

Koskipuhdon teollisuuspuiston  
asemakaavan laajennus  
Kaavaselostus

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

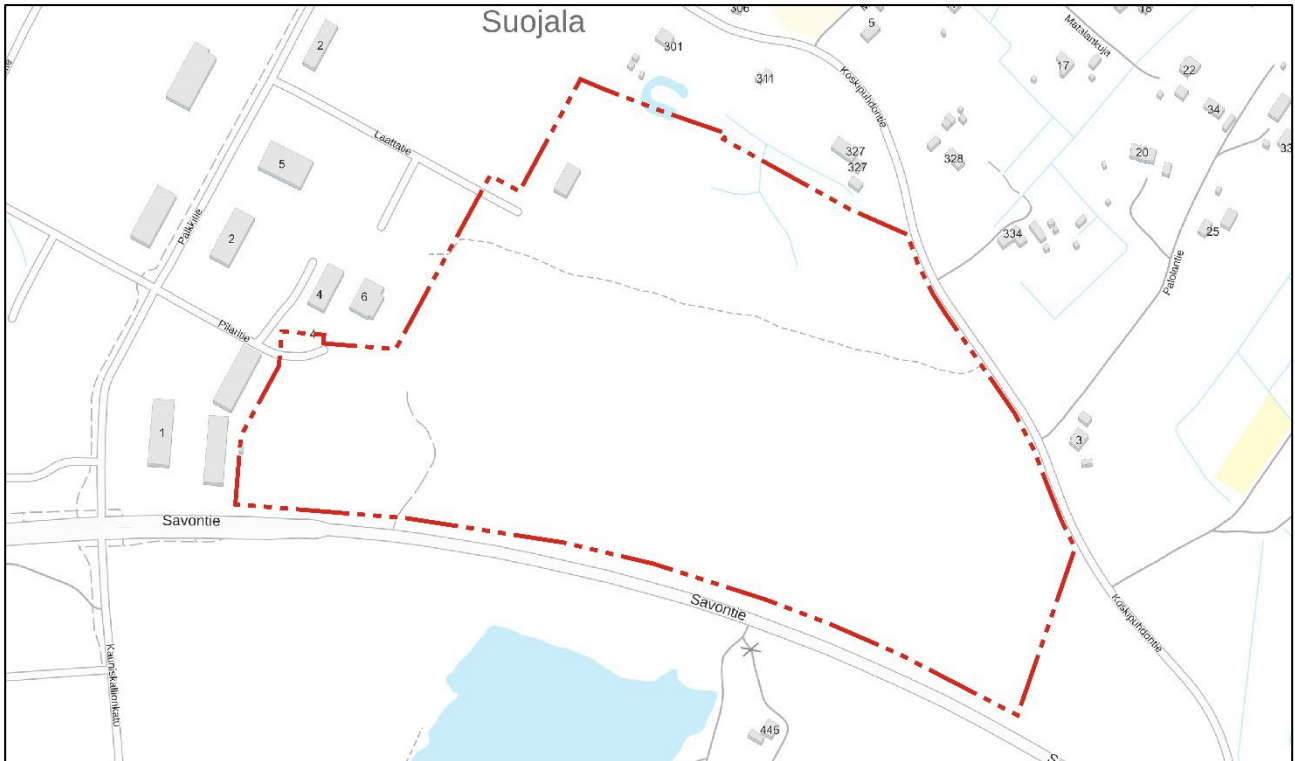
Asemakaavaselostus koskee Koskipuhdon 3. kaupunginosaan sijoittuvaa asemakaavaa. Suunnittelualue muodostuu sekä asemakaavattomasta että asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60), jolle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (T) lisäksi teollisuusrakennusten korttelialuetta, 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 8.10.2024 § 94  |
| Kaavan nähtävilläolot: | Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) 16.10.2024 - 30.10.2024 (Tekla 8.10.2024 § 94)<br>Kaavaehdotus 31.1.2025 - 3.3.2025 (Tekla 21.1.2025 § 4) |
| Hyväksymispäivämäärät: | Kaupunginvaltuusto 14.4.2025 § 19  |

## 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 (EV). 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>8</b>  |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....  | 8         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus   | 8         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö   | 9         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö   | 26        |
| 3.1.4 Maanomistus  | 30        |
| 3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....  | 31        |
| 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset                                 | 31        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>  | <b>37</b> |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....  | 37        |
| 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....                                     | 37        |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....   | 37        |
| 4.3.1 Osalliset  | 37        |
| 4.3.2 Vireilletulo   | 38        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt  | 39        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö  | 40        |
| 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....   | 40        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet  | 40        |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen                              | 42        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>  | <b>42</b> |
| 5.1 KAAVAN RAKENNE .....   | 42        |
| 5.1.1 Mitoitus   | 43        |
| 5.1.2 Palvelut   | 43        |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....                                       | 43        |
| 5.3 ALUEVARAUKSET .....  | 43        |
| 5.3.1 Korttelialueet   | 43        |

|  |           |
|--|-----------|
| 5.3.2 Muut alueet                                | 43        |
| 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....                     | 44        |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön       | 44        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 45        |
| 5.4.3 Muut vaikutukset                           | 48        |
| 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....               | 48        |
| 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....          | 49        |
| 5.7 NIMISTÖ .....                                | 49        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                    | <b>50</b> |
| <b>YHTEYSTIEDOT</b>                              | <b>50</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. HCT-ajouratarkastelut liittymistä, Solutra Oy, 2024
7. Maaperän haitta-ainaselvitys, Envineer Oy, 14.1.2025
8. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
9. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

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

1. Alueidenkäyttölaki (132/1999)
2. Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
3. Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
4. Keskustan osayleiskaava 2030
5. Keskustan ajantasa-asetus 14.8.2024
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. Valtatien 27 liikennejärjestelyt välillä Valtakatu – Palkkitie, Ylivieska. Rakennussuunnitelma. Ramboll Finland Oy & Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 16.6.2017.
11. Museoviraston muinaisjäännösrekisteri 20.8.2024
12. Geologian tutkimuskeskus, Maankamara-karttapalvelu 7.8.2024
13. Suomen Lajitietokeskus - Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024
14. 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 8.10.2024 § 94.

Asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos) asetettiin julkisesti nähtäville 16.10.2024 – 30.10.2024 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 31.1.2025 – 3.3.2025 väliseksi ajaksi. Ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin aineistosta lausunnot.

### 2.2 Asemakaava

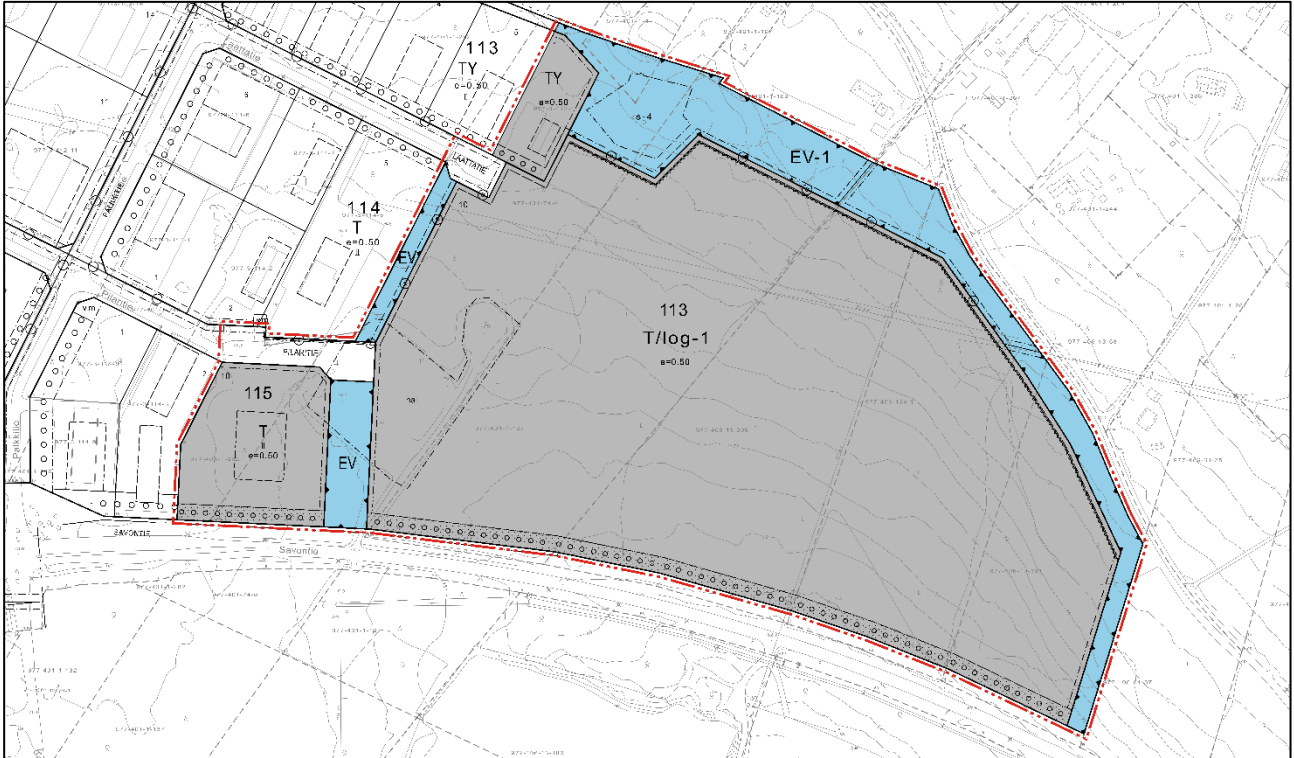
Suunnittelualue muodostuu sekä asemakaavattomasta että asemakaavoitetusta alueesta (kvalt 23.11.2020 § 60), jolle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä puisto- ja katualuetta.

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 sekä polttoaineen jakelupisteen (T/log-1) ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavalla muodostuu lisäksi suojaviher- (EV ja EV-1) ja katualuetta.

Rakennustehokkuutta korttelialueille esitetään  $e=0.50$ . Logistiikkakeskus on tarkoitus rakentaa T/log-1 -korttelialueelle (kortteli 113), jonka ympärille osoitetaan suojaviheraluetta. Korttelin 113 pohjoispuolelle osoitetaan aluevaraus (s-4) vesilaissa tarkoitettulle luonnontilaiselle lähteelle. Korttelin 113 pohjoisrajalle esitetään lisäksi melusuojaus sekä aluevaraus sähkönsiirrolle. Johtovarauksia on osoitettu myös esimerkiksi Laattatien ja Pilaritien yhteyteen. Kortteleiden 113 ja 115 Savontien puoleiselle raja-alueelle osoitetaan istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi. Alueella sijaitseva entinen maanläjitysalue osoitetaan "hai"-merkinnällä alueen osaksi, jonka maaperän kunnostustarve on huomioitava ja josta maaperän haitta-aineet on tarpeen mukaan poistettava.



Kuva 2. Asemakaava ja asemakaavan muutos 20.3.2025.

### 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 vuoden 2025 aikana.



## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan 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 rakentumaton. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut Pilaritie ja Laattatie ovat rakentuneet Palkkitieltä suunnittelualueen länsiosaan saakka. Laattatien itäpäässä sijaitsevalle tontille on lisäksi valmistunut varastorakennus 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).

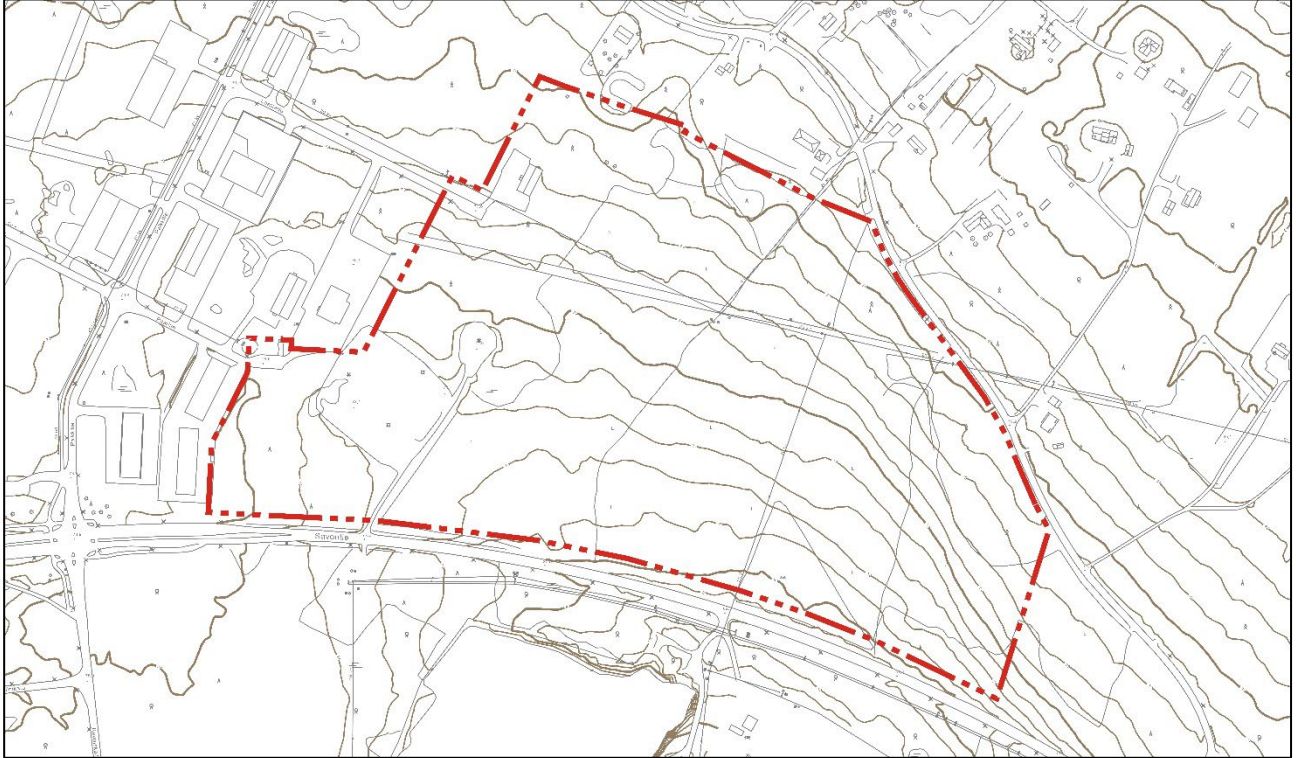


Kuva 6. Maanläjitysalue (kuva: KS Geokonsult 2021).

## Luonnonolot

### Pinnanmuodostus

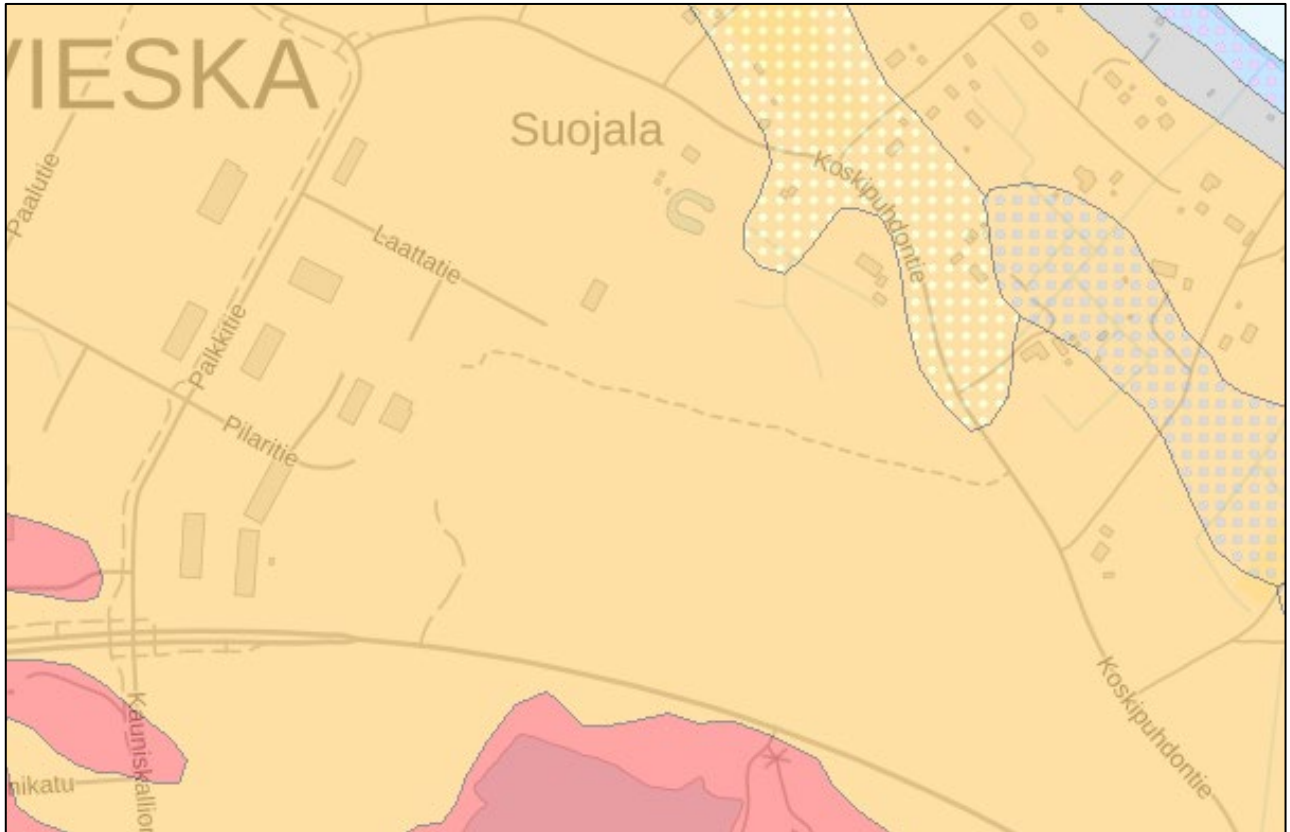
Suunnittelualueella maanpinta laskee etelästä pohjoiseen päin kuljettaessa. Matalimmillaan maanpinnan korkeus on alueen pohjoisosassa noin +69.00 (N2000) ja korkeimmillaan alueen eteläosassa noin +80.00 (N2000).



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

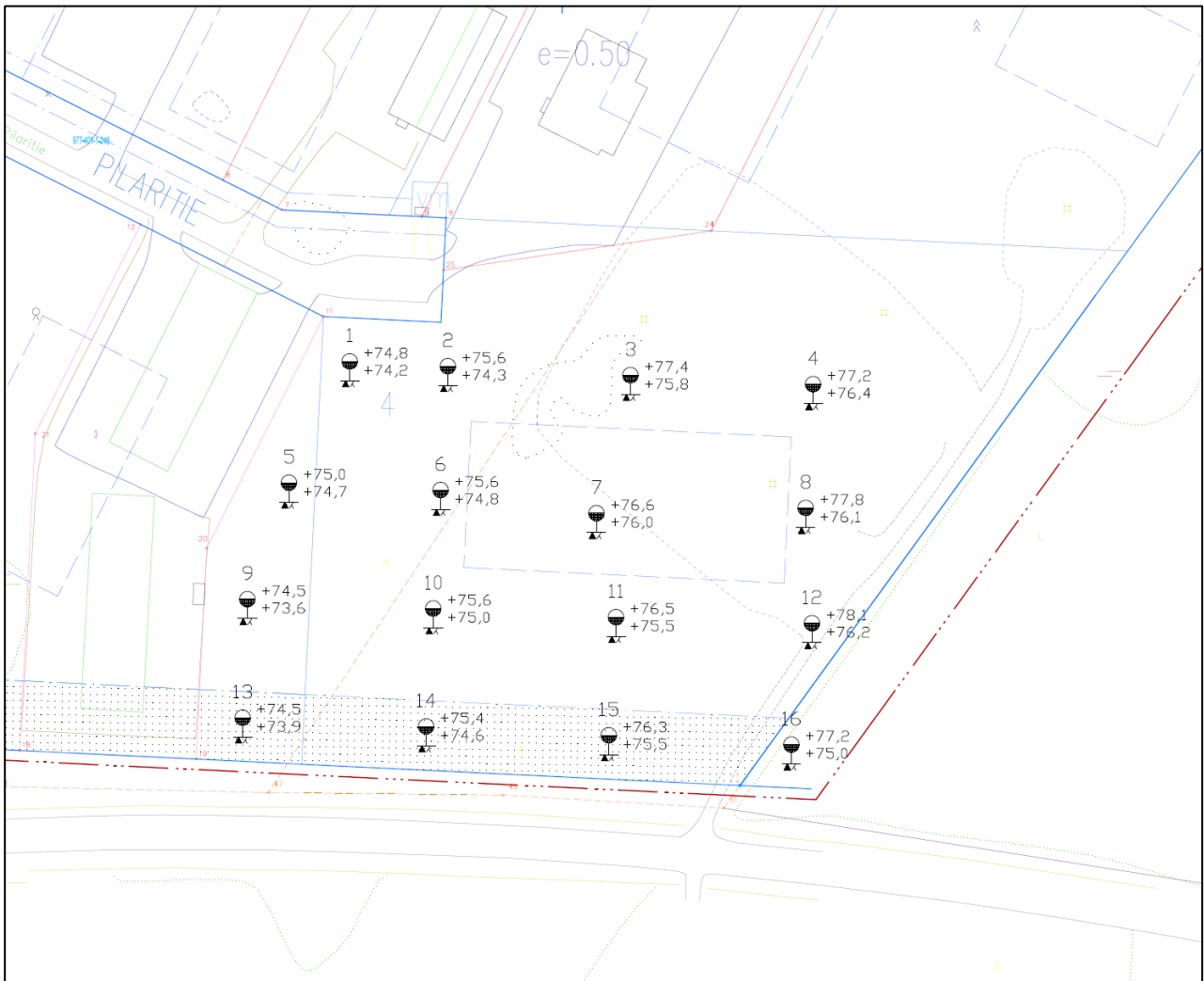
## Maaperä

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



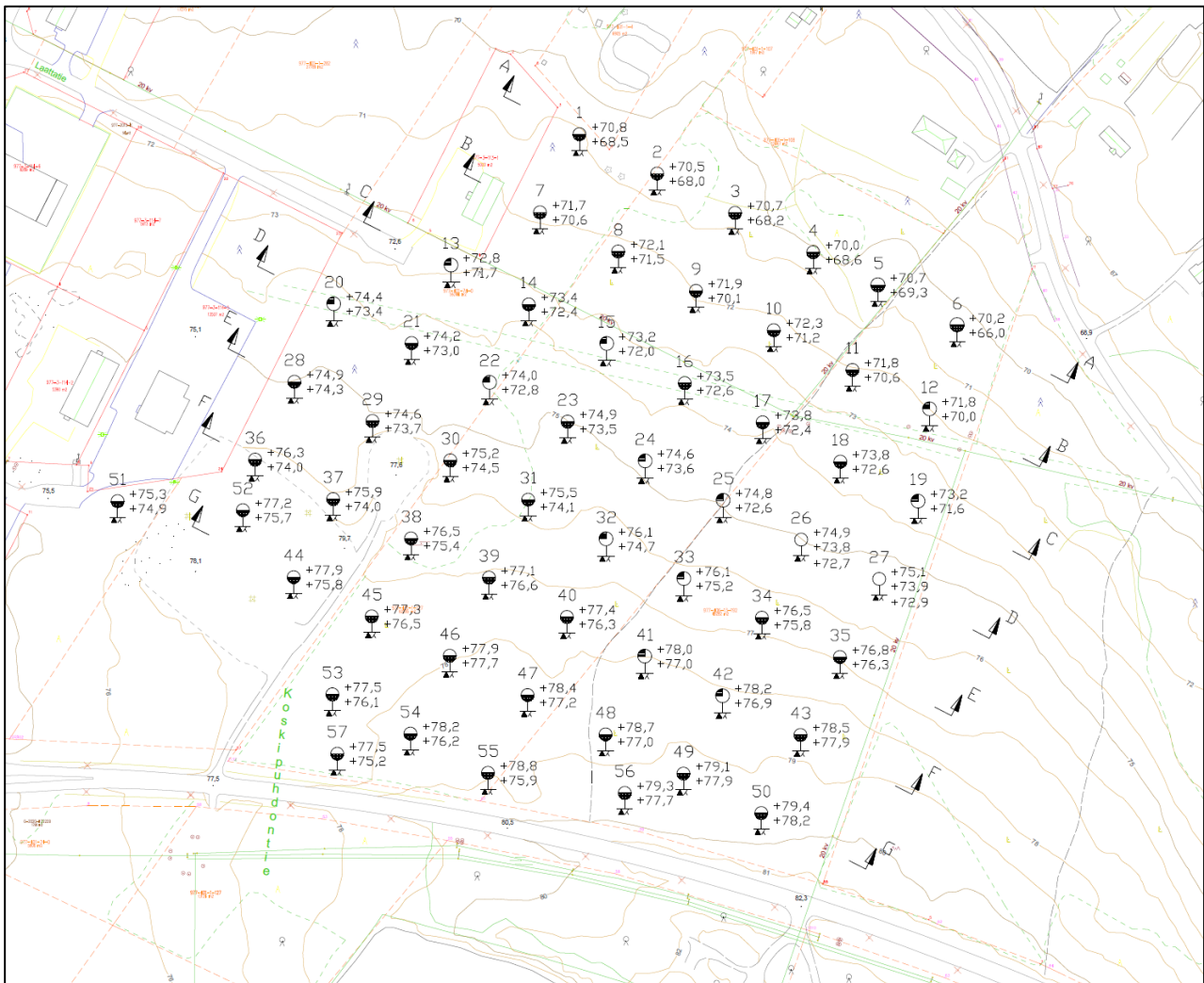
Kuva 8. Maaperäkartta, GTK Maankamara-karttapalvelu 7.8.2024.

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 tehdyssä maaperätutkimuksessa (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)

Suunnittelualueella sijaitsevalla vanhalla maanläjitysalueella suoritettiin Envineer Oy :n toimesta maaperän haitta-aineselvitys joulukuussa 2024 (liite 7). Tutkimukset kohdennettiin seitsemään tutkimuspisteeseen (kts. seur. kuva), jotka sijaitsivat pääosin alueella todettujen kasojen ja aumojen kohdalla.



Kuva 11. Tutkimuspisteet ja laboratorioanalyysien pitoisuusvertailu VNA :n 214/2007 viitearvoihin (Envineer Oy 2025).

Hankealueen puhdistustarpeen alustava arviointi suoritettiin VNa:n 214/2007 mukaisella viitearvovertailulla. Tutkimusten tulosten perusteella alueelle läjitetyissä maa-aineksissa esiintyy paikallisesti pisteillä KK2 ja KK3 kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia, joka kuitenkin todennäköisesti selittyy maa-aineksen luonnollisella pitoisuusvaihtelulla. Lisäksi pisteellä KK4 esiintyy kynnysarvon ylittävä pitoisuus PAH-yhdisteitä, joita ei esiinny luonnostaan maa-aineksissa. Kyseisellä pisteellä todettu kohonnut PAH-yhdistepitoisuus poikkeaa muista alueelle tehdyistä näytepisteistä.

Todettujen lievästi kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien lisäksi hankealueella todettiin täyttökerroksessa jätejakeita viidellä seitsemästä näytepisteestä. Jätejakeiden osuus maa-aineksessa vaihteli arviolta 0–5 % välillä näytepisteestä riippuen (Envineer Oy 2025).

Selvityksen mukaan täyttömaa-aines on pääosin multaa, mutta seassa on myös erikokoisia kiviä, soraa, hiekkaa ja savea. Kuvatun kaltaisia täyttömaa-aineksia arvioidaan laskennan perusteella olevan alueella noin 18 000 m<sup>3</sup> eli karkeasti noin 650 ajoneuvoyhdistelmää. Suoran viitearvovertailun perusteella hankealueelle sijoitetut täyttömaa-ainekset luokitellaan kokonaisuutena arvioiden pilaantumattomaksi. Vaikka kohteessa ei pääosin todettu viitearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, tutkimusraportissa huomautetaan, että kohteessa todetut jäteainekset sekä muut poikkeavuudet tulee huomioida ja tarvittavilta osin poistaa maaperästä mahdollisten rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Lähtökohtaisesti

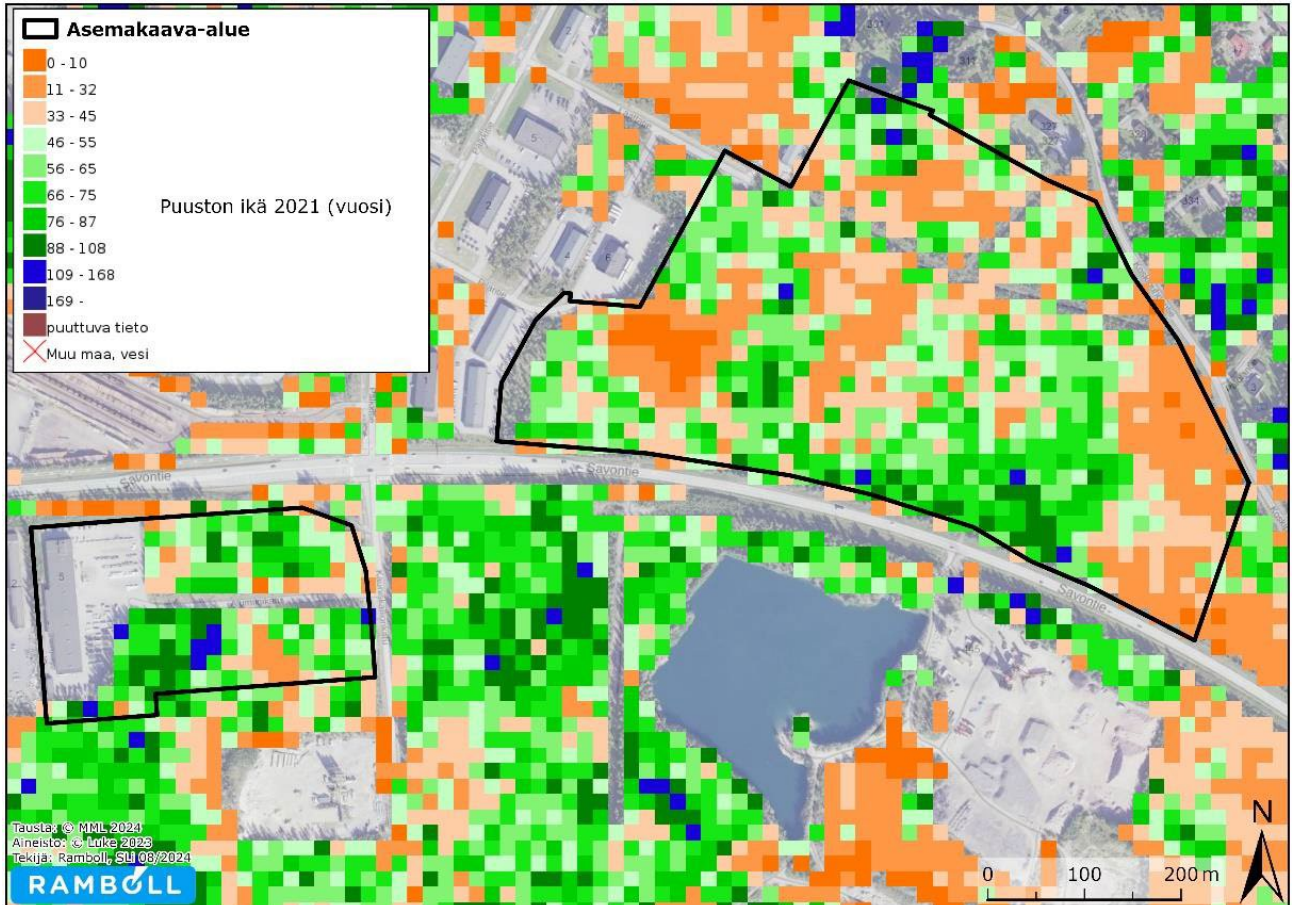


kohteessa ei kuitenkaan tutkimuksen tulosten perusteella ole haitta-aineisiin perustuvia rajoituksia maan aineksien hyötykäytölle tai alueen hyödyntämiselle (Envineer Oy 2025).

### **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.

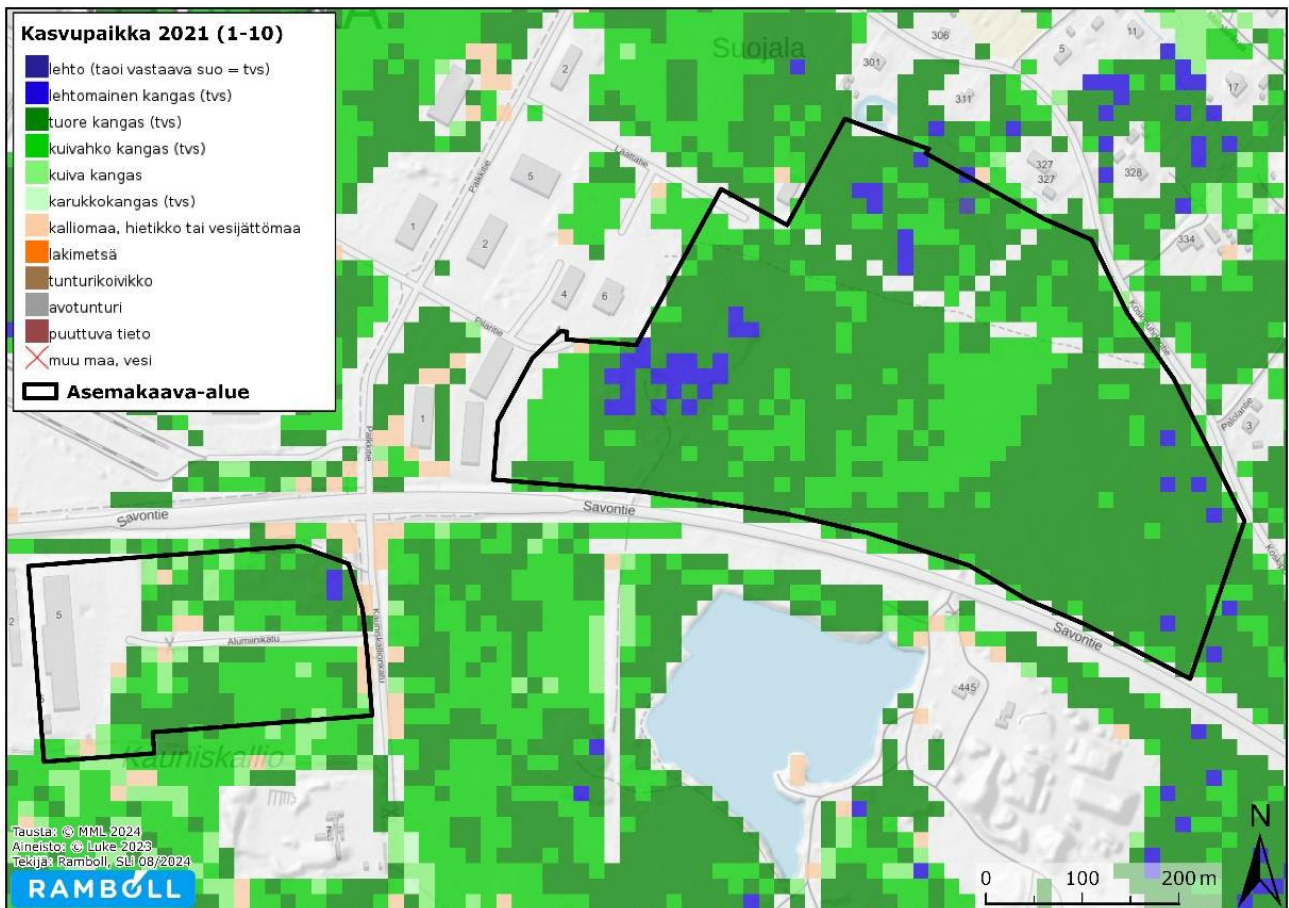


Kuva 12. Puuston ikä asemakaava-alueella vuonna 2021. Kartassa on mukana myös toinen kaavahankealue Savontien eteläpuolella (Ramboll 2024).

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. Soistuneemmilla 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).



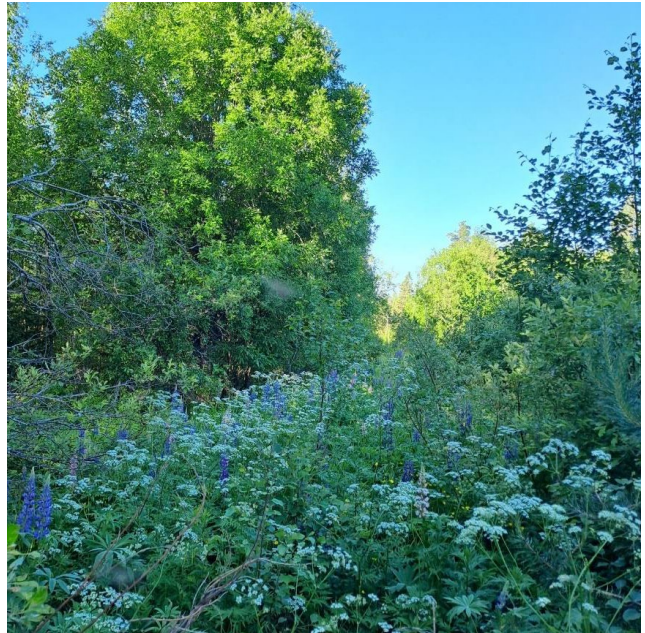
Kuvat 13 ja 14. Havupuutaimikkoa sekä koivikkoa suunnittelualueella (Ramboll 2024).



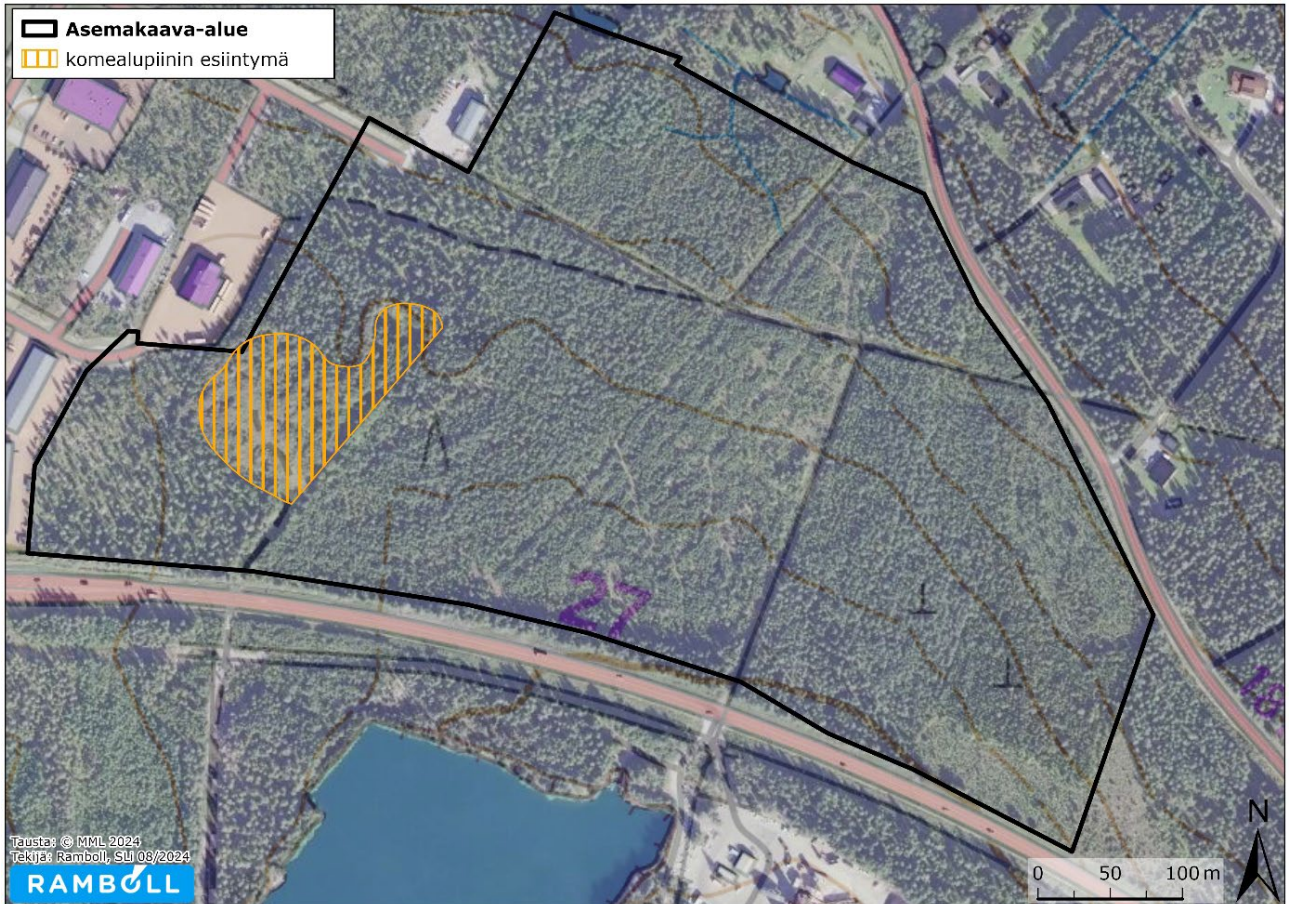
Kuva 15. Kasvupaikkatyytit asemakaava-alueella vuonna 2021 (Ramboll 2024).

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 harmaaleppiä. Alueella kasvoi myös jonkin verran lehtovirmajuurta, aitovirnaa, vieraslajiksi luokiteltua idänkanukkaa sekä haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua viitapihlaja-angervoa.



Kuvat 16 ja 17. Kallioisempaa maastoa suunnittelualueella sekä vanhan maanlajitysalueen kasvillisuutta (Ramboll 2024).



Kuva 18. 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.

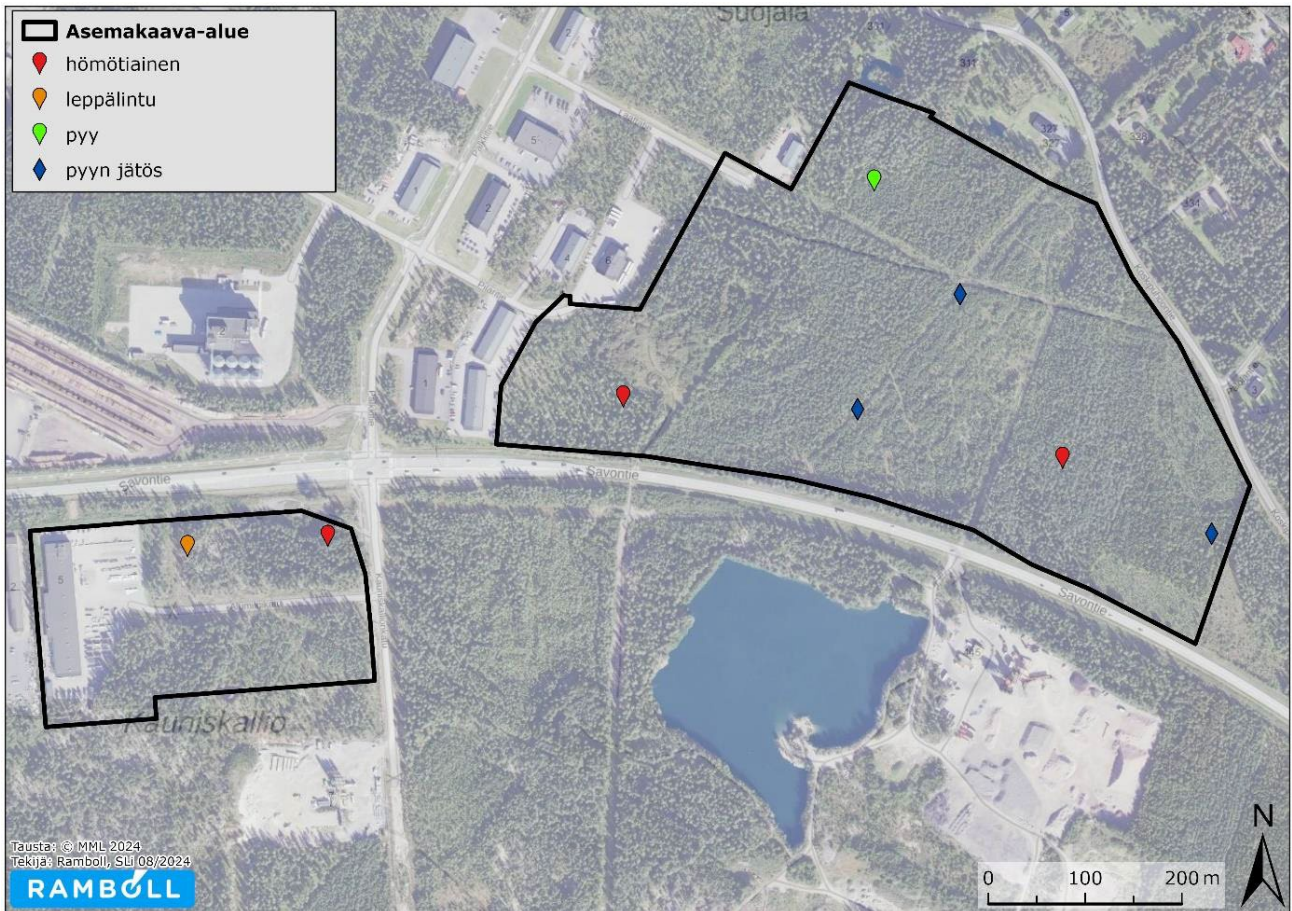
Suomen Lajitietokeskuksen viranomaisportaaliin ei ole kirjattu havaintoja huomionarvoisista kasvilajeista suunnittelualueelta (Laji.fi - viranomaisportaali 14.8.2024).

### 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 19. 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).

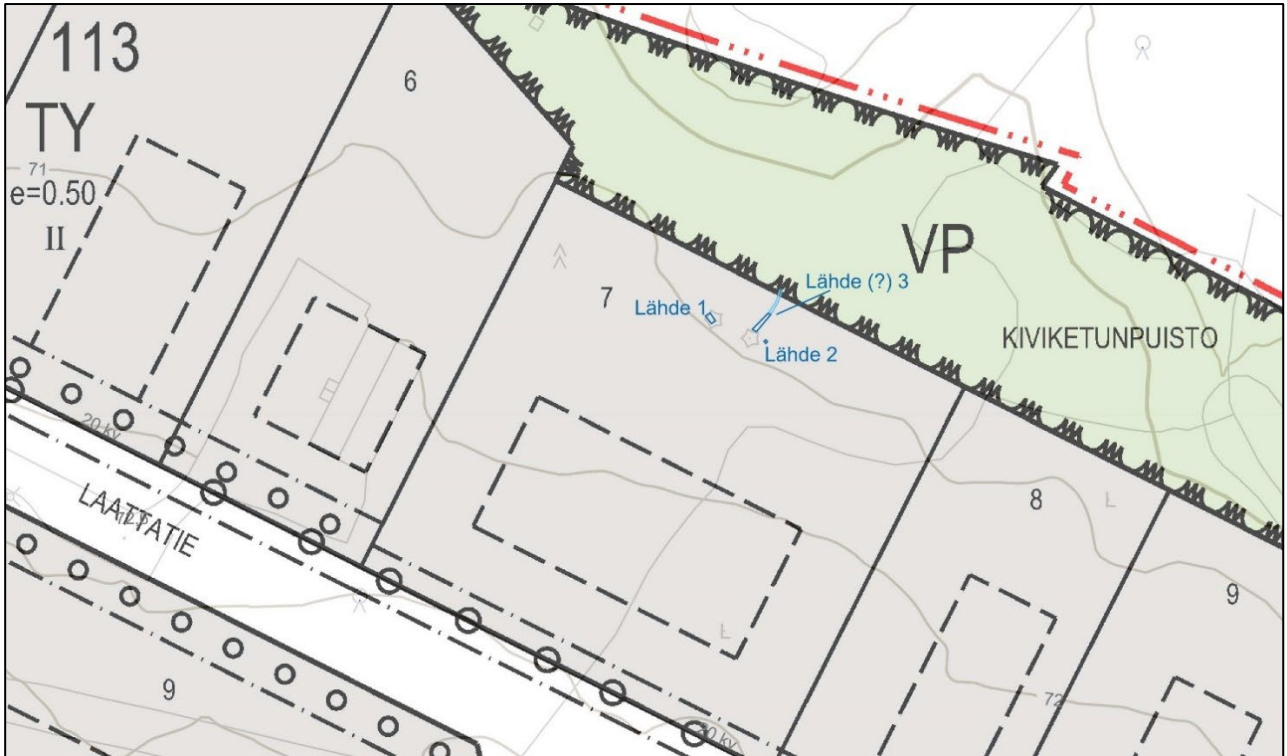
### Luonnon monimuotoisuus

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 20. Lähteiden sijainnit voimassa olevan asemakaavan alueella.





Kuvat 21 ja 22. 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 23. 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                   |
|  | Ikääntyneet                     |
|  | Vammaispalvelut                 |

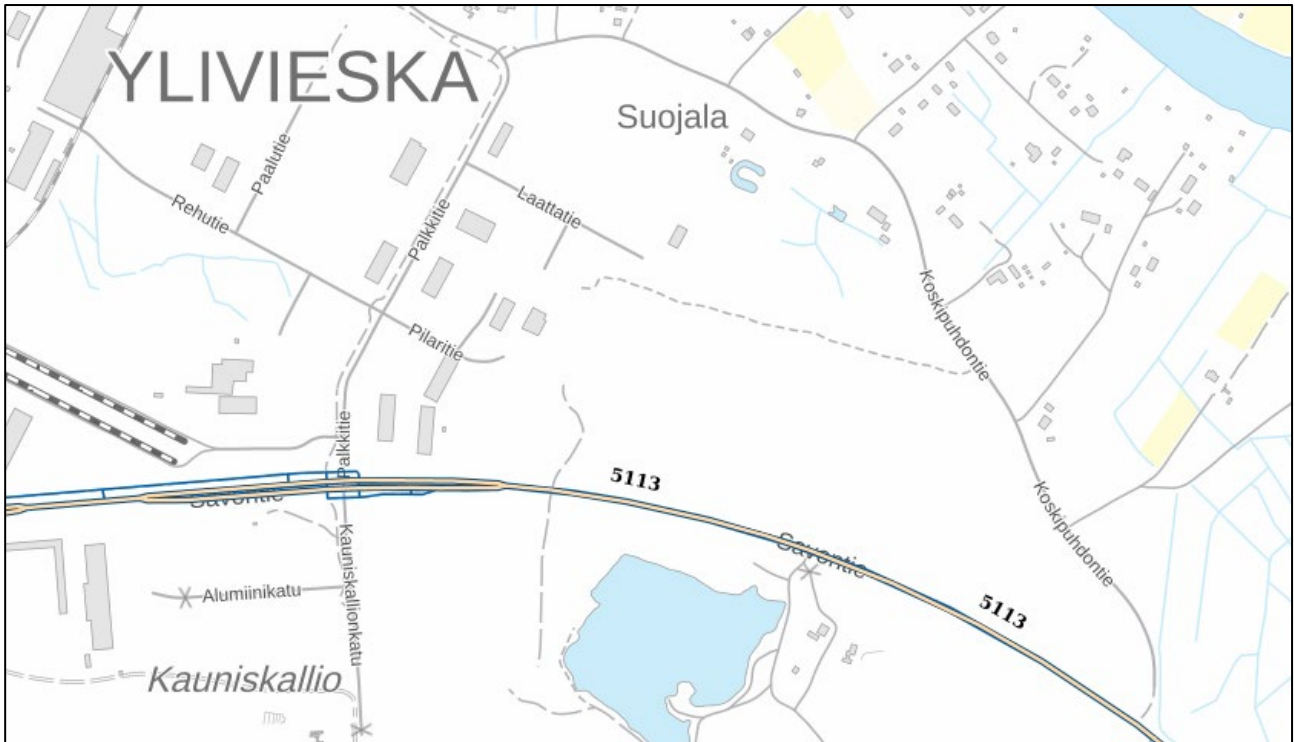
Kuva 24. Palvelukartta 20.8.2024.

## Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistystoimintoja.

## Liikenne

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



Kuva 25. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto 2024).

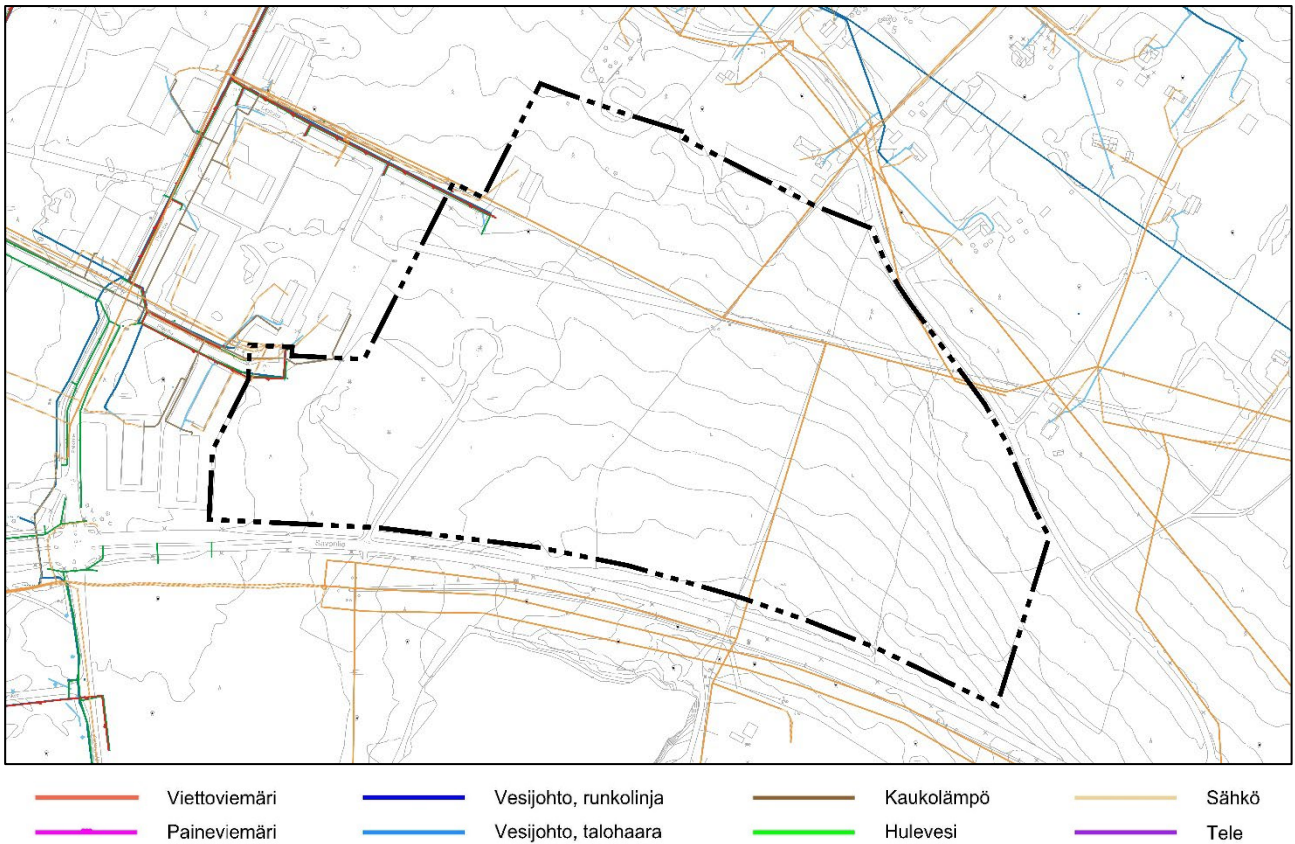
Suunnittelualueen länsipuolelle Palkkitien yhteyteen on rakentunut kevyen liikenteen väylä. Keskustaan pääsee jalan tai pyörällä joko eteläistä (Savontien jkpp-väylä) tai pohjoista reittiä (Koskipuhdantien jkpp-väylä).

## 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 muinaisjäänöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä 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 26. 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.

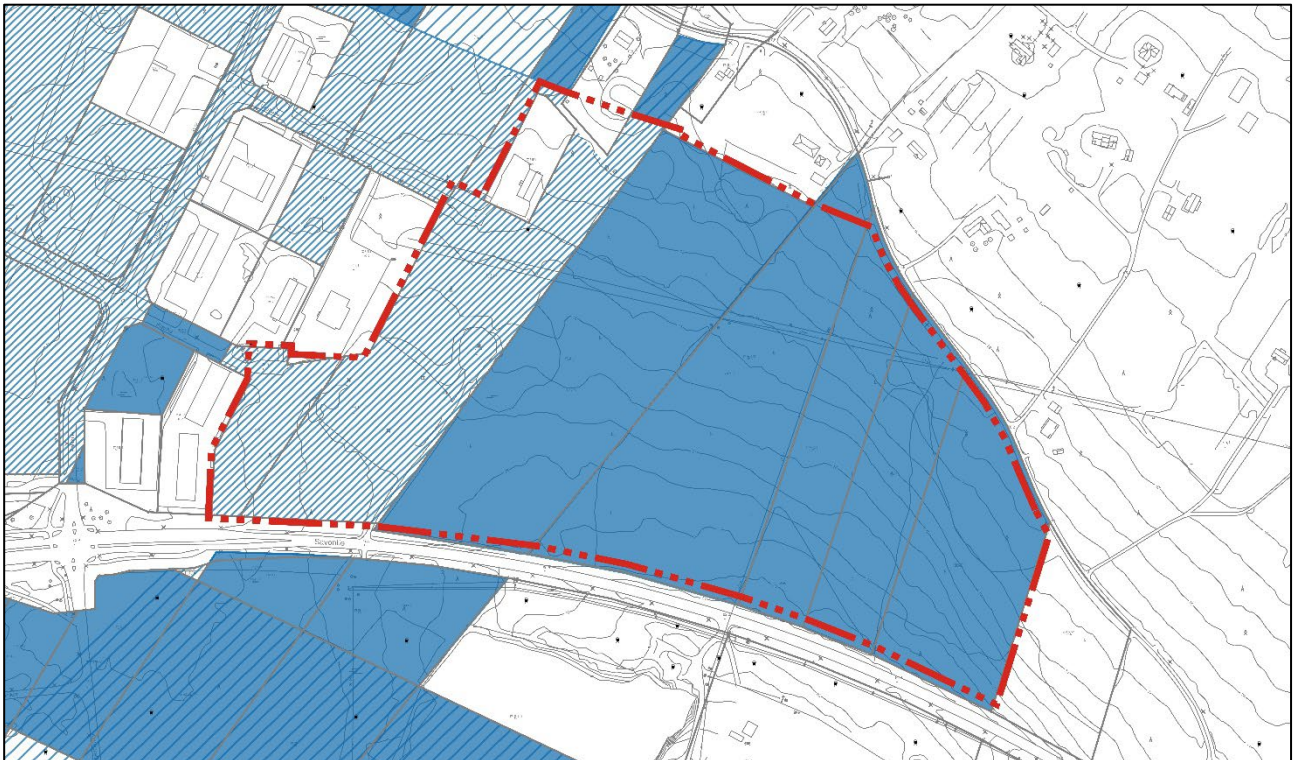
## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueeseen kuuluvalla vanhalla maanlajitysalueella suoritettua maaperän haitta-aineselvityksen (liite 7, Envineer Oy 2025) mukaan alueelle sijoitetut täyttömaa-ainekset luokitellaan kokonaisuutena arvioiden pilaantumattomiksi. Kohteessa ei tulosten perusteella ole haitta-aineisiin perustuvia rajoituksia maa-aineksien hyötykäytölle tai alueen hyödyntämiselle.

Suunnittelualue ei sijaitse Suomen Ympäristökeskus SYKE:n määrittelemillä tulvavaara-alueilla.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa.



Kuva 27. Kaupungin maaomaisuus suunnittelualueella (= sininen väri) 23.1.2025.

## 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 alueidenkäyttölain 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.

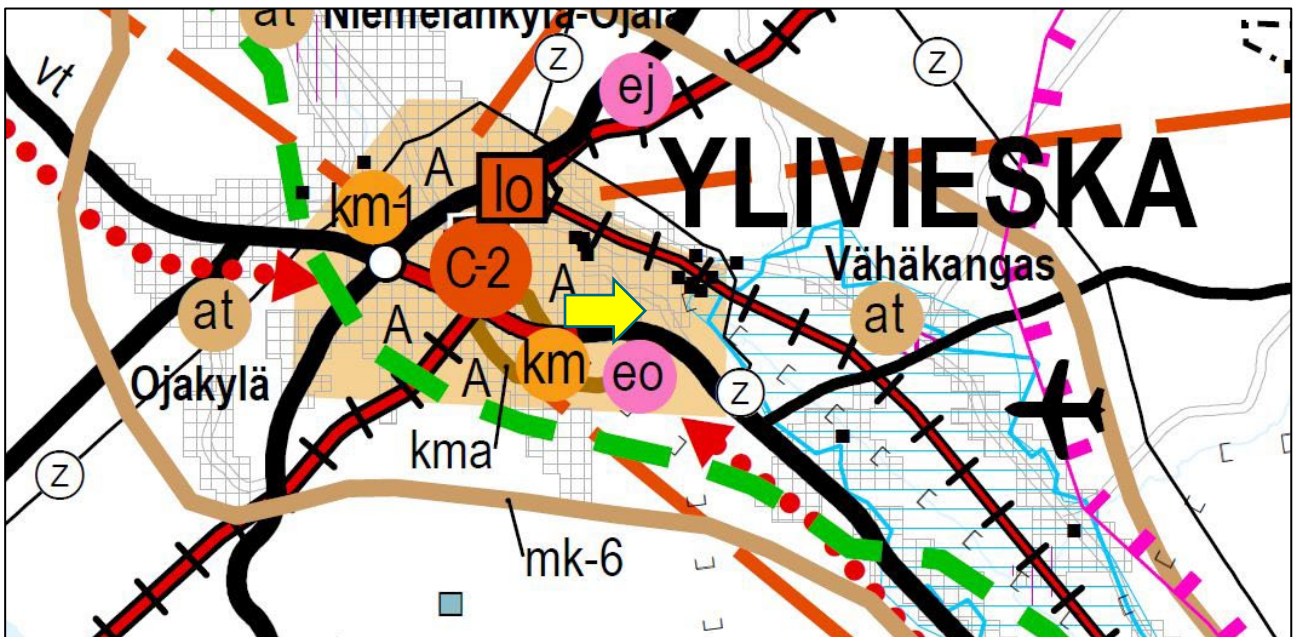
Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



## Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakunta periaatteella (AKL 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 2025 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 28. 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 terminaalitylöitä.
- 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:

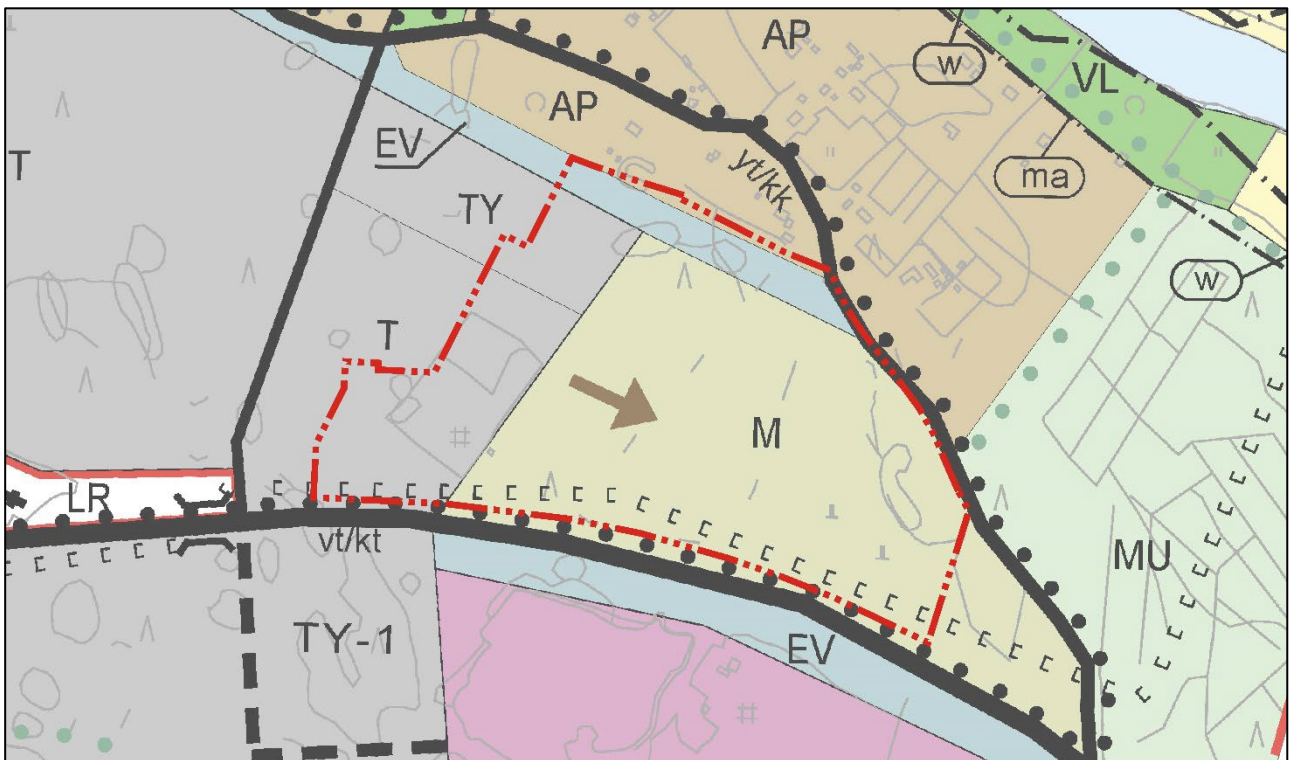
Kaavamääräykset:

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 alueidenkäyttölain 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.

Suunnittelu suositukset:

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.



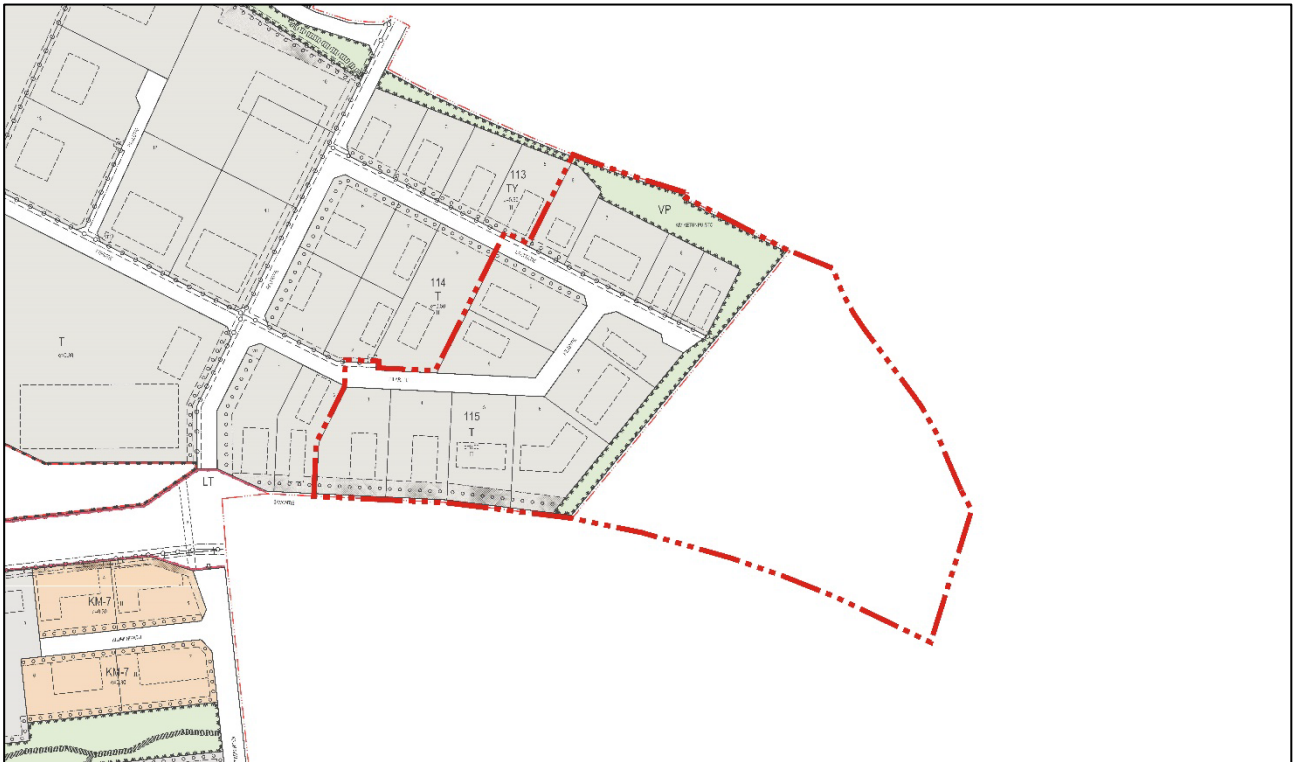
Kuva 29. Ote keskustan osayleiskaavasta.

## 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 30. Ote keskustan ajantasa-asemakaavasta.

## Rakennusjärjestys

Ylivieskan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2011. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu ja uuden rakennusjärjestyksen ehdotus 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 alueidenkäyttölain 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 8.10.2024 § 94.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Alueidenkäyttölain 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 kaupunki / Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Ylivieskan kaupunki / Ympäristöterveydenhuolto
- Ylivieskan Vesiosuuskunta

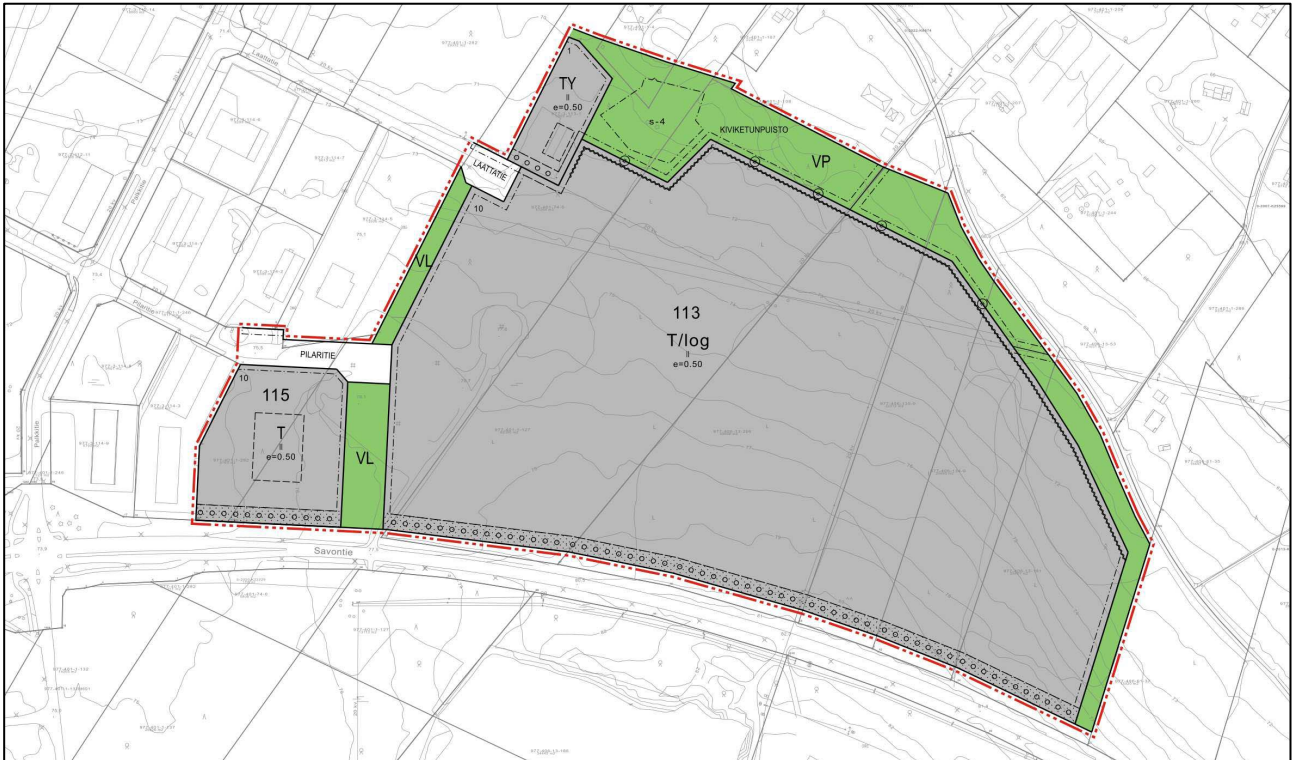
#### 4.3.2 Vireilletulo

Koskipuhdon teollisuusalueen asemakaavan laajennus on tullut vireille teknisten palveluiden lautakunnan päätöksellä 8.10.2024 § 94.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### Valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos)

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 16.10.2024 – 30.10.2024 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.

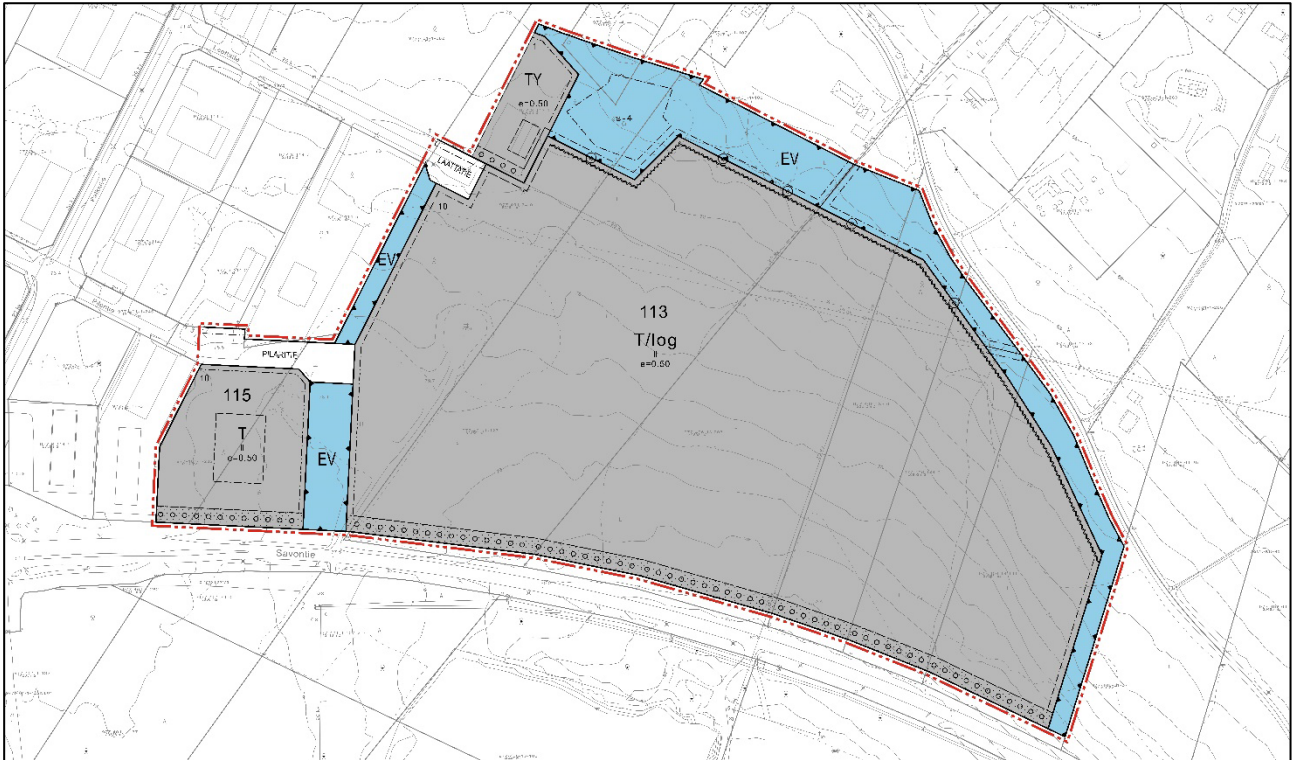


Kuva 31. Nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.



## Kaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 31.1.2025 - 3.3.2025 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin paikallislehdessä ja kaupungin kotisivuilla. Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Viranomaisilta pyydettiin asemakaavaehdotuksesta lausunnot.



Kuva 32. Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohhta-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 suunnittelualueen 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 muinaisjäännöksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä 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 suojaviheraluetta sekä säilytettävää/istutettavaa puustoa. Läntisin hömötiaishavainto sijoittuu kaavassa korttelien 115 ja 113 väliin osoitettavalle EV-alueelle ja pyyhavainto suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettavan EV-1 -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 pohjoisrajalle.

Rakennettava logistiikkakeskus lisää (raskasta) liikennöintiä suunnittelualueelle, mistä johtuen melutasot kasvavat alueella. Kaavassa tähän reagoidaan osoittamalla melusuojaus sekä suojavihervyöhyke 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.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla vanhalla maanlajitysalueella suoritetun maaperän haitta-aineselvityksen (Envineer Oy 2025) mukaan alueelle sijoitetut täyttömaa-ainekset luokitellaan kokonaisuutena arvioiden pilaantumattomaksi. Kohteessa ei tulosten perusteella ole haitta-aineisiin perustuvia rajoituksia maa-aineksien hyötykäytölle tai alueen hyödyntämiselle. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon viitaten, maanlajitysalue osoitetaan kuitenkin kaavassa ”hai”-merkinnällä alueen osaksi, jonka maaperän kunnostustarve on huomioitava ja josta maaperän haitta-aineet on tarpeen mukaan poistettava.

#### 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. Suojaviheralueilla 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 sekä polttoaineen jakelupisteen (T/log-1) ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavalla muodostuu lisäksi suojaviher- (EV ja EV-1) ja katualueita.

Rakennustehokkuutta korttelialueille esitetään  $e=0.50$ . Logistiikkakeskus on tarkoitus rakentaa T/log-1 -korttelialueelle (kortteli 113), jonka ympärille osoitetaan suojaviheraluetta. Korttelin 113 pohjoispuolelle osoitetaan aluevaraus (s-4) luonnontilaiselle lähteelle, minkä lisäksi korttelin pohjoisrajalle esitetään melusuojaus sekä aluevaraus sähkönsiirrolle. Johtovaroja on osoitettu myös esimerkiksi Laattatien ja Pilaritien yhteyteen. Kortteleiden 113 ja 115 Savontien puoleiselle raja-alueelle osoitetaan istutettava alueen osa sekä säilytettävä/istutettava puurivi. Entinen maanlajitysalue rajataan kaavassa ”hai”-

merkinnällä alueen osaksi, jonka maaperän kunnostustarve on huomioitava ja josta maaperän haitta-aineet on tarpeen mukaan poistettava.

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-1) 19,7115 ha (84,1 %)
- Suojaviheraluetta (EV ja EV-1) 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 laajentamiseksi Ylivieskassa. Ympäristö- ja luontoarvot tulevat huomioiduksi osoittamalla logistiikka-alueen ympärille riittävästi suojaviheraluetta sekä aluevaraus suunnittelualueella sijaitseville lähteille. Melusuojauksella 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 sekä polttoaineen jakelupisteen (T/log-1) ja 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  $e=0.50$ .

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

### 5.3.2 Muut alueet

Asemakaavalla muodostetaan suojaviher- (EV ja EV-1) sekä katualuetta. Aluevaraukset osoitetaan lisäksi johdoille, alueella sijaitseville lähteille (s-4) sekä entiselle maanlajitysalueelle (hai), jonka maaperän kunnostustarve on huomioitava.

## 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 ei muodostu virkistystoimintoja.

#### 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.

Lehtonen Yhtiöt Oy:lta saadun arvion mukaan yhtiön liikennemäärät kasvavat logistiikkakeskuksen rakentumisen myötä noin 5 %. Yhtiöiden nykyinen logistiikkaterminaali sijaitsee Tehdastiellä noin 600 metriä suunnittelualueesta länteen (linnuntietä). Uuden logistiikkakeskuksen rakentuessa raskas liikenne siirtyy käyttämään Tehdastien ja valtatie 27:n liittymän sijasta Palkkitien ja valtatie 27 :n liittymää. Keskukseen saapuvia yhdistelmiä arvioidaan olevan arkipäivisin noin 30 ja kuorma-autoja 10. Lähteviä yhdistelmiä on niin ikään 30 ja kuorma-autoja 10. Yhtiöiden liikenne jakaantuu 60 % länteen ja 40 % itään.

Mitoitustarkastelun perusteella katualueen leveys Palkkitien sekä Laattatien ja Pilaritien risteyksissä soveltuu liikennöintiin nykyaikaisilla HCT-rekoilla, mutta asfalttipintaa joudutaan leventämään kaarteissa (kts. liite 6). Jalankulku- ja pyöräilyliikenteen sekä muun liikenneturvallisuuden huomioimisen osalta

mainittakoon lisäksi, että katualueen leveys Laatta- ja Pilaritiellä mahdollistaa jkpp-väylän toteuttamisen kadun yhteyteen. Mahdollinen toteutus tulee pohdittavaksi alueen jatkosuunnittelussa. Jkpp-väylä on jo rakentunut Palkkitien länsipuolelle ja väylän kautta pääsee keskustan suuntaan sekä pohjois- että eteläkautta.

Palkkitien ja valtatie 27:n risteyksen liikennejärjestelyt on suunniteltu nykyinen teollisuusalueen raskas liikenne huomioiden. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee raskaan metalliteollisuuden yritys, jossa valmistetaan esimerkiksi erikoiskuljetuksiin siirrettäviä pitkiä siltapalkkeja. Nämä toimitukset kulkevat jo nykyisellään ko. risteyksen kautta. Kaavahankkeen yhteydessä toteutetun ajouratarkastelun (liite 6) perusteella liikennejärjestelyt mahdollistavat HCT-rekkojen liikennöinnin. Risteysalueelle on toteutettu erikoiskuljetuksia ajatellen mm. ylijajettava saareke sekä irroitettavat liikennemerkkit (Ramboll Finland Oy & Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2017). Kaavalla ei näin arvioida olevan vaikutusta nykyisten liikennejärjestelyiden riittävyteen.

### 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 muinaisjäänneksiä (Renlundin museo & Schulz, 2008). Museoviraston muinaisjäänösrekisterissä ei ole mainintoja kiinteistä muinaismuistoista, irtolöydöistä tai muista kulttuuriperintökohteista (Museovirasto, 20.8.2024).

### Tekninen huolto

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

Sähkösiirron linjaukset/ratkaisut toteutetaan alueen rakentumisen johdosta uudelleen, minkä vuoksi johdolle osoitetaan aluevaraus korttelin 113 pohjoisrajalle.

## 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 suojaviheralueita 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 suojaviheralueita sekä säilytettävää/istutettavaa puustoa, joilla turvataan alueen viheryhteyksiä. Alueella sijaitseville lähteille osoitetaan suoja-alue. Meluasiat tulevat huomioiduksi osoittamalla melusuojaus korttelin 113 pohjoisrajalle, 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 ilmastoriskeille 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 suojaviheralueita 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 suojaviheraluetta 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 suojaviheralueita - esimerkiksi läntisempi hömötiaishavainto sijoittuu kaavakartalla tulevalle EV-alueelle ja pyyhavainto alueen pohjoisosaan osoitettavan EV-1 -alueen lähteiden suoja-alueen yhteyteen. Lisäksi itäisin pyyn jätöshavainnoista sijoittuu kaavassa osoitettavan suojavihervyöhykkeen tuntumaan. Näiltä osin kaavan negatiivisia vaikutuksia edellä mainittujen lajien elinympäristöille voidaan pitää kohtuullisina. Itäisempi hömötiaishavainto sijoittuu kaavoitettavalle T/log-1 -korttelialueelle. Hömötiainen todennäköisesti siirtyy Koskipuhdontien itäpuolen ja Savontien eteläpuolen laajemmille metsäalueille.



Kuva 33. Lintuhavainnot (Ramboll 2024) ja asemakaavaehdotus.



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 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). Edellä mainitun perusteella kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle voidaankin 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 melusuojuuksineen sekä suojaviheralueineen, 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.”*

Huomionarvoista on myös, että voimassa olevassa asemakaavassa erillistä melusuojausta ei ole osoitettu teollisuusalueen ja asutuksen väliin. Tältä osin tilanne meluntorjunnan suhteen voidaan katsoa parantuvan. Meluste toteutuu ympäristöönsä istuvana sekä melun ohella pölyä torjuvana rakenteena yleismääräyksen mukaisesti:

*”Korttelialueelle rakennettava meluste on sopeutettava ympäristöön istutuksin.”*

Mahdollisen pölyn leviämistä ehkäistään myös yleismääräyksellä, joka velvoittaa asfaltoimaan liikenteeseen tai varastointiin käytettävät piha-alueet:

*”Piha-alueet, joita käytetään liikenteeseen tai varastointiin, on asfaltoitava.”*

Vesiensuojelu tulee huomioiduksi, kun hulevesien käsittely toteutetaan kaavan yleismääräyksen mukaisesti:

*"Pysäköinti- sekä lastaus- ja purkualueiden hulevedet tulee käsitellä hiekan- ja öljynerottimin ennen johtamista hulevesijärjestelmään tai viivytysaltaisiin/kosteikkoihin."*

*"Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee olla 1,0 m<sup>3</sup>//100 m<sup>2</sup>/ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden."*

*"Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee olla vettä läpäisemättömiä."*

*"Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto."*

*"Korttelialueen tontilta tulee hulevedet johtaa yleiseen sadevesijärjestelmään. Alueelta pois johdettavien pilaantumisriskin alaisten hulevesien purkupisteessä tulee olla lisäksi mahdollisuus virtauksen sulkemiseen sekä käsittelyyn ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään."*

Alueella sijaitsevien lähteiden ympärille on osoitettu suoja-alue (s-4) vesilain 2. luvun §:ään 11 perustuen, mikä tuo lähteet aiempaan tilanteeseen verrattuna selkeämmin suojelun piiriin.

Valaistuksesta johtuvat ympäristöhäiriöt minimoituvat, kun korttelialueet rakentuvat asiaa koskevan yleismääräyksen mukaisesti:

*"Korttelialueiden piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua."*

Entisellä maanlajitusalueella todetut jätteenaineet sekä muut poikkeavuudet tulevat kaavoituksen osalta huomioiduksi, kun maanlajitusalue osoitetaan kaavassa "hai"-merkinnällä alueen osaksi, jonka maaperän kunnostustarve on huomioitava ja josta maaperän haitta-aineet on tarpeen mukaan poistettava.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## **5.7 Nimistö**

Suunnittelualan 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.

Asemakaavan toteutuksen yhteydessä tulee huomioida vanhalla maanlajitusalueella todetut jätteenaineet sekä muut poikkeavuudet ja tarvittavilta osin poistaa ne maaperästä.

Alueen rakentamisen seurannasta ja valvonnasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen.

Ylivieskassa 14.4.2025

### Yhteystiedot

vs. kaupunginarkkitehti Esa Taka-Eilola  
kaavasuunnittelija Antto Lehto

p. 044 4294 370  
p. 044 4294 577

etunimi.sukunimi@ylivieska.fi