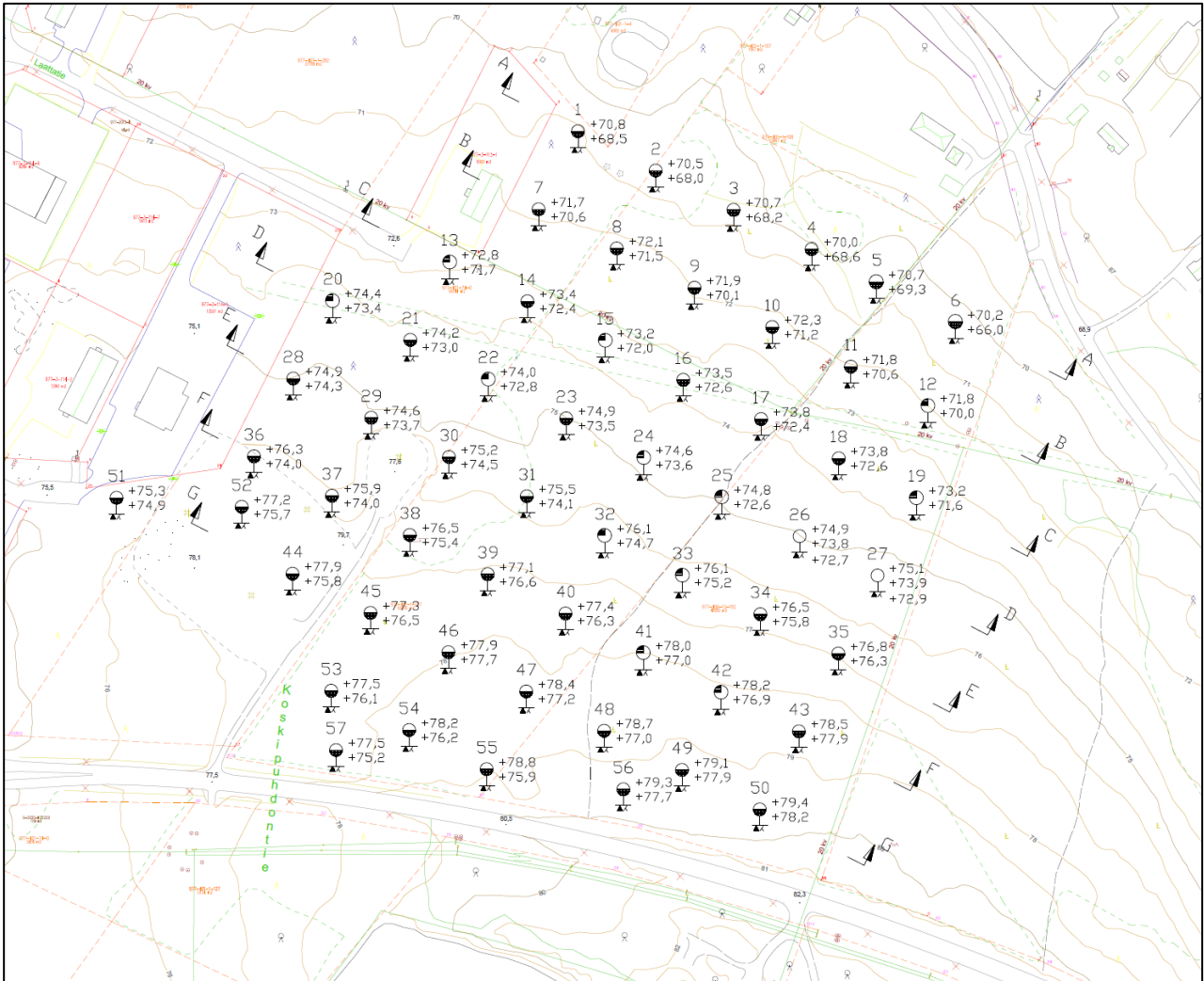
Kuva 8. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 7.8.2024.

KS Geokonsult Oy on suorittanut alueella maaperätutkimuksia vuosina 2019 ja 2021 (liite 4). Vuonna 2019 Pilaritien päässä tehtiin painokairauksia kuudessatoista ennalta valitussa pisteessä ja kaksi porakairausta (PT5 ja PT8). Neljä maanäytettä nostettiin ylös ja analysoitiin. Kairausten, maanäytteiden analysoinnin ja muiden havaintojen perusteella todettiin, että alueella pisteissä PT3, PT4, PT8 ja PT12 oli ylinnä täyttö. Täytön alla oli tiivistä hiekkamoreenia, hiekaista sora ja soraista hiekkamoreenia. Muualla pisteissä PT1, PT2, PT5, PT6, PT7, PT9, PT10, PT11, PT13, PT14, PT15 ja PT16 oli humuksen alla hiekkamoreenia ja hiekaista sora. Kallio oli paikoin näkyvissä alueella. Painokairaukset päättyivät kivilohkareisiin tai kallioon (KS Geokonsult Oy 2019).



Kuva 9. Kairauspisteet Pilaritien päässä tehdystä maaperätutkimuksesta (KS Geokonsult 2019)

Vuonna 2021 painokairauksia tehtiin laajemmalla alueella 43:ssa ennalta valitussa pisteessä (PT1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 21, 23, 28, 29, 30, 31, 34, 45, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ja 57), heijarikairauksia 12 pisteessä (PT12, 13, 15, 19, 20, 22, 24, 25, 32, 33, 41 ja 42) ja porakairauksia 2 pisteessä (PT26 ja 27). Kuusi maanäytettä nostettiin ylös neljästä pisteestä ja analysoitiin. Kairausten, maanäytteiden analysoinnin ja muiden havaintojen perusteella todettiin, että humuksen alla oli hiekkamoreenia ja soramoreenia. Kairaukset päättyivät kivilohkareisiin tai kallioon. Pisteissä PT26 ja PT27 porattiin porakairalla kallion sisään.

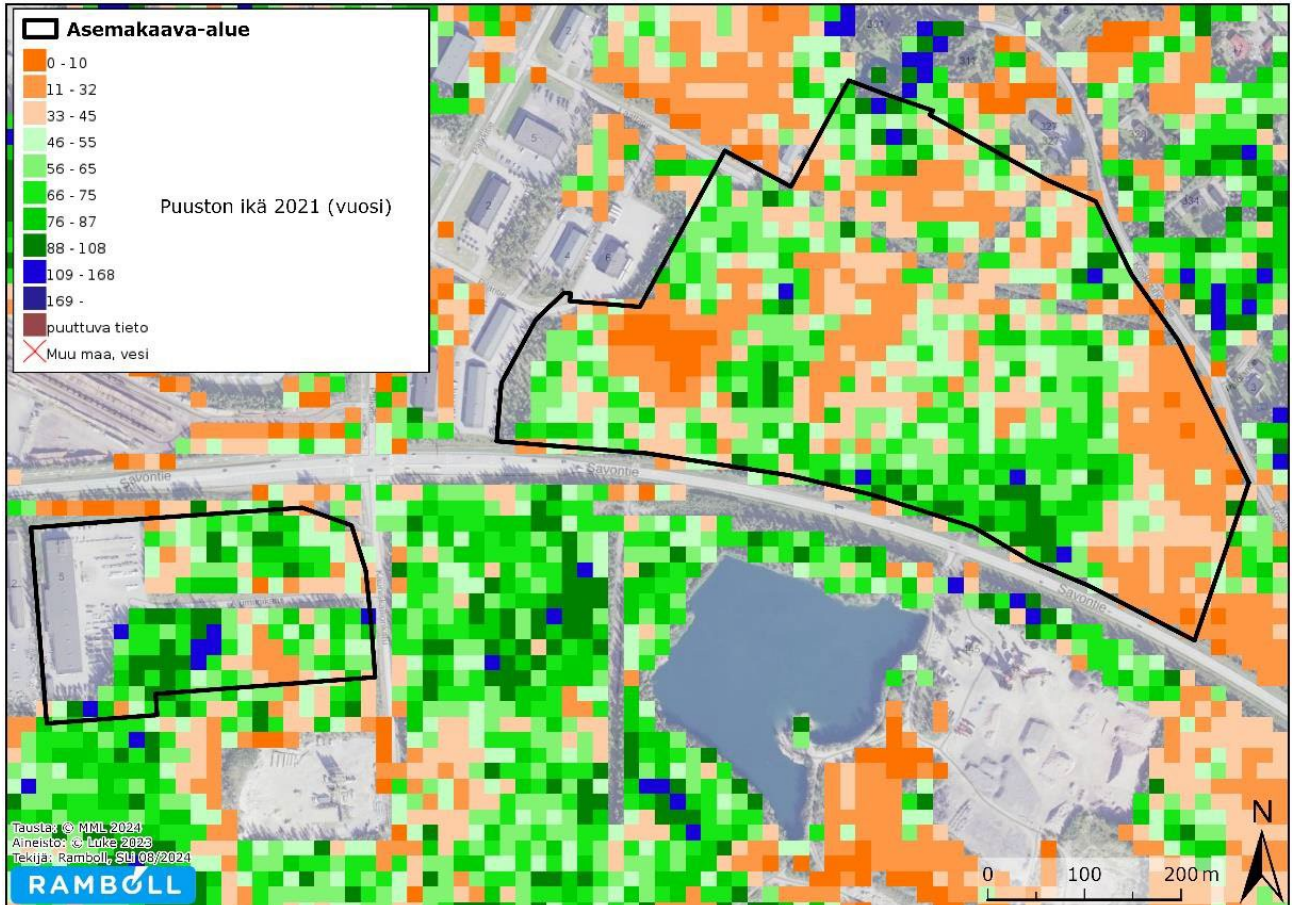


Kuva 10. Kairauspisteet suunnittelualueella vuonna 2021 tehdyssä maaperätutkimuksessa (KS Geokonsult 2021)

### Luontotyypit

Ramboll (2024) laati kaavoitettavalta alueelta luontoselvityksen (liite 5), johon sisältyi maastokäyntejä touko-elokuussa 2024. Kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus suoritettiin 26.6.2024. Kaavoitusalue kuuluu luontotyyppien uhanalaisuusarviointissa Etelä-Suomeen ja alueellisen uhanalaisuuden jaottelussa Pohjanmaan keskiborealiselle 3a -alueelle.

Alueen puustosta selvityksessä todetaan, että kaavoitusalueelle ei lukeudu juurikaan varttuneempaa puustoa. Vanhimmat ja järeimmät puut sijoittuvat alueella aivan valtatie 27 laitaan. Muutoin asemakaavoitettavan alueen puusto on pääasiassa eri-ikäistä mänty- ja kuusitaimikkoa, pienialaisesti myös nuorta koivikkoa. Puuston iässä näkyy alueella harjoitettu intensiivinen metsätalous – sähkölinjojen ohella metsäkoneurat jakavat metsälaikkuja. Maastokäyntien aikana alueella oli havaittavissa tuoreita metsätaloustoimenpiteiden jälkiä ja osa alueen männiköstä hakattiinkin myöhemmin eteläosista.



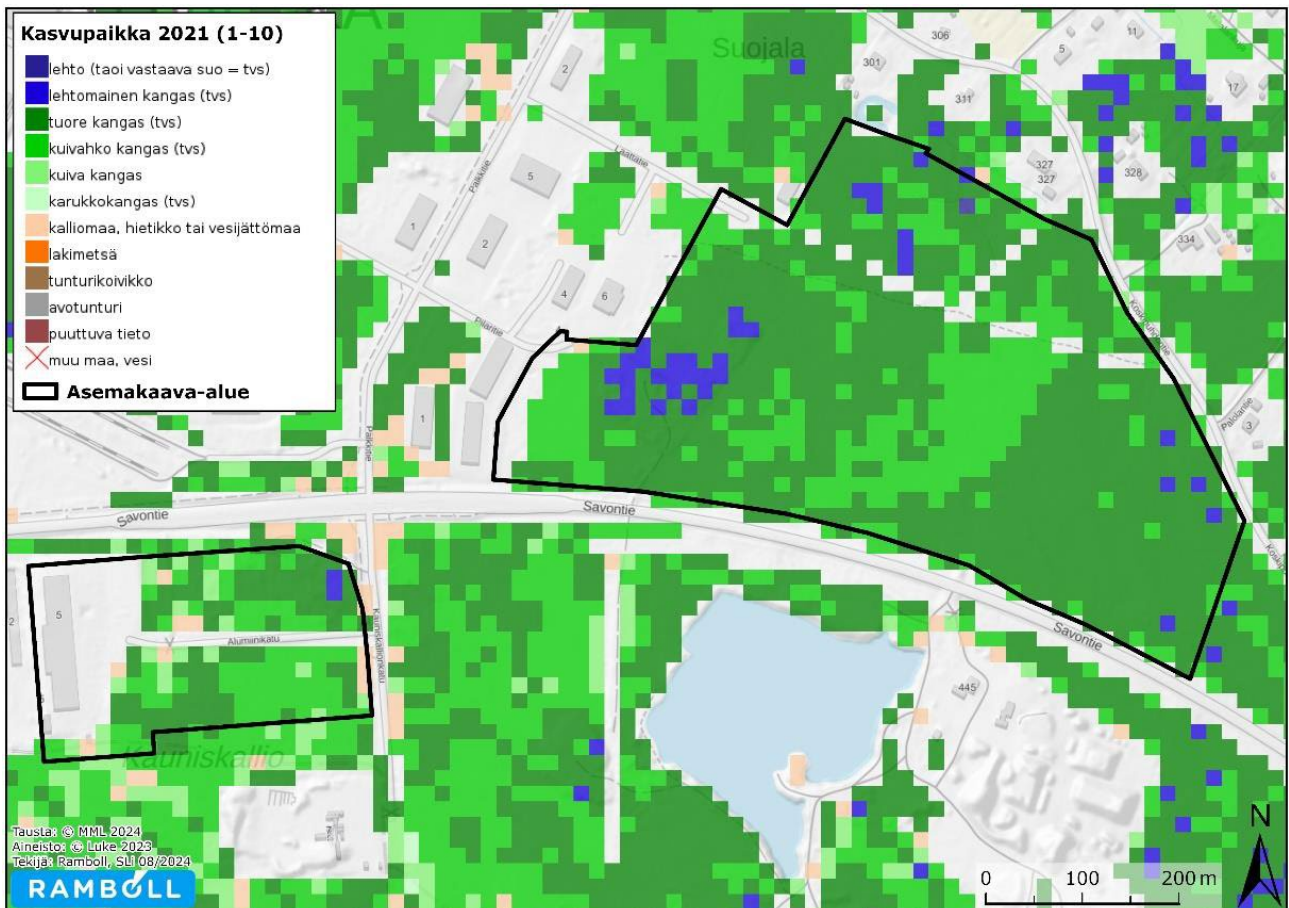
Kuva 11. Puuston ikä asemakaava-alueella vuonna 2021. Kartassa on mukana myös toinen kaavahankealue Savontien eteläpuolella (Ramboll 2024).

Alueen kasvillisuus on suurilta osin puolukka-mustikkatyyppin (VMT) tuoretta kangasta. Tyypillisiin kasvilajeihin lukeutuvat kenttäkerroksessa puolukka, kanerva, mustikka, juolukka, variksenmarja, mesimarja, metsätähti, oravanmarja, kangasmaitikka, metsäimarre, metsälauha sekä pohjakerroksessa kerrossammal ja seinäsammal. Paikoin kasvaa myös sulkasammalta. Soistuneemilla paikoilla kasvaa lisäksi suopursua, jokapaikansaraa, luhtavillaa, nurmipiippoa, kangasraikasammalta, korpisraikasammalta, rämerahasammalta sekä kangaskarhusammalta ja suonihuopasammalta. Pensaskerrokseen lukeutuu koivuntaimien lisäksi pihlaja, harmaaleppä, virpapaju ja kataja. Alueen luoteisnurkassa koivutaimikon seassa kasvaa vähäisesti myös hillaa (Ramboll 2024).





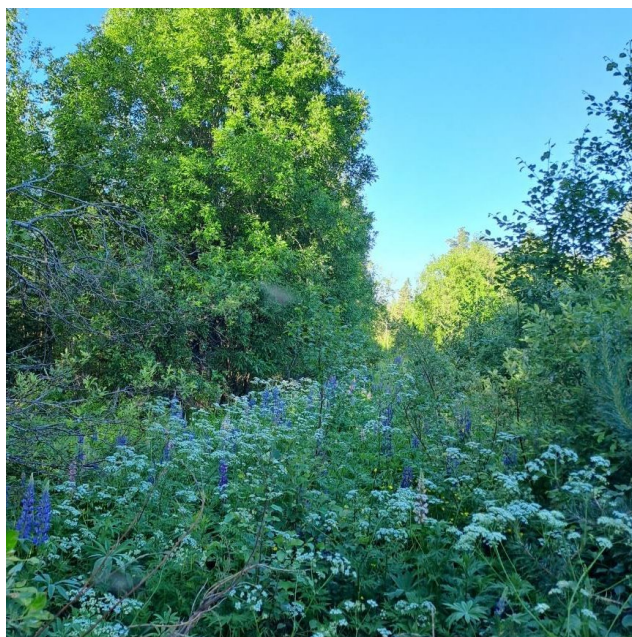
Kuvat 12 ja 13. Havupuutaimikkoa sekä koivikkoa suunnittelualueella (Ramboll 2024).



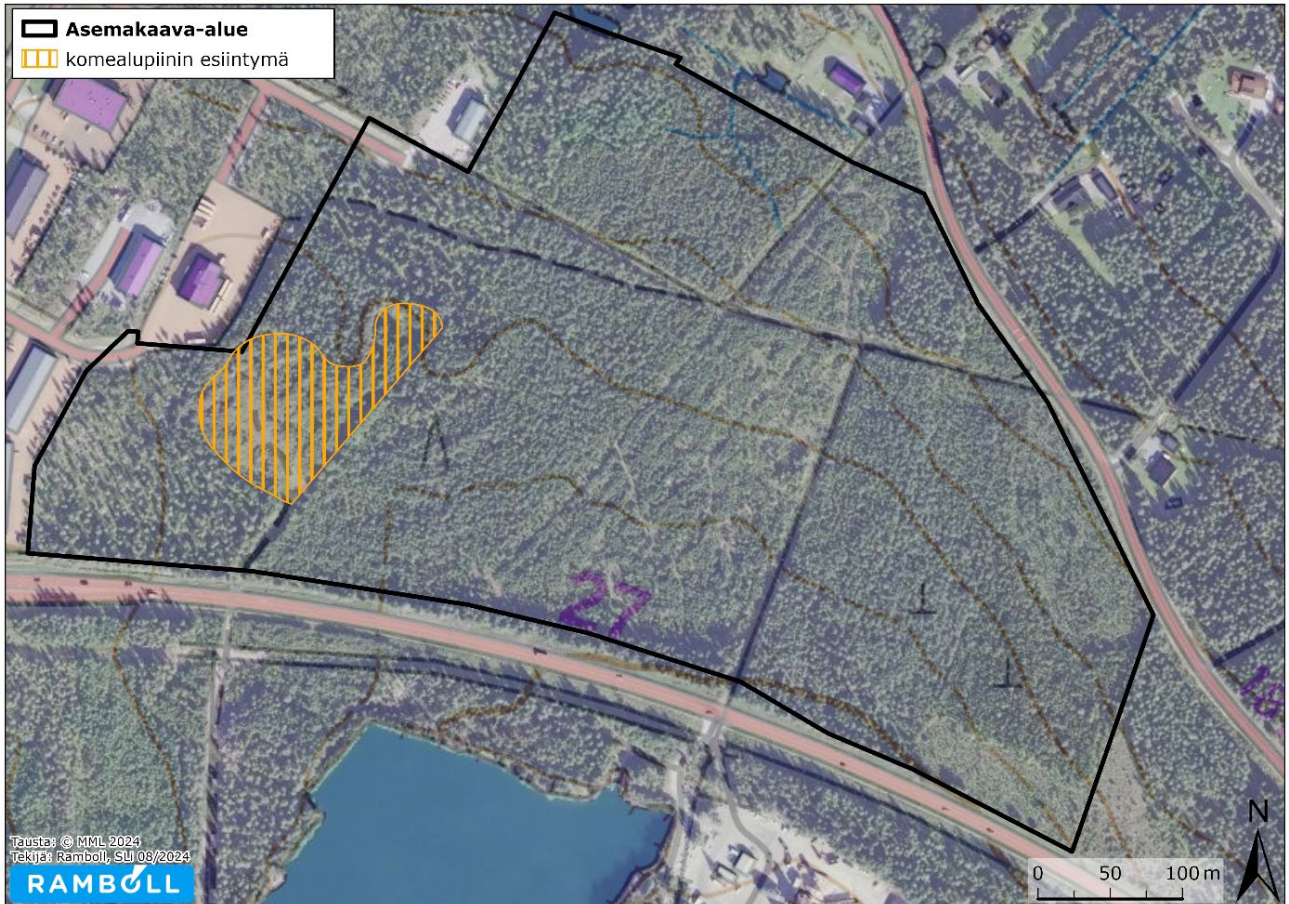
Kuva 14. Kasvupaikkatyytit asemakaava-alueella vuonna 2021 (Ramboll 2024).

Selvityksen mukaan kasvillisuuden hienoiseen vaihteluun ja soistuneisuuteen alueella vaikuttanee kallioperän sijaitseminen lähellä maanpintaa ja maan kaltevuus kohti pohjoista ja Kalajokea. Paikoin paljas kallio on näkyvässä ja sen kuoppiin kertyy sade- ja sulamisvettä. Kalliolohkareiden päällä kasvaa kuiville kasvupaikoille tyypillisesti jäkälää.

Suunnittelualueella sijaitsee pusikoitunut vanha maanlajitysalue, jonka ovat ajan saatossa vallanneet koivu, pajut, punaherukka, heinät, nokkonen, maitohorsma, pietaryrtti, koiranputki sekä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltu komealupiini. Samainen alue on muusta alueen kasvillisuudesta poiketen myös lehtipuustoisempi kasvaen koivua, raitaa sekä kookkaampia harmaleppiä. Alueella kasvoi myös jonkin verran lehtovirmajuurta, aitovirnaa, vieraslajiksi luokiteltua idänkanukkaa sekä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua viitapihlaja-angervoa.



Kuvat 15 ja 16. Kallioisempaa maastoa suunnittelualueella sekä vanhan maanlajitysalueen kasvillisuutta (Ramboll 2024).



Kuva 17. Havaittu komealupiiniesiintymä maanläjitysalueella (Ramboll 2024). Komealupiini on luokiteltu haitalliseksi vieraslajiksi ja se kuuluu sekä Suomen kansalliseen vieraslajiluetteloon ja -strategiaan (1709/2015 ja 704/2019) että EU:n vieraslaji-luetteloon.

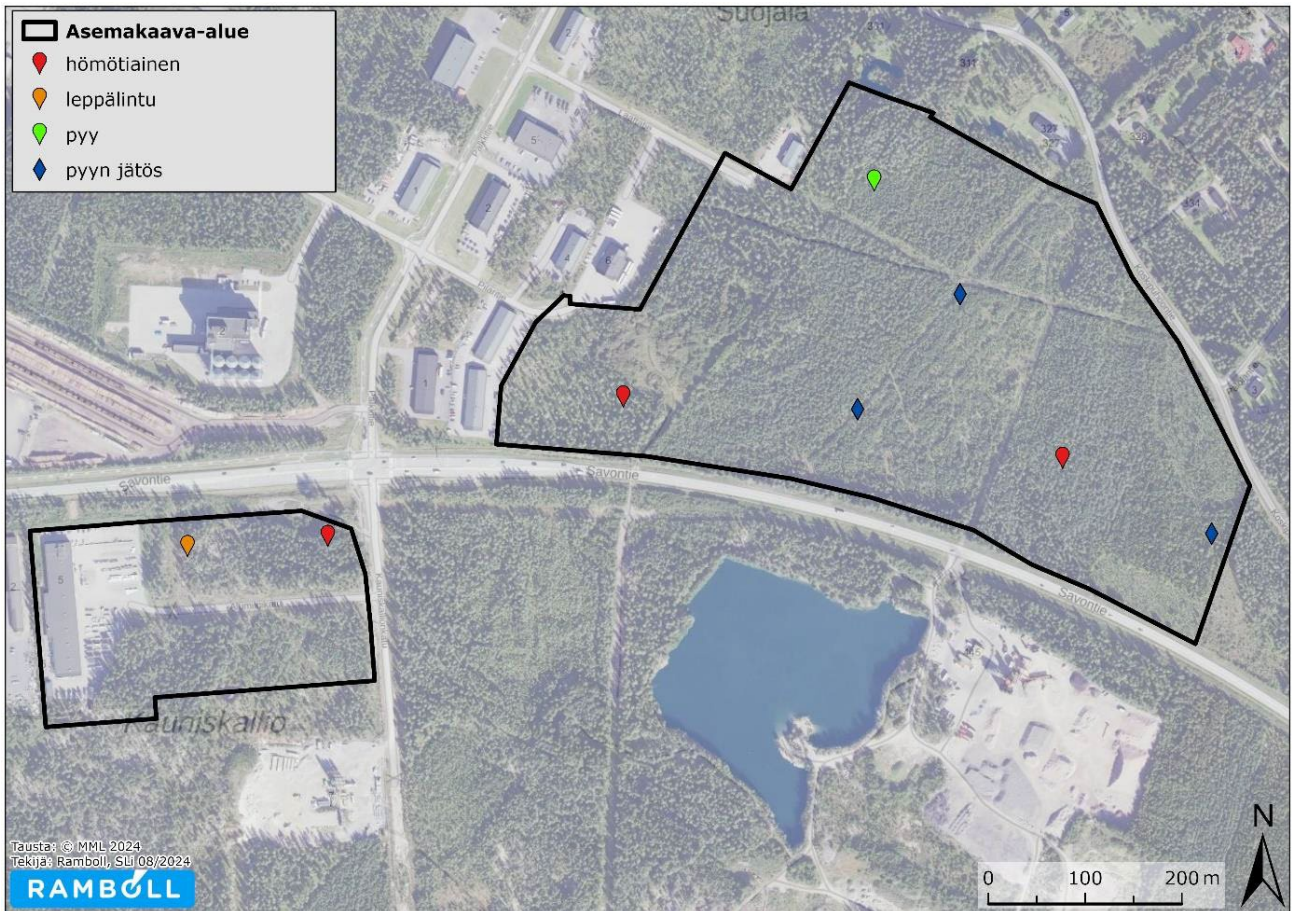
Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista kasvilajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024).

### Eläimistö

Rambollin (2024) laatimaan luontoselvitykseen sisältyi myös linnuston tarkastelu. Selvityksen mukaan pesimälinnusto suunnittelualueella koostuu pääosin sekametsien yleislinnuista. Alueella havaittiin yhteensä 21 lintulajia, joista pesiviksi tulkittiin 17 lajia. Havaituista lajeista kolme (3), hömötiainen (EN), pyy (VU, DIR) sekä närhi (NT), on huomionarvoisia lajeja. Pesiviksi tulkittiin harmaasieppo (2 paria), hernekerttu (2 paria), hippiaäinen (2 paria), keltasirkku (1 pari), laulurastas (2 paria), metsäkirvinen (1 pari), mustarastas (1 pari), pajulintu (4 paria), peippo (3 paria), punakylkirastas (1 pari), punarinta (6 paria), punatulkku (1 pari), tiltalitti (2 paria), vihervarpunen (2 paria) sekä talitiainen (2 paria). Muita havaittuja ei huomionarvoisia lajeja olivat käpytikka, räkättirastas sekä alueen yllä kierrellyt lehtokurppa, joka löydettiin myös kuolleena alueelta.

Erittäin uhanalaisiksi (EN) luokitelluista lajeista hömötiaiselle tulkittiin varoittelujen perusteella alueelle kaksi (2) reviiriä, vaarantuneeksi (VU) luokitelluista lajeista pyylle tulkittiin kuullun soidinlaulun ja havaittujen jätösten perusteella koko alueen kattava, yksi (1) iso reviiri. Silmälläpidettävistä (NT) lajeista havaittiin vain

närhi, josta tehtiin vähintään kahden yksilön näkö- ja äänihavainto alueen keskiosista. Havaintoa ei kuitenkaan tulkittu alueella pesinnäksi, vaan muualta ruokailemaan tulleeeksi mahdolliseksi poikueeksi.



Kuva 18. Pesimälinnustoselvityksessä pesiviksi tulkitut huomionarvoiset lintulajit ja havaintopaikkojen sijainnit (Ramboll 2024).

Asemakaava-alue ei sijoitu linnustollisesti arvokkaille alueille (IBA-, FINIBA- ja MAALI-alueet). Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja lajeja ja kansainvälisiä vastuulajeja (KV) ei suunnittelualueelta havaittu. Pyy, josta tehtiin havainto, kuuluu kuitenkin myös EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisiin lajeihin.

Muun eläimistön osalta luontoselvityksessä keskityttiin EU:n luontodirektiivin IV (a) liitteen lajien esiintymiseen. Kaavoitettava alue todettiin maastokäynnillä liito-oravalle soveltumattomaksi, sillä puusto ei ollut lajin kannalta tarpeeksi järeää ja suojaista, eikä lajille tärkeää haapaa esiintynyt. Liito-oravasta ei tehty yhtäkään papanahavaintoa alueelta eikä alueella havaittu lajille sopivia kolopuita tai risupesä.

Alueella ei todettu olevan viitasammakoille soveltuvaa ympäristöä, eikä niistä tehty havaintoja. Lepakoista (pohjanlepakko) havaintoja tehtiin suunnittelualueen ulkopuolella, mutta alueen rajojen sisällä ei havaittu lepakoille suotuisia päiväpiiloja tai talvehtimispaikkoja. Lahopuuta alueella on niukasti metsätaloustoimenpiteiden takia, eikä kartoituksissa havaittu kolopuita. Alueella ei myöskään sijaitse kallionkoloja, louhikoita tai purettavia rakennuksia, joissa lepakot voisivat piileksiä. Tehtyjen havaintojen ja kartoitusten perusteella kaavoitusalueella ei arvioida sijoittuvan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen

mukaisia lepakoille tärkeitä ympäristöjä eikä luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Todennäköisesti havaitut pohjanlepakot piileskelevät alueen ulkopuolisissa rakennuksissa tai muissa sopivissa piilopaikoissa (Ramboll 2024).

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista eläinlajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024).

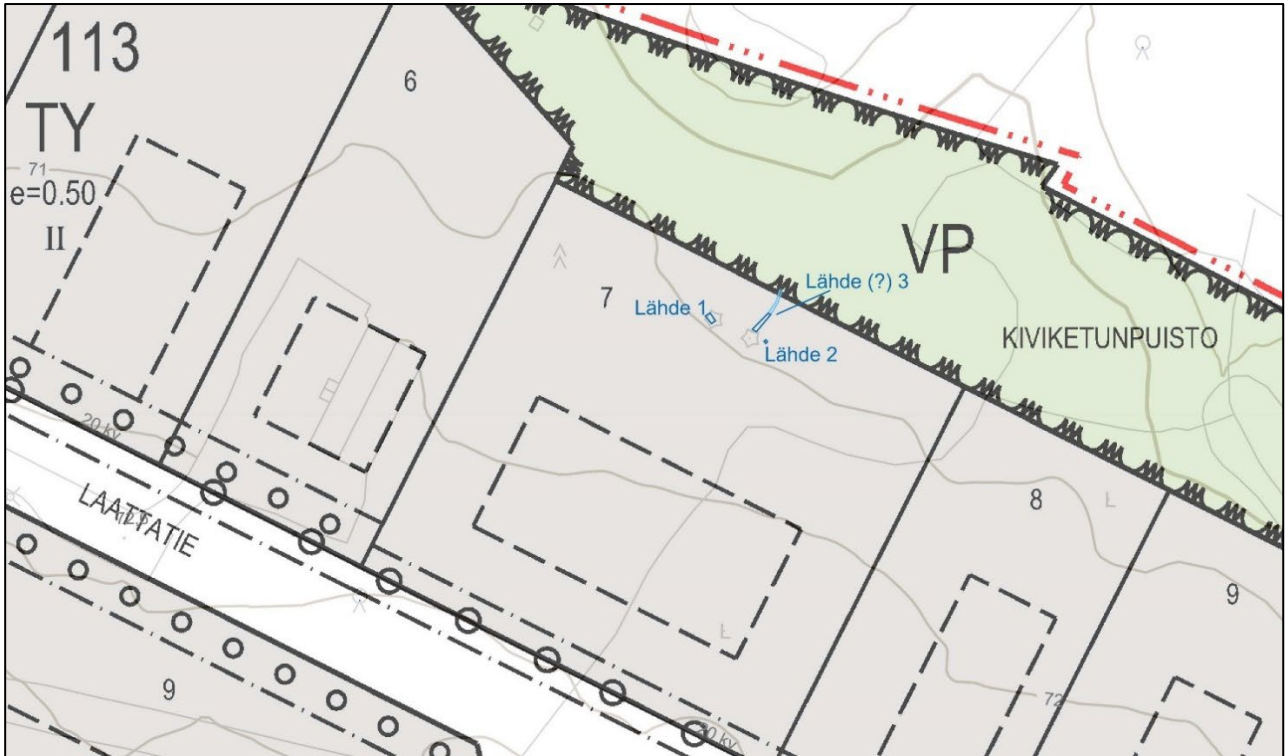
### Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksessä suunnittelualueen luontokohteet arvoettiin Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman LUOPAS-oppaan (Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi: Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle, Mäkelä ja Salo 2023) mukaan. Arvoluokan 1 eli lainsäädännöllä turvattuja kohteita, kuten luontodirektiivin liitteen IV eläinlajien esiintymispaikkoja ei havaittu, eikä myöskään arvoluokan 2, 3 tai 4 kohteita. Metsäkeskuksen rekisteriin ei ole merkitty metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä kaavoitusalueelle (Ramboll 2024).

Kaavoitettavalla alueella ei ole Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvilajien esiintymiä eikä luontoselvityksen maastokartoituksissakaan tällaisia lajeja havaittu. Selvityksessä kasvilajisto todettiin monipuolisimmaksi lievästi alueen ulkopuolella Koskipuhdontien varressa (Ramboll 2024).

## Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pohjoisosassa, voimassa olevan asemakaavan korttelin 113 ohjeellisella tontilla 7 sijaitsee kahdesta kolmeen lähdeä. Kaupunki kävi kesäkuussa 2024 kartoittamassa lähteiden sijainnit yksityisen tahon tekemien havaintojen perusteella.



Kuva 19. Lähteiden sijainnit voimassa olevan asemakaavan alueella.



Kuvat 20 ja 21. Lähde 1 sekä lähteet 2 ja 3.

"Lähdettä" 3 ei täydellä varmuudella voitu todeta varsinaiseksi lähteeksi sillä se oli pohjaltaan kova. Siitä lähtee kuitenkin kosteapohjainen, hieman upottava painanne (ei avovettä) alarinteen suuntaan.



Kuva 22. Lähde (?) 3.

Pohjavesipinta oli alueella vuonna 2021 tehdyn maaperätutkimuksen (liite 4) mukaan noin 1,2 metrin syvyydellä maanpinnasta kairauspisteessä PT6 (16.12.2021). Kairauspiste sijaitsee suunnittelualueen koillisosassa lähellä Koskipuhdontietä.

#### Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella on harjoitettu metsätaloutta. Ei maataloustoimintaa.

#### Luonnonsuojelu

Alueella sijaitsee Vesilain § 11 :n mukaisia lähteitä. Muutoin alueella ei sijaitse esimerkiksi 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. Alueella sijaitsee Herrfors Nät-Verkko Oy Ab :n 20 kV:n sähkölinjoja ilmajohtona. Lisäksi alueella on Oy Herrfors Ab :n kaukolämpöputkia Pilaritien yhteydessä. Alueelle on rakentunut myös varastorakennus vuonna 2013 Laattatien päähän, voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun korttelin 113 ohjeelliselle tontille 6.











#### Asuminen

Suunnittelualueella ei asuta.

## Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta ja 1,5 kilometrin etäisyydellä Savarin liikealueelta. Lähin koulu (Katajan koulu) sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä ja lähin varhaiskasvatuspaikka (yksityinen päiväkoti Helmiina) noin 2,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



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

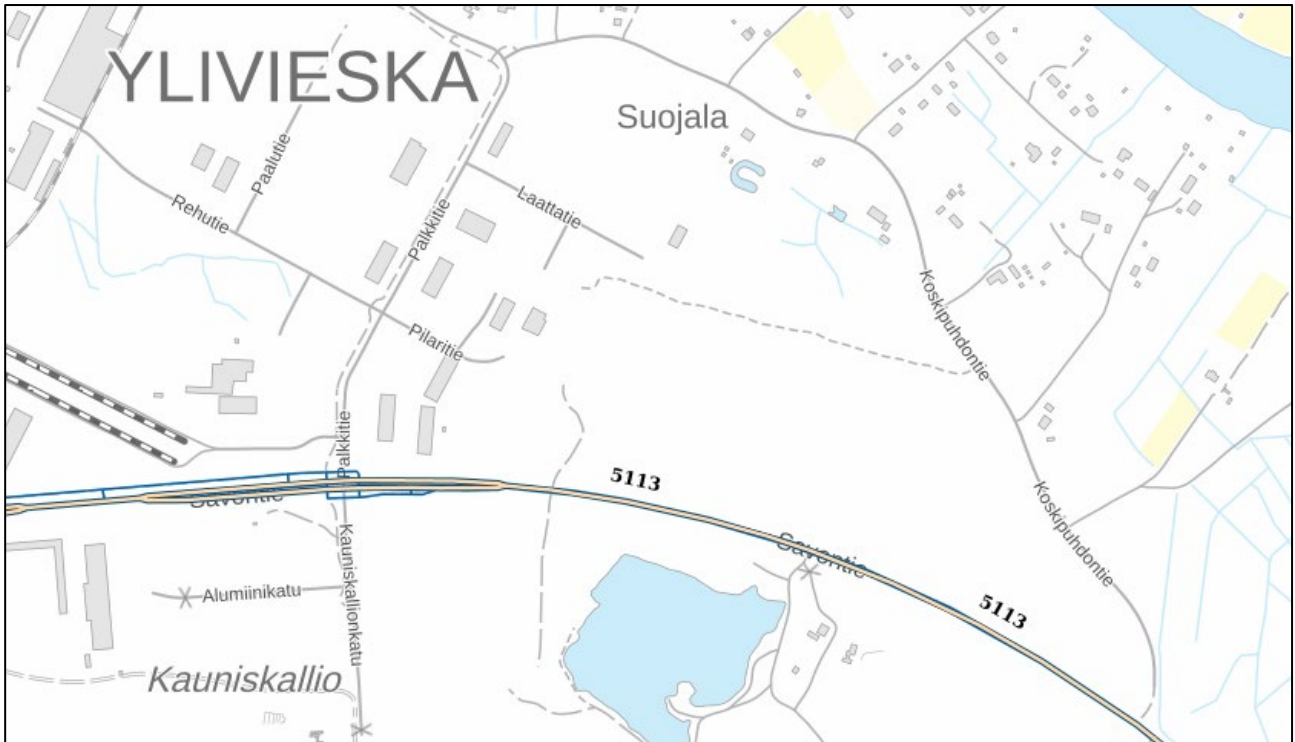
Kuva 23. Palvelukartta 20.8.2024.

## Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistystoimintoja.

## Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu Pilaritien ja Laattatien kautta, jotka ovat rakentuneet Palkkitieltä (kokoojkatu) suunnittelualan länsiosaan saakka. Palkkitien eteläpäästä on yhteys valtatielle 27 (Savontie). Suunnittelualan eteläpuolisella Savontien osuudella kulkee keskimäärin 5113 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskasta liikennettä tieosuudella kulkee 455 ajoneuvoa vuorokaudessa (Väylävirasto 2024).



Kuva 24. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto 2024).

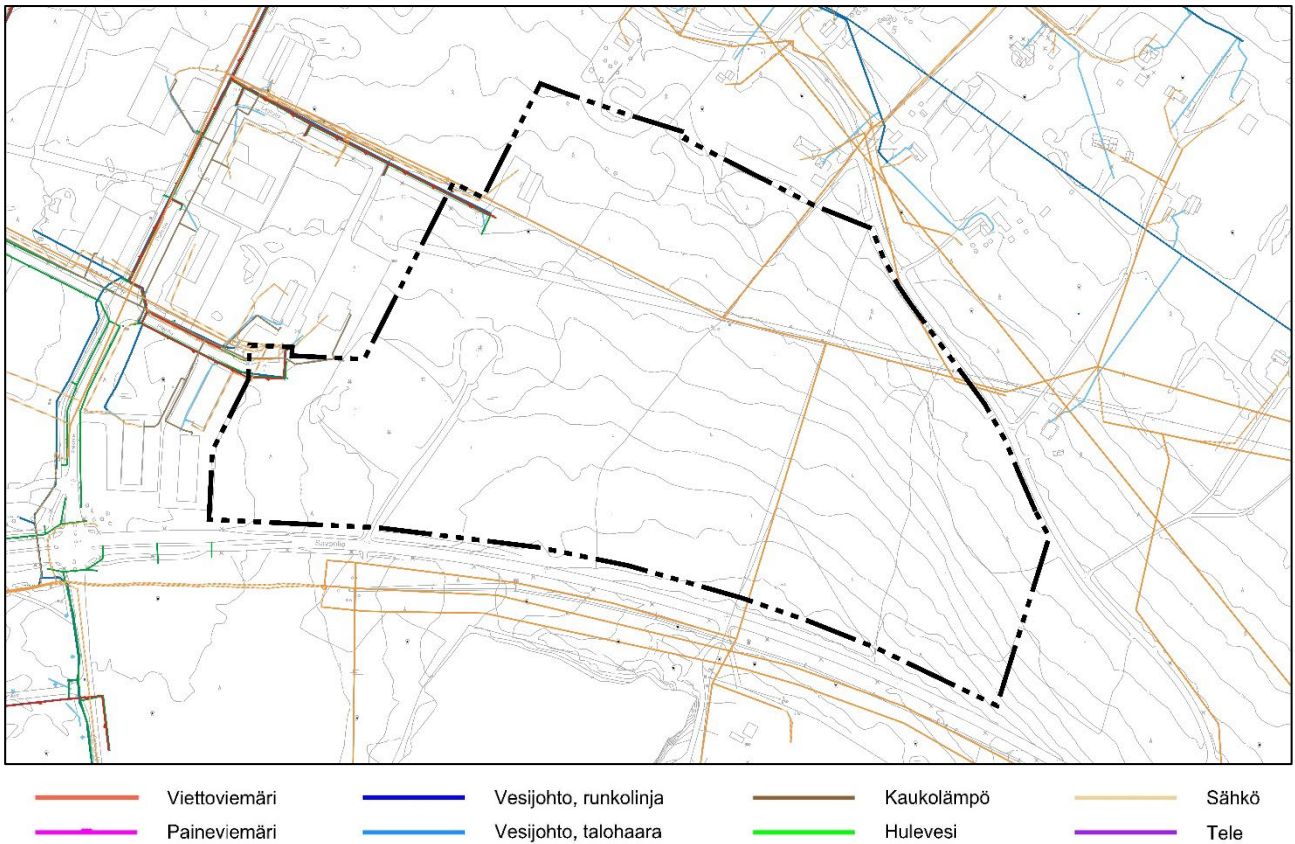
Suunnittelualan länsipuolelle Palkkitien yhteyteen on rakentunut kevyen liikenteen väylä. Keskustaan pääsee jalan tai pyörällä joko eteläistä (Savontien jkpp-väylä) tai pohjoista reittiä (Koskipuhdantien jkpp-väylä).

## 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, 20.8.2024)

## Tekninen huolto

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



Kuva 25. Suunnittelualueen rakennettu kunnallistekniikka 20.8.2024.

## Erityistoiminnot

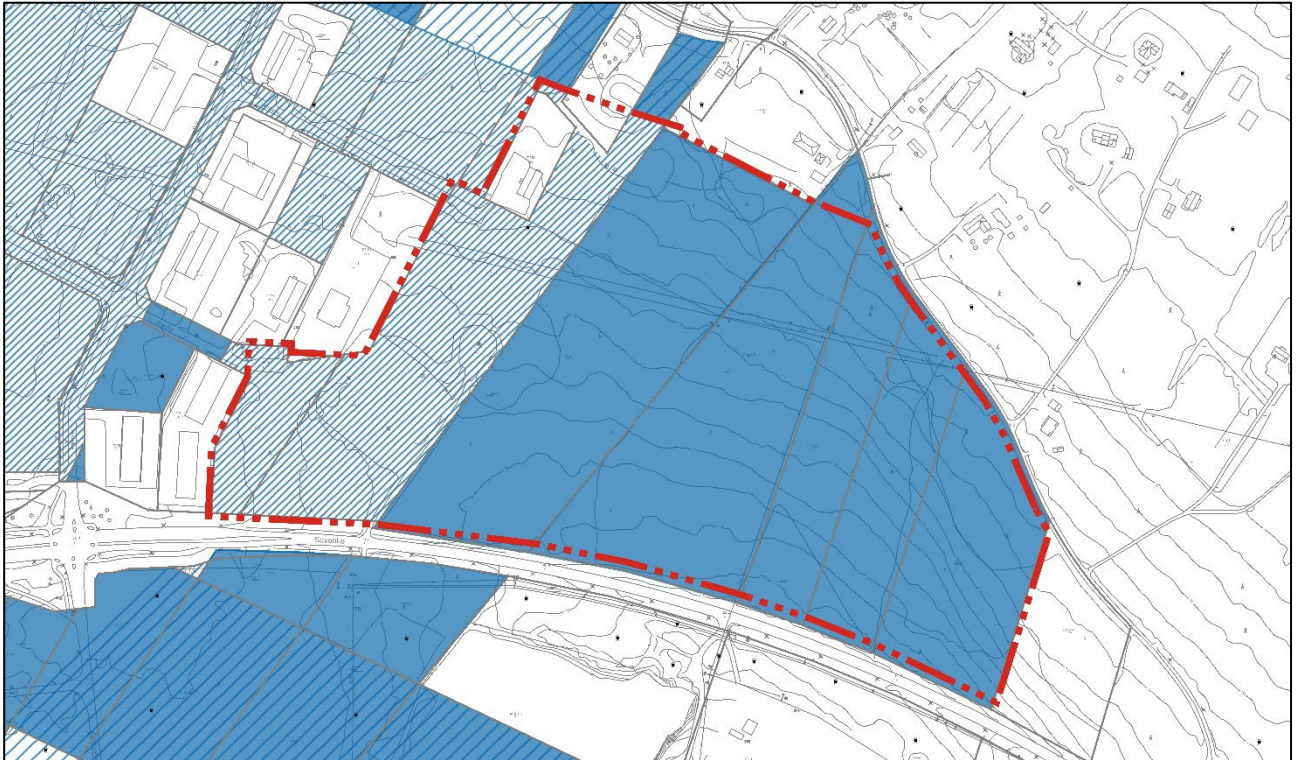
Alueella sijaitsee Herrfors Nät-Verkko Oy Ab :n 20 kV:n sähkölinjoja ilmajohtona. Alueella on lisäksi Oy Herrfors Ab :n kaukolämpölinjoja Pilaritien yhteydessä.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole todettu saastuneita maa-alueita, eikä tämä sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa.



Kuva 26. Kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella (= sininen väri) 23.1.2024.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

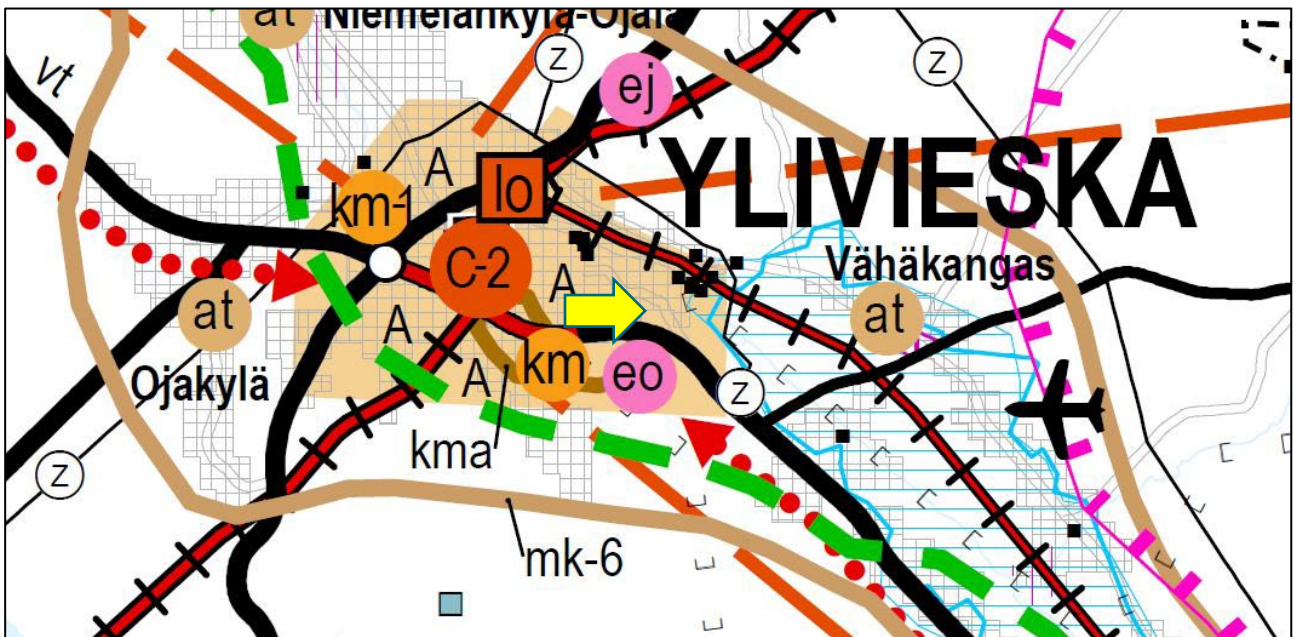
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä 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. Suunnittelualue rajoittuu eteläosastaan valtatiehen 27 (vt).



Kuva 27. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartasta 4.7.2024.  
Kartalle lisätty nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia.

## Yleiskaava

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

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)  
Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista koskee suunnittelutarveharkinta.
- Teollisuus- ja varastoalue (T)  
Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.
- Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)  
Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa.
- Suojaviheralue (EV)  
Alueelle saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Suunnittelualueita rajaa etelässä Savontie (vt/kt = valtatie/kantatie), jonka yhteyteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Koillisessa alue rajoittuu Koskipuhdöntiehen (yt/kk = yhdystie/kokoojakatu). Eteläosaan suunnittelualueita on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkaura. Nuolimerkintä suunnittelualueen keskellä kuvaa yhdyskuntarakenteen mahdollista laajenemissuuntaa.

Keskustan osayleiskaavan yleiset kaavamääräykset ja suunnittelusuositukset ovat:

Kaavamääräykset:

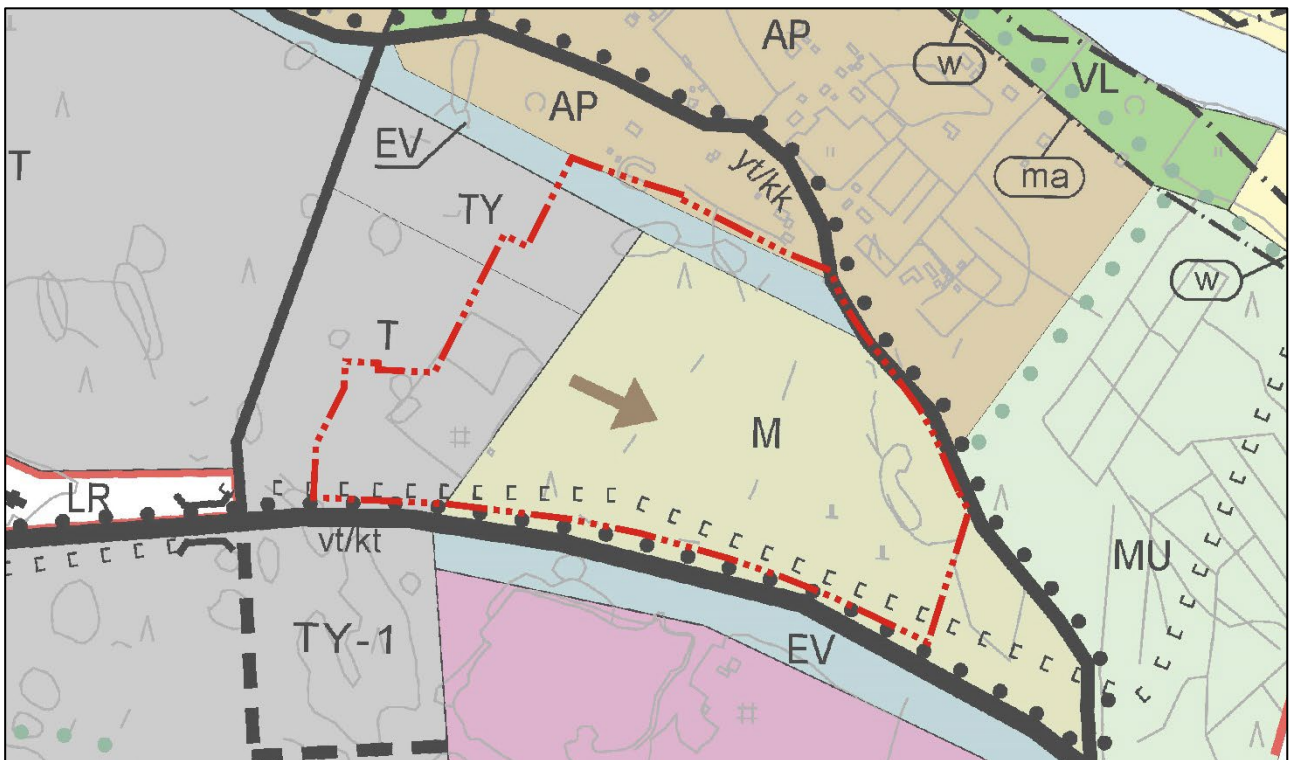
1. Yleiskaava-alueella ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.
2. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
3. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnittää erityistä huomiota.
4. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kevyen liikenteen verkon kokonaisvaltaista kehittämistä, jatkuvuutta ja viihtyisyyttä sekä lisätä kevyen liikenteen houkuttavuutta kaupungin sisäisessä liikenteessä.
5. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää joukkoliikennepalvelujen (raide- ja linja-autoliikenne) kokonaisvaltaista kehittämistä, toimivuutta ja saavutettavuutta.
6. Päivittäistavarakaupan paikkoja suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee varmistaa koko kaupungin päivittäistavarakauppaverkon toimivuus ja kaupallisten lähipalvelujen kattavuus.
7. Uudet kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää kaukolämpöverkkoon tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.
8. Olemassa olevat kiinteistöt tulee kaukolämmön toiminta-alueella liittää erikseen päätettävän siirtymäajan kuluessa kaukolämpöön tai muutoin varmistaa niiden energiankäytön ekologinen kestävyys.



Hulevesien suunnittelulla tulee ehkäistä kasvavaa tulvariskiä edistämällä tulvien ohjaamista tulvitettaville alueille sekä hulevesien imeytystä maaperään. Tulvitettavat alueet tulee suunnitella osaksi viheraluejärjestelmää ja virkistysalueita.

Suunnitteluosuudet:

1. Uudisrakentamisessa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita rakenteita ja materiaaleja sekä hyödyntää ekologisesti kestäviä energiamuotoja.
2. Korjausrakentamisen yhteydessä on suositeltavaa parantaa rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä. Toimenpiteillä ei saa vaarantaa kulttuuriympäristön säilymistä.
3. Olemassa olevilla savipohjaisilla kiinteistöillä on suositeltavaa varautua maaperän kosteustasapainossa tapahtuviin muutoksiin.



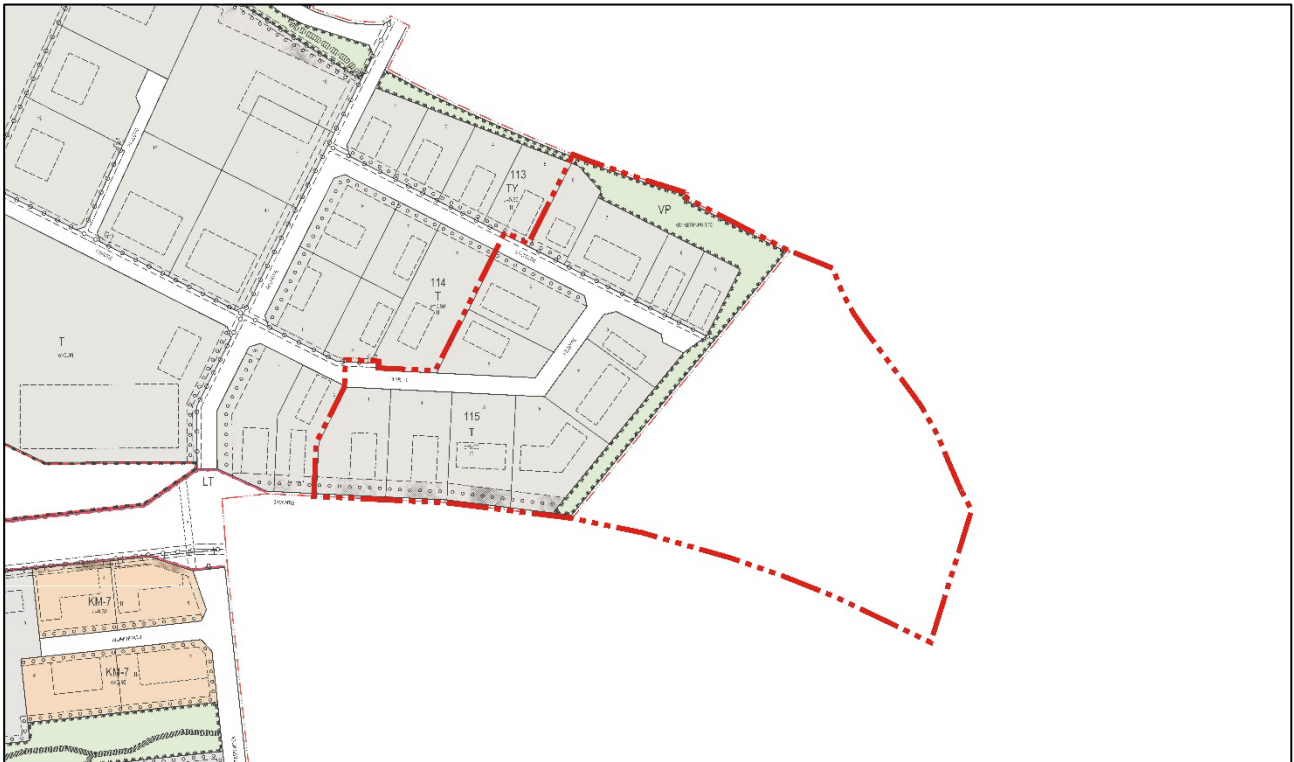
Kuva 28. Ote keskustan osayleiskaavasta.

## Asemakaava

Suunnittelualue muodostuu sekä asemakaavattomasta alueesta että vuonna 2020 asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60). Alueelle on osoitettu seuraavat pääkäyttötarkoitukset:

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)
- teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- puistoalue (VP)
- katualue

Kaavoitetun alueen eteläosaan on Savontien myötäisesti osoitettu istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi. Laattatien katualueen molemmin puolin on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 29. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on asemakaava-aluetta, 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

Alueella sijaitsee lähteitä.

Vesilain 2. luvun § 11 :n mukaan:

*”Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.”*

Muutoin alueella ei sijaitse esimerkiksi Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita.

## Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Suunnittelualueella koskevia muita päätöksiä, suunnitelmia tai ohjelmia ei ole.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue sijoittuu vuonna 2011 hyväksytyille osayleiskaava-alueelle (kvalt 7.6.2011 § 40), jolle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Alue muodostuu länsiosastaan asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60), jolle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualueita.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

KS Geokonsultt suoritti alueella maaperätutkimuksia vuosina 2019 ja 2021. Tutkimusraportit on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi 4. Lisäksi vuonna 2011 laaditun Keskustan osayleiskaava 2030:n valmistelumateriaalia, kuten arkeologista selvitystä on käytetty tämän kaavaselostuksen aineistona.

## **4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Ylivieskan kaupungin ja Lehtonen Yhtiöt Oy:n aloitteesta ryhdytään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin asemakaavan laatimiseksi Koskipuhdon 3. kaupunginosaan. Yhtiöllä on Ylivieskassa toimitilat Koskipuhdon kaupunginosassa Tehdastiellä. Toimintojen kasvaessa nykyisellä tontilla ei kuitenkaan ole mahdollista laajentaa. Logistiikkatoiminnalle on tarve luoda asemakaavoituksella edellytykset laajentumiseen uudelle alueelle, joka mahdollistaa logistiikkakeskuksen rakentamisen piha-alueineen sekä myös keskuksen laajentamisen tulevaisuudessa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoituksen ryhdytään Ylivieskan kaupungin ja Lehtonen Yhtiöt Oy:n aloitteesta. Asemakaavoitus tuli vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä [xx.xx.202x § x](#).

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Ylivieskan kaavoituksen viranomaisohjauksesta vastaa Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäyttöyksikkö.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Deski / Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj / Coverage and Availability Services
- Herrfors Nät-Verkko Oy Ab / Verkkopalvelu
- Jokilaaksojen kelkkailijat ry
- Oy Herrfors Ab / Lämpöosasto
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Ylivieskan Vesiosuuskunta
- Ylivieskan kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto

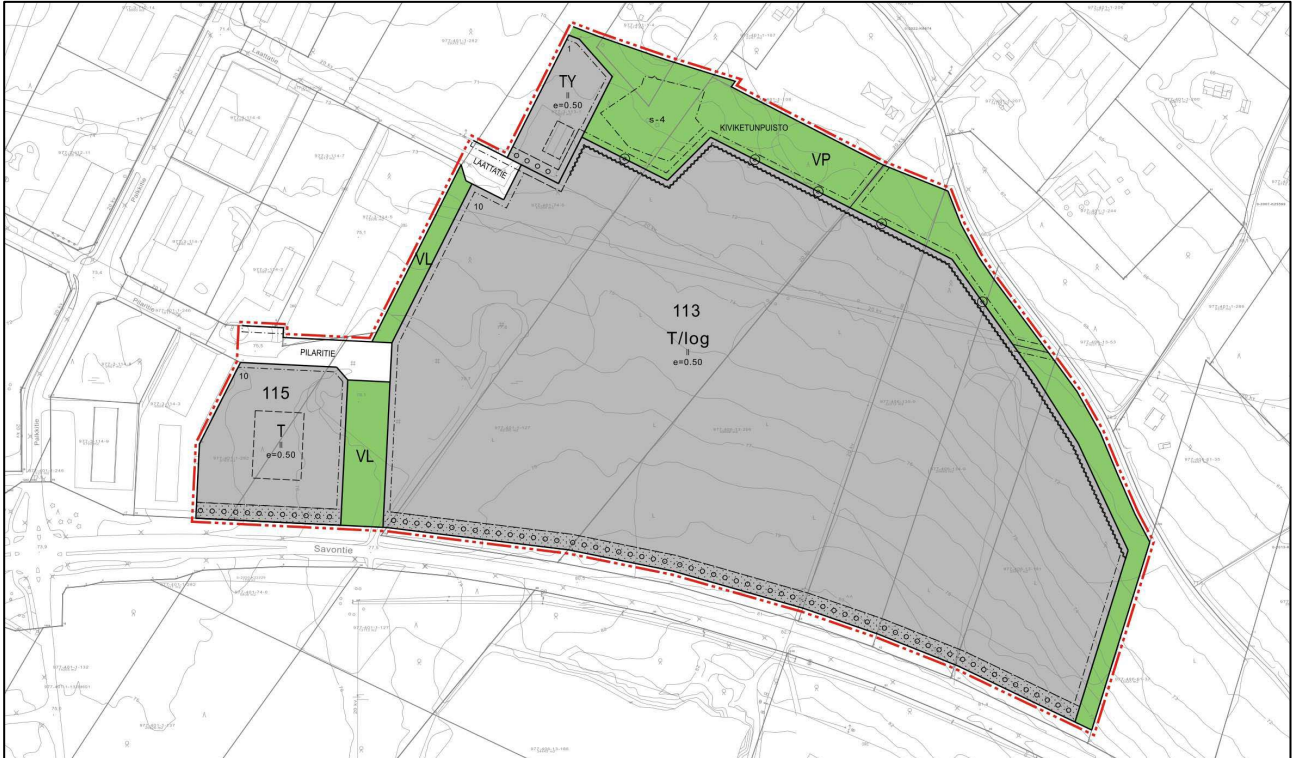
#### 4.3.2 Vireilletulo

Koskipuhdon teollisuusalueen asemakaavan laajennus on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä xx.xx.202x § x.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos)

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x – xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaluonnoksesta lausunnot.



Kuva 30. Nähtävillä oleva asemakaavaaluonnos.

## Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx.202x - xx.xx.202x väliseksi ajaksi. Nähtävillä asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään asemakaavaehdotuksesta lausunnot.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Asemakaavahankkeen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laatia suunnittelualueelle asemakaava, joka mahdollistaa Lehtonen Yhtiöt Oy:n logistiikkakeskuksen rakentamisen alueelle ja keskuksen laajentamisen tulevaisuudessa.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uuden maakuntakaavan yhdistelmäkartassa suunnittelualue on osa Ylivieskan taajamatoimintojen aluetta (A). Voimassa olevassa osayleiskaavassa alueen länsiosa on varattu pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Muutoin suunnittelualue on varattu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä suojaviheralueeksi (EV).

Kaavakartalla maa- ja metsätalousalueelle on nuolella osoitettu teollisuus- ja varastoalueista itään päin yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemissuunta, johon perustuen alueen kehittämistä jatketaan.

Yleiskaavassa suunnittelualan eteläosaan on osoitettu myös ohjeellinen moottorikelkkaura, joka on kuitenkin toteutunut alueen ulkopuolelle. Tilanne ei näin ollen aiheuta kaavoitukselle erityisiä tavoitteita.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi K.H. Renlundin museon ja Hans-Peter Schultzin toimesta. Vuonna 2008 valmistuneessa inventoinnissa alue tarkastettiin ja inventoinnin mukaan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista. (Museovirasto, 20.8.2024). Muinaismuisto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet eivät näin aseta tavoitteita kaavoitukselle.

Alueelta teetetyn luontoselvityksen (liite 5) mukaan suunnittelualueella ei todettu esiintyvän EU:n luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeihin lukeutuvaa liito-oravaa, viitasammakkoa tai lepakkoa, joten lajit eivät aseta suunnittelulle tavoitteita. Metsäkeskuksen rekisteriin ei ole merkitty metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä kaavoitusalueelle (Ramboll 2024).

Alueella havaittiin luontoselvityksen maastokäyntien yhteydessä erittäin uhanalainen (EN) hömötiainen, vaarantunut/direktiivilaji (VU, DIR) pyy sekä silmälläpidettävä (NT) närhi. Myös lintuhavaintoja ajatellen kaavoitettavalle alueelle osoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita sekä säilytettävää/istutettavaa puustoa. Läntisin hömötiashavainto sijoittuu kaavassa osoitettavalle VL-alueelle ja pyyhavainto suunnittelualan pohjoisosaan osoitettavan Kiviketunpuiston VP-alueen yhteyteen (kts. edempänä kohta 5.4.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Luonnonolot / Eläimistö*). Suunnittelualueelle ei sijoitu linnustollisesti arvokkaita alueita (IBA-, FINIBA- ja MAALI-alueet).

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista kasvi- ja eläinlajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024). Alueella havaittiin kuitenkin luontoselvityksen yhteydessä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia, joka tulee huomioida asemakaavan tarkemmassa toteutuksessa (Ramboll 2024). Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita, mutta alueella sijaitsee lähteitä, joiden ympärille osoitetaan aluevaraus/suoja-alue (s-4) vesilain 2. luvun § :ään 11 viitaten.

Suunnittelualueelle on rakentunut Herrfors Nät-Verkko Oy Ab:n 20 kV:n sähkölinjoja ilmajohtona. Lisäksi alueella on Oy Herrfors Ab:n kaukolämpöputkia Pilaritien yhteydessä. Nämä ja muut johtolinjat huomioidaan kaavoitusprosessissa. Sähkönsiirron linjauksia/ratkaisuja joudutaan tarkastelemaan uudelleen alueen rakentumisen johdosta, minkä vuoksi johdolle osoitetaan aluevaraus korttelin 113 ja Kiviketunpuiston rajalle.

Rakennettava logistiikkakeskus lisää (raskasta) liikennöintiä suunnittelualueelle, mistä johtuen melutasot kasvavat alueella. Kaavassa tähän reagoidaan osoittamalla melusuojaus sekä puistovyöhyke korttelin 113 pohjois- ja koillisrajan myötäisesti. Kaavaan lisätään myös yleismääräys:

*”Korttelialueelle sijoittuvien toimintojen osalta on huolehdittava meluntorjunnasta, ettei melutaso ylitä yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa VNP 993/1992 melun päivä- ja yöajan ohjearvoja asuinalueella.”*

Tällä huomioidaan suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella Koskipuhdontien varressa sijaitseva pientaloasutus.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Lehtonen Yhtiöt Oy:n tavoitteena on rakentaa suunnittelualueelle logistiikkakeskus.

##### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on laatia toimiva ja hyvin saavutettava logistiikka-alue. Puistoalueilla ja melusuojuuksella huomioidaan alueen ympäristöarvot sekä lähialueen asukkaiden elinympäristö.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen (T/log) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavalla muodostuu lisäksi puisto- ja katualuetta.

Rakennustehokkuutta korttelialueille esitetään  $e=0.50$ . Logistiikkakeskus on tarkoitus rakentaa T/log - korttelialueelle (kortteli 113), jonka ympärille osoitetaan puistoaluetta. Korttelin 113 pohjoispuolelle Kiviketunpuiston puistoalueelle osoitetaan aluevaraus (s-4) luonnontilaiselle lähteelle. Kiviketunpuiston ja korttelin 113 rajalle esitetään lisäksi melusuojaus sekä aluevaraus sähkönsiirrolle. Johtovarauksia on osoitettu myös Laattatien ja Pilaritien yhteyteen. Kortteleiden 113 ja 115 Savontien puoleiselle raja-alueelle osoitetaan istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi.

Liikenne alueelle on ajatuksena toteuttaa Savontieltä Palkkitien, Pilaritien ja Laattatien kautta.



### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muodostuu 23,4433 hehtaarin suunnittelualueesta, jolle on osoitettu:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T, TY ja T/log) 19,7115 ha (84,1 %)
- Puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP ja VL) 3,2590 ha (13,9 %)
- Katualuetta 0,4728 ha (2,0 %)

Tarkemmat tunnusluvut ja mitoitus on esitetty liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi ja laajentamiselle Ylivieskassa. Ympäristö- ja luontoarvot tulevat huomioiduksi osoittamalla logistiikka-alueen ympärille riittävästi puistoaluetta sekä aluevaraus suunnittelualueella sijaitseville lähteille. Melusuojauskella huomioidaan läheinen pientaloasutus.

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 kortteliin 113 muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa kuljetukseen ja varastointiin liittyviä logistiikkatoimintoja tai polttoaineen jakelupisteen (T/log) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kortteliin 115 muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Alueille sallitaan rakentaminen enintään kahteen kerrokseen rakennustehokkuudella  $e=0.50$ .

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

### 5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostetaan puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP & VL) sekä katualuetta. Aluevaraukset osoitetaan lisäksi johdoille sekä alueella sijaitseville lähteille (s-4).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavassa alue varataan logistiikka-, teollisuus- ja varastotoimintojen tarpeisiin, eikä alueelle osoiteta asutusta. Suunnittelualueelle sijoittuva toiminta tarjoaa uusia työpaikkoja, joiden lukumäärä on pitkälti riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimintamuodoista. Uusien työpaikkojen odotetaan kuitenkin tuovan Ylivieskaan myös uusia asukkaita.

#### Yhdyskuntarakenne

Alueen kaavoitus laajentaa keskustan yhdyskuntarakennetta idän suuntaan osayleiskaavassa esitetyn yhdyskuntarakenteen mahdollisen laajenemissuunnan mukaisesti. Asemakaava jatkaa Koskipuhdon itäosan kehittämistä teollisuus- ja logistiikka-alueena.

#### Palvelut

Suunnittelualueelle ei osoiteta palvelurakentamista.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyvien työpaikkojen lukumäärä riippuu alueelle sijoittuvien yritysten toimintamuodoista. Toiminnoilla ja niiden työpaikoilla on osaltaan positiivinen vaikutus väestön kasvuun, ikärakenteeseen, palveluiden hyödyntämiseen sekä kuntatalouteen.

#### Virkistys

Alueelle muodostuu lähivirkistys- ja puistoalueita, muttei erillisiä virkistysreittejä tai -toimintoja.

#### Liikenne

Kaavoitettava alue sijoittuu liikenteellisesti vilkkaaseen ympäristöön valtatie 27 :n (Savontie) yhteyteen ja logistiikkakeskuksen rakentuminen tulee lisäämään erityisesti raskaan liikenteen määrää alueella. Alue on kuitenkin hyvin saavutettavissa päätieltä Palkkitien (kokoojakatu) sekä Pilaritien ja Laattatien kautta. Voimassa olevasta kaavasta poiketen Laattatie osoitetaan päättyväksi kaduksi nykyisen rakentuneen tilanteen mukaisesti. Myös Pilaritiestä rakentuu päättyvä tonttikatu. Molempien katualueiden päistä voidaan toteuttaa liittyminen logistiikkakeskuksen korttelialueeseen, mikä jakaa myös liikennepainetta Pilaritien ja Laattatien välillä.

#### 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, 20.8.2024).

## Tekninen huolto

Alue on liitettävissä on olemassa oleviin verkostoihin ja yhteyksiin. Alueella on sähkö-, kaukolämpö- ja vesijohdoverkostoa sekä hulevesiviemärintiä. Suunnittelualueen liittäminen tehostaa verkostoiden käyttöä.

Sähkönsiirron linjaukset/ratkaisut toteutetaan alueen rakentumisen johdosta uudelleen, minkä vuoksi johdolle osoitetaan aluevaraus korttelin 113 ja Kiviketunpuiston rajalle.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa merkittävästi suunnittelualueen maisemaa. Nykyinen talousmetsä muuttuu rakentuneeksi logistiikka-alueeksi terminaaleineen, varastoineen ja asfaltoituine piha-alueineen. Logistiikkakeskuksen ympärille osoitetaan puistoalueita sekä säilytettävää/istutettavaa puustoa, joilla pyritään jättämään alueen ympäristöön luonnonmukaisuutta.

### Luonnonolot

#### Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen rakentuminen ja rakennettava infrastruktuuri aiheuttavat kaava-alueella vaikutuksia alueen pinnanmuotoihin (mm. meluvalli). Alueen rakentuminen edellyttää myös alueen maaston 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.

#### Ilmasto

Koskipuhdon teollisuuspuiston asemakaavan laajennuksen ilmastovaikutuksia ja tähän vaikuttavia tekijöitä tutkittiin Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun avulla. Asemakaavan heikkoudeksi ilmastokestävyuden osalta KILVA tunnisti metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaamisen sekä lisäämisen. Alueen rakentuminen edellyttää metsän kaatamista, mistä johtuva viherpintojen vähentyminen vähentää hiilinieluja ja hiilivarastoja. Toisaalta KILVA näki kaavassa positiivisena asiana alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamisen. Korttelien ympärille osoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita sekä säilytettävää/istutettavaa puustoa, joilla turvataan alueen viheryhteyksiä. Alueella sijaitseville lähteille osoitetaan suoja-alue. Meluasiat tulevat huomioiduksi osoittamalla melusuojaus korttelin 113 ja Kiviketunpuiston raja-alueelle, millä vähennetään/estetään meluhaittoja läheiselle asutukselle.

Toinen heikkous, jonka KILVA nosti esiin, oli uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen. Asemakaava mahdollistaa uusiutuvan energian tuotannon ja käytön, mutta ei kuitenkaan tätä vaadi. Alueelle sijoittuvat toimijat voivat pohtia esimerkiksi aurinkovoiman hyödyntämistä toiminnassaan, mutta toteutukseen (aurinkopaneelien asennus jne.) liittyvät asiat tulevat huomioitavaksi jatkosuunnittelussa/rakennuslupavaiheessa.

KILVA näki kaavassa positiivisena asiana äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden sekä alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamisen. Sään ääri-ilmiöiden, kuten esimerkiksi rankkasateiden lisääntyminen on huomioitu suunnittelussa. Alueen rakentuessa kovat pinnat tulevat lisääntymään, mihin on reagoitu hulevesiä koskevin viivytyismääräyksin. Suunnittelualue sijoittuu myös etäälle Suomen ympäristökeskuksen määrittelemistä tulvavaara-alueista.

### **Luontotyytit**

Alueen talousmetsät muuttuvat suurelta osin rakentuneeksi teollisuus-, varasto- ja logistiikka-alueeksi. Kaavassa osoitetaan kuitenkin lähivirkistys- ja puistoalueita sekä istutettavaa/säilytettävää puustoa korttelialueiden ympärille.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura-kohteita tai muita suojeltuja luontokohteita, mutta alueen pohjoisosassa sijaitsee lähteitä ja vesilain 2. luvun § 11 :n mukaan:

*”Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.”*

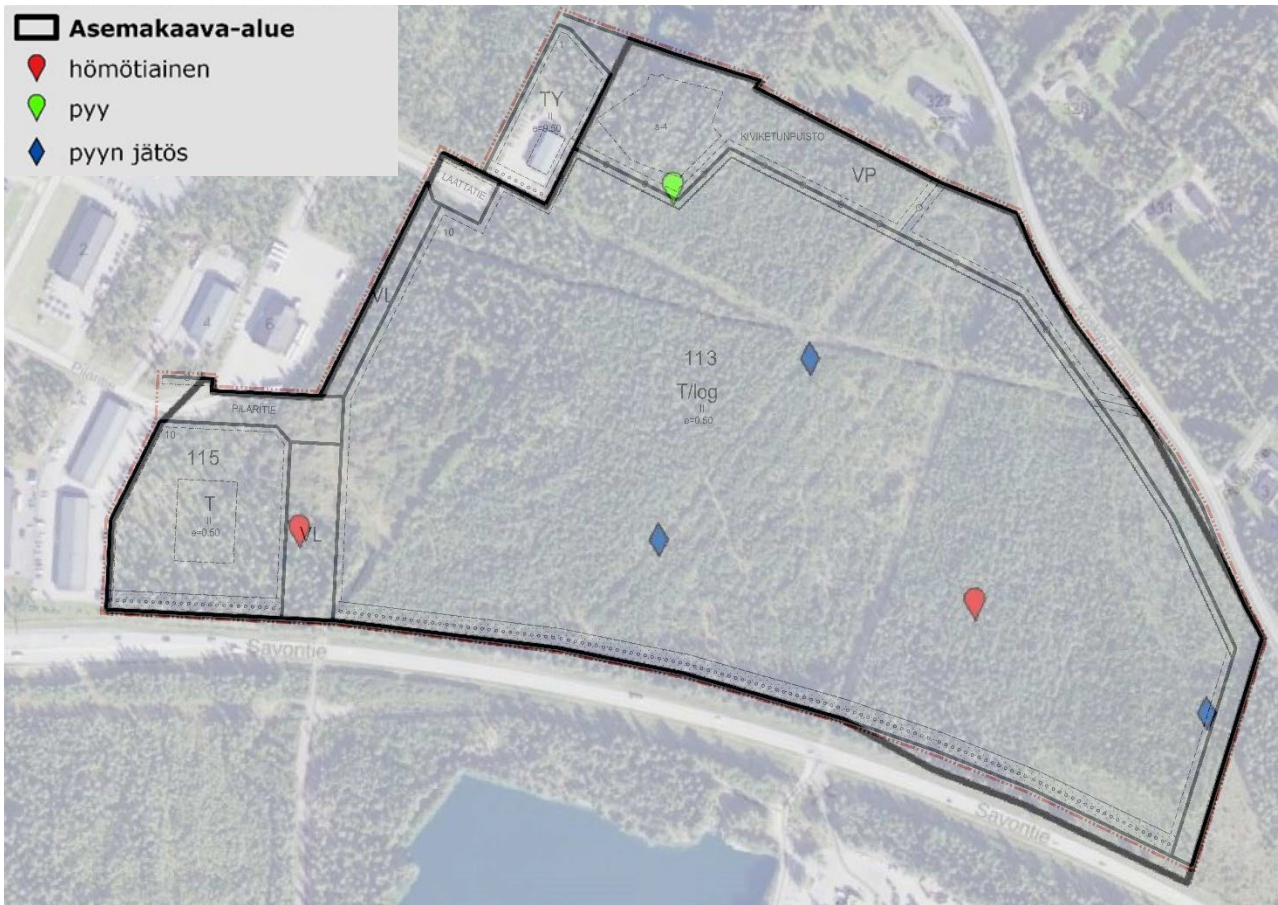
Vesilakiin perustuen, kaavassa lähteiden ympärille osoitetaan puistoaluetta sekä erillinen suoja-alue (s-4).

Haitallinen vieraslaji komealupiini tulee huomioitavaksi asemakaavan tarkemmassa toteutuksessa.

### **Eläimistö**

Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista lajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024). Kaavoitettava alue ei sijoitu linnustollisesti arvokkaille alueille, mutta alueella tehtiin luontoselvityksen (Ramboll 2024) yhteydessä havainnot erittäin uhanalaisesta (EN) hömötiaisesta, vaarantuneesta/direktiivilaji (VU, DIR) pyystä sekä silmälläpidettävästä (NT) närhestä.

Lintujen elinpiiri suunnittelualueella tulee pienentymään alueen rakentumisen myötä. Alueelle osoitetaan kuitenkin lähivirkistys- ja puistoalueita - esimerkiksi läntisempi hömötiaishavainto sijoittuu kaavakartalla tulevalle lähivirkistysalueelle ja pyyhavainto Kiviketunpuiston puistoalueen lähteiden suoja-alueen yhteyteen. Lisäksi itäisin pyyn jätöshavainnoista sijoittuu kaavassa osoitettavan puistoalueen rajan tuntumaan. Näiltä osin kaavan negatiivisia vaikutuksia edellä mainittujen lajien elinympäristöille voidaan pitää kohtuullisina. Itäisempi hömötiaishavainto sijoittuu kaavoitettavalle T/log-korttelialueelle. Hömötiaisen todennäköisesti siirtyä Koskipuhdontien itäpuolen ja Savontien eteläpuolen laajemmille metsäalueille.



Kuva 31. Lintuhavainnot (Ramboll 2024) ja asemakaava-alue.

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei todettu esiintyvän EU:n luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeihin lukeutuvaa liito-oravaa, viitasammakkoa tai lepakkoa, joten alueen kaavoituksella ei katsota olevan vaikutusta näiden lajien elinympäristöihin.

### Luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksessä suunnittelualueen luontokohteet arvoettiin Suomen ympäristökeskuksen julkaiseman LUOPAS-oppaan mukaan. Arvoluokan 1 eli lainsäädännöllä turvattuina kohteina, kuten luontodirektiivin liitteen IV eläinlajien esiintymispaikkoja ei havaittu, eikä myöskään arvoluokan 2, 3 tai 4 kohteita. Metsäkeskuksen rekisteriin ei ole merkitty metsälain 10 §:n erityisen tärkeitä elinympäristöjä kaavoitusalueelle (Ramboll 2024).

Kaavoitettavalla alueella ei ole Lajitietokeskuksen tiedoissa olevia uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvilajien esiintymiä eikä luontoselvityksen maastokartoituksissakaan tällaisia lajeja havaittu. Selvityksessä kasvilajisto todettiin monipuolisimmaksi lievästi alueen ulkopuolella Koskipuhdantien varressa (Ramboll 2024). Edellä mainitun perusteella kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle voidaan katsoa vähäisiksi.

### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan mahdollistama logistiikkakeskuksen rakentuminen vahvistaa Ylivieskan asemaa alueensa merkittävänä kuljetusliikenteen solmukohtana.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennettava logistiikkakeskus lisää (raskasta) liikennöintiä suunnittelualueelle, mistä johtuen melutasot kasvavat alueella. Alueen rakentuessa asemakaavan mukaisesti melusuojauksineen sekä viheralueineen, tulee lähialueen asutus kuitenkin huomioiduksi. Lisäksi alueelle sijoittuvien toimijoiden on otettava huomioon seuraava yleismääräys:

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

## 5.6 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.

Havainto haitalliseksi vieraslajiksi luokitellusta komealupiinista tulee huomioida asemakaavan toteutusvaiheessa

Alueen rakentamisen seurannasta ja valvonnasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen.

Ylivieskassa 4.10.2024

## Yhteystiedot

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

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi