

Kaavaselostus

Mustikkakankaan asemakaavan päivitys

Utajärven kunta



Päiväys
Tekijä
Versio

19.12.2023
Elina Marjakangas
kaavaluonnosvaiheen selostus

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
2. Tiivistelmä.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3. Lähtökohdat.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	14
3.1.4 Liikenne	16
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	19
3.1.6 Muinaismuistot	19
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	21
3.1.8 Maanomistus	22
3.2 Suunnittelutilanne	23
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
3.2.2 Maakuntakaava	24
3.2.3 Yleiskaava	28
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava.....	29
3.2.5 Pohjakartta ja rakennusjärjestys	30
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	30
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	30
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	30
4.3.1 Osalliset.....	30
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	31
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	31
4.4 Asemakaavan tavoitteet	31
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	32
4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	32
5. Asemakaavan kuvaus	34
5.1 Kaavan rakenne	34
5.1.1 Mitoitus	35
5.2 Aluevaraukset.....	35
5.2.1 Asemakaavamääräykset	36
5.3 Kaavan vaikutukset	36
5.3.1 Suhde yleiskaavaan	36
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	37
5.3.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon	38

5.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	38
5.3.6	Vaikutukset pohja- ja pintavesiin.....	39
5.3.7	Vaikutukset ilmastomuutokseen.....	39
5.4	Vaikutukset alueelliseen elinvoimaan ja talouteen.....	40
5.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen.....	40
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	40
6.	Asemakaavan toteutus.....	41
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
6.2	Toteutuksen seuranta.....	41

Kaavakartta

– Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

19.12.2023

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 19.12.2023
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta, 11.10.2023
- Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)
- Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakangas – Yrityspuiston luontoselvitys, Natans Oy 2015 (selvitystä täydennetty 2019, puuttuu)
- Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennus, luontoselvitys 17.9.2020, Natans Oy
- Utajärven Mustikkakankaan kosteikkoalue ja kaavoitus, Lisäselvitys 20.4.2021, Juha Siekkinen Kosteikkomaailma (puuttuu)
- Tärinäselvitys, AK Mustikkakangas I ja II – Tärinä- ja runkomeluselvitys, Ramboll 2020
- Rakennettavuusselvitys, Utajärvi, Mustikkakangas, Maaperän rakennettavuusselvitys, Ramboll 2017
- Hulevesitarkastelu 29.5.2019, Ramboll
- Liikenneselvitys Mustikkakankaan asemakaavan laajennus, luonnos 8.9.2023, Ramboll
- Keisarintie Välisuo ja Orikangas 1, muinaisjäännöskohteiden tarkkuusinventointi 2023, Maanala Oy
- Muistio liikenneasioita koskevasta työneuvottelusta 4.5.2023
- Muistio Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesta neuvottelusta 21.9.2023
- Yhdistelmäkartta Mustikkakankaan vireillä olevien asemakaavojen luonnoksista, 19.12.2023

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava
- Utajärven liikenneverkko selvitys, Ramboll 16.9.2022
- Voimassa olevan asemakaavan kaavaselistukset: Mustikkakankaan eteläosa, Mustikkakankaan pohjoisosa

1. Perus- ja tunnistetiedot

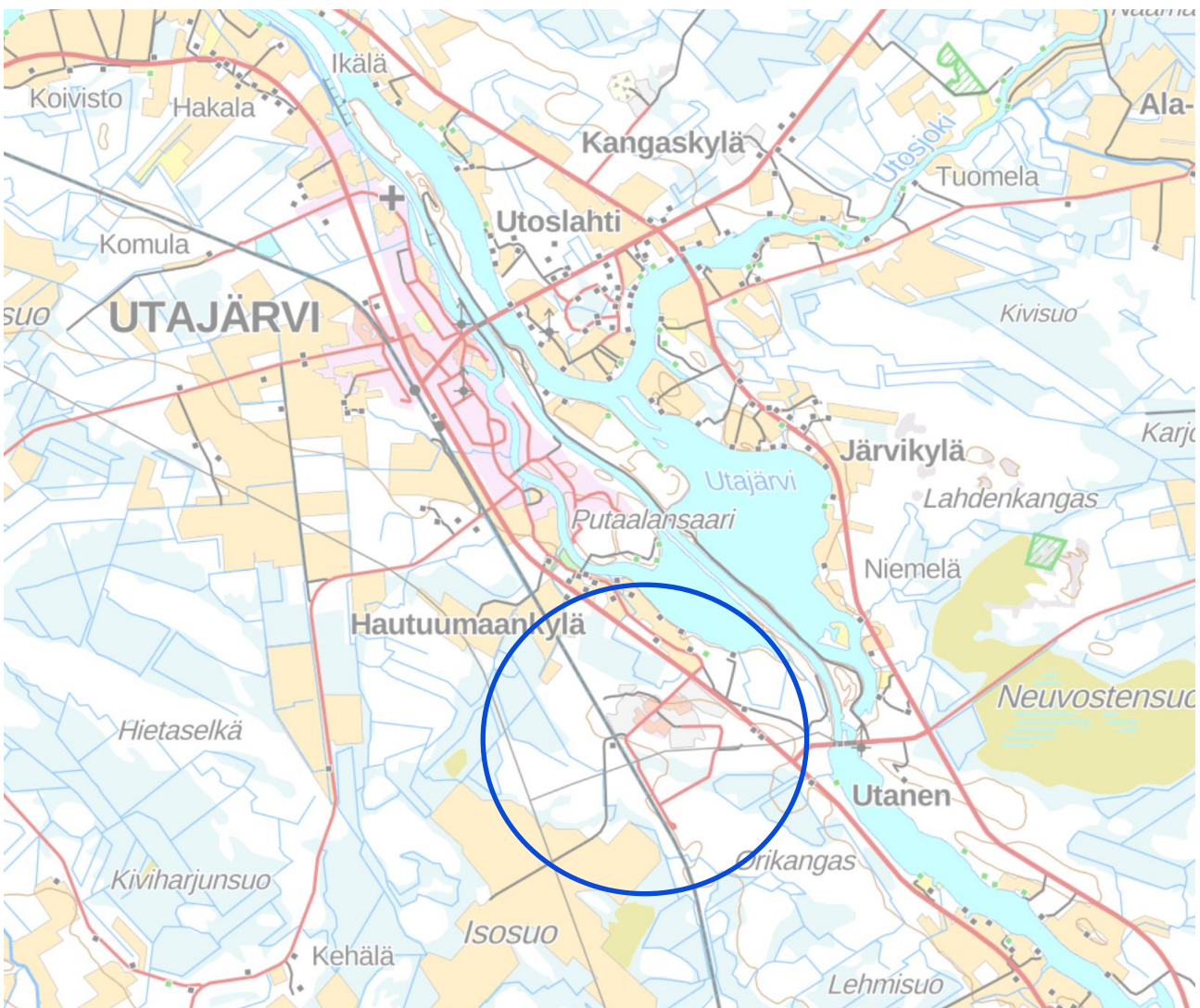
Kaavan nimi: Utajärven Mustikkakankaan asemakaavan päivitys

Asemakaavan muutos koskee Utajärven Mustikkakankaan asemakaavan kortteleita 502-508 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, virkistys-, erityis- ja maa- ja metsätalousalueita.

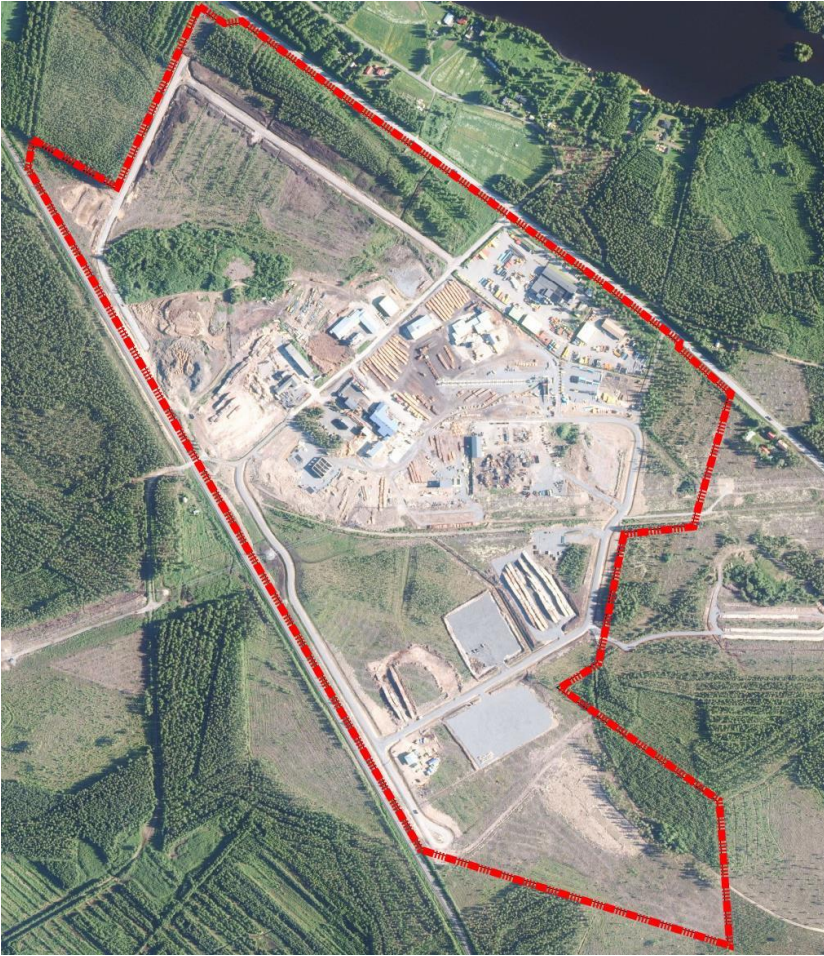
Asemakaavan muutoksella muodostuu Utajärven Mustikkakankaan asemakaavan korttelit 502-508 ja osa korttelista 512 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavasuunnittelun kohteena on Mustikkakankaan teollisuusalue, joka sijaitsee Utajärven kunnassa keskustaaajaman eteläpuolella. Alue sijaitsee Valtatien 22 ja junaradan välisellä alueella.



Kaava-alueen sijainti peruskartalla



Kaava-alueen alustava rajaus ja Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva alueesta

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 10.5.2022 § 133 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 11.1.2023 Kunnan ja kaavakonsultin välinen aloituspalaveri
- 18.4.2023 § 86 Kunnanhallitus, vireilletulon ja OAS:n käsittely
- 27.4.2023 Vireilletulokuulutus
- 27.4.-31.5.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRL 63 §)
- 3.5.2023 Kunnan ja kaavakonsultin välinen työpalaveri
- 4.5.2023 Työneuvottelu liikenneasioista ELY-keskuksen kanssa
- 8.9.2023 Luonnos Mustikkakankaan asemakaavoituksen liikenneselvityksestä (Ramboll)
- 12.9.2023 § 27 Elinkeinovaliokunta tutustui kaavaluonnosvaiheen materiaaliin
- 21.9.2023 Muinaismuistolain 13 § mukainen neuvottelu
- 11.12.2023 Työneuvottelu moottorikelkkareitin radanylytyksistä Väylän kanssa
- 16.1.2024 § xx Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.2024 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely

- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimitilin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue on kooltaan noin 95 hehtaaria.

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

Asemakaavaa päivitetään koko sillä Mustikkakankaan teollisuusalueen osalla, jolla on voimassa oleva, vuonna 2021 kahdessa osassa hyväksytty asemakaava. Tavoitteena on joustavoittaa ja tehostaa kaavaratkaisua edelleen teollisuustoimintojen osalta. Tavoitteena on mahdollistaa myös myöhempiä muutoksia tonttien sisäisissä järjestelyissä ja logistiikassa sekä väljentää tonttijakoa.

Asemakaavan muutoksessa pääliikenneverkko ja alueen kytkeytyminen valtatie liikenteeseen säilyy ennallaan. Kaavaratkaisu vastaa Utajärven liikenneverkkoselvityksessä määritettyjä kehittämistavoitteita. Sahan alueen sisällä oleva Tukkitien katuyhteys kuitenkin poistetaan kokonaan, ja sahan alueen liikenne ratkaistaan sisäisin ajorajestyin. Korttelien 503 ja 507 väliselle suojaviheralueelle lisätään kaavaan pelastusliikenteelle tarkoitettu ajoneuvoliittymä. Asemakaava muuttaa myös alueen läpi kulkevan kevyen liikenteen varauksia teollisuusalueen sisällä siten, että Jatkotien ja Varastotien päiden välillä oleva teollisuustoimintojen puristuksissa oleva kevyen liikenteen katu poistuu asemakaavasta. Kevyen liikenteen väylien tilavaraukset säilyvät aluetta kiertävän Mustikkakankaantien, sahan portille johtavan Jatkotien ja radan kanssa risteävän Ekotien katualueilla. Asemakaavassa huomioidaan Mustikkakankaan katuverkon jatkuminen ja liittyminen samanaikaisesti vireillä olevaan Mustikkakankaan asemakaavan laajennuksen kaavasuunnitelmiin Varastotien kautta.

Tarpeeton tonttijako poistetaan laajalle levittäytyneeltä sahan toiminta-alueelta korttelista 504. Voimajohtojen suojaetäisyydet tarkistetaan kaavaan ja johtoalueen suojaviheraluetta on mahdollisuuksien mukaan muutettu osaksi teollisuuden korttelialuetta, koska alueen teollisuustoimijat ovat jo tehneet yksittäisiä sopimuksia johtoalueen hyödyntämisestä. Valtatien varren suojaviheralueet säilyvät, ja niille mahdollistetaan aurinkosähköpaneelien ja -keräimien sijoittaminen teollisuusalueen vihreää energiantuotantoa varten. Hulevesien käsittelyyn varattavat alueet säilyvät kaavassa sijoittuen suojaviheralueille. Radan kanssa risteävä rakentamaton Ekotien varaus säilyy kaavassa, mutta sen vieressä olevat pienet melu- ja tärinäalueelle sijoittuvat maa-alueet muutetaan teollisuustoimintaa hyödyttäväksi varastointialueiksi, joilla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelun alueen eteläosassa olevaa jätteenkäsittelyaluetta laajennetaan koilliseen ja korttelialue yhdistetään Varastotien varren korttelialueeseen. Kaava-alueen eteläosan muutoksilla varaudutaan alueella olevan biohiililaitoksen ja suunnitteilla olevan kiertotaloustuotteiden jalostuslaitoksen tarpeisiin.

Alueella oleva moottorikelkkareitti ja Tervareitistöön kuuluva ulkoilureitti ovat molemmat reittitoimituksella toimitettuja reittejä lukuun ottamatta kelkkareitin radanylitystä, jossa virallinen reitti katkeaa. Kaava mahdollistaa ulkoilureitin säilymisen nykyisellä paikallaan Keisarintien linjausta mukailien. Moottorikelkkareitin merkintä poistetaan kaavasta, koska radanylitykseen ei ole lupaa, eikä siihen voida myöntää lupaa nykyisen lainsäädännön pohjalta. Tavoitteena on siirtää moottorikelkkareitti kokonaan pois Mustikkakankaan teollisuusalueelta. Moottorikelkkareittien radanylityksistä pidettiin työpalaveri Väyläviraston kanssa joulukuussa 2023.

Kaava-alueen itäosassa on kiinteä muinaisjäänös (Keisarintie, Välisuo), joka risteää Varastotieltä itään erkanevan uuden katualueen ja suojaviheralueelle kaavoitetun ajoyhteyden kanssa. Näiden asemakaavassa suunniteltujen maankäyttömuutosten kohdille tullaan toteuttamaan tarkemmat arkeologiset tutkimukset kaavoituksen kuluessa. Asiasta on järjestetty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu syyskuussa 2023.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen katujen rakentaminen, sähkölinjojen kaapelointityöt ja muuntamoiden rakentaminen on aloitettu jo voimassa olevan asemakaavan valmistelun aikana. Kehätienä kiertävä Mustikkakankaantie on päällystetty kesällä 2023, ja ajoradan molemmille reunoille maalataan sulkuviivoilla pientareet jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden käyttöön. Pientareella tapahtuva pyöräliikenne on yksisuuntaista eli liikkuminen tapahtuu samansuuntaisesti ajoneuvoliikenteen kanssa.

Kaavaan merkityn pelastusliikenteen ajoyhteyden toteuttaminen valtatieltä edellyttää muun ajoneuvoliikenteen estämistä jonkinlaisella esteellä kuten portilla tai puomilla.

Kaava-alueella kulkevan reittitoimituksella toimitetun moottorikelkkareitin mahdollinen siirtäminen edellyttää neuvotteluja ja uusia sopimuksia ainakin reitin ylläpitäjän, maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa.

Kunta ei ole määrännyt alueelle rakennuskieltoja asemakaavan päivityksen valmistelun ajalle, joten voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta, kunnes kaavan päivitys saa lainvoiman. Kunta seuraa ja ohjaa toteutumista tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

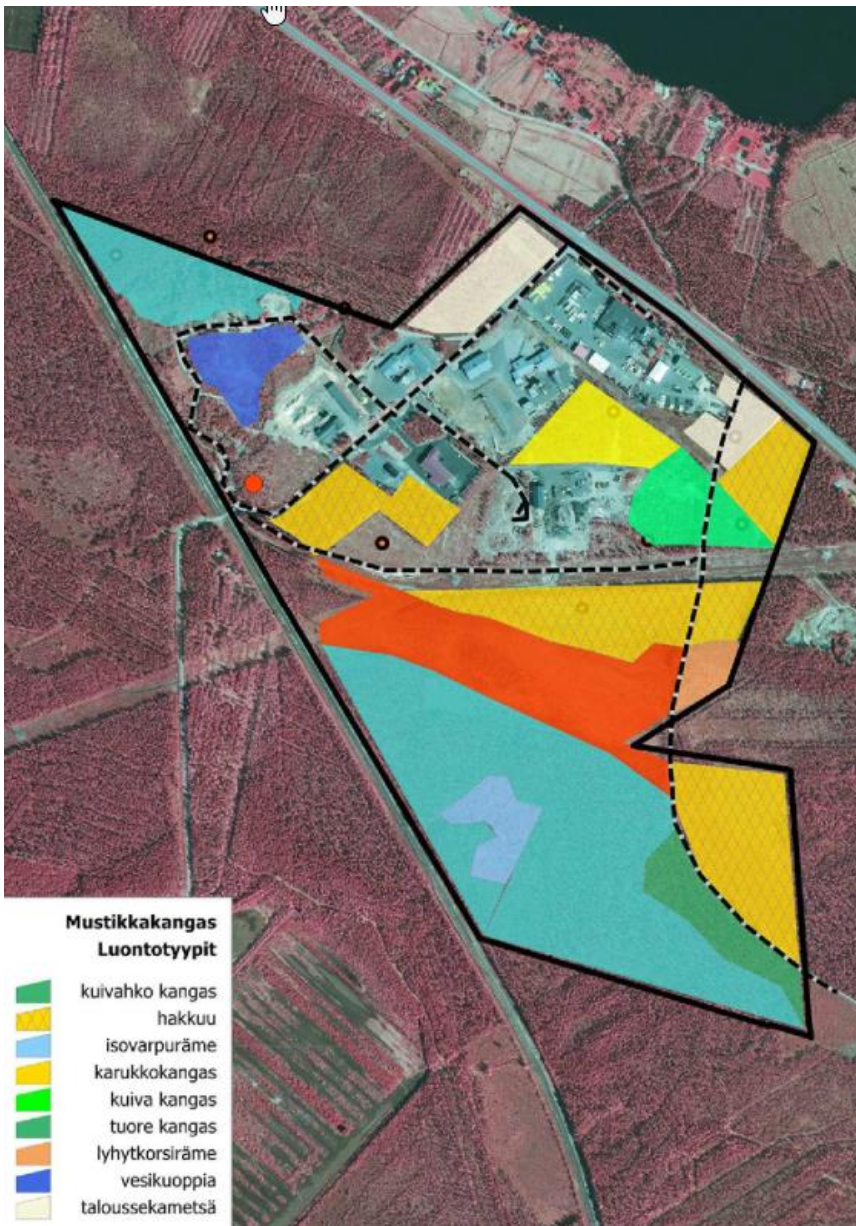
Suunnittelun kohteena on Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalue, jolla toimii useita yrityksiä kuten saha sekä puunjalostukseen, rakennusalaan ja energia-alaan erikoistuneita yrityksiä. Alueella on myös kunnan vanha maanlajitusalue. Suunnittelualueen halki kulkee voimajohtolinja, moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti. Alue sijaitsee Oulu-Kajaani valtatie (Vt 22) ja Oulu-Kontionmäki radan väliin jäävällä alueella noin 3 km päässä kirkonkylän keskustasta. Alue on lähes kokonaan teollisuuden käytössä ja suunnittelualueella on vain osittain rakentamatonta metsä- tai suoaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 95 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty aiemman kaavoituksen yhteydessä kaksi luontoselvitystä: Utajärven Mustikkakangas – Yrityspuiston luontoselvitys (Natans Oy 2015, päivitetty 2019) sekä Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennus, luontoselvitys (kasvillisuus ja luontotyypit Natans Oy, eläimistö Kosteikkomaailma 2020). Vuonna 2020 laadittu selvitys koskee suunnittelualueen pohjoisosaa, ja siinä kartoitettiin alueen kasvillisuus, luontotyypit ja eläimistö. Maastokartoituksilla selvitettiin alueen pesimälinnuston ja viitasammakoiden esiintymistä. Vuonna 2015/2019 laadittu luontoselvitys koskee suunnittelualueen eteläosaa. Tiedot luonnonympäristöstä perustuvat aiempiin luontoselvityksiin sekä havaintoihin viime vuosina tapahtuneesta teollisuusalueen toteutuneisuudesta ja alueiden käyttöönotosta.



Ote Mustikkakankaan luontoselvitys 2020. Luontotyyppien yhteenvetokartta.



Ote Mustikkakankaan yrityspuiston luontoselvitys 2015/2019. Luontotyyppien yhteenvetokartta.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Suurin osa alueella sijainneesta metsästä on hakattu, kosteikkoja kuivatettu ja alueet otettu teollisuuskäyttöön.

Suunnittelualueen eteläosaa koskevassa luontoselvityksessä mainitaan uhanalaisuusluokitukseltaan vaarantunut (VU) Välisuon pääosin luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen oligotrofinen lyhytkorsiräme ja uhanalaisuusluokitukseltaan vaarantunut (VU) isovarpuräme. Molemmat alueet on kaavoitettu teollisuusalueeksi ja keskeinen osa entisen lyhytkorsirämeen alueesta on jo kuivatettu ja otettu teollisuuskäyttöön. Lisäksi rakennetun teollisuusalueen keskellä on ollut pieni karukkokangas, jota on selvityksessä suositeltu hoidettavan avoimena. Myös tämä alue on nykyisin osa kauttaaltaan käsiteltyä sahan teollisuuspihaa.

Luontoselvityksissä ei havaittu luonnonsuojelulain tarkoittamia uhanalaisia luontotyyppisiä tai kasvilajeja, vesilaissa mainittuja suojeltuja kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Teksti voimassa olevan Mustikkakankaan pohjoisosan asemakaavan selostuksesta:

*Suuri osa alueella sijainneesta metsästä oli hakattu jo aiemmin. Alueen ainoat metsäiset osat ovat Kajaanintien varressa sijaitsevat koivikot. Koivikkojen lisäksi alueella on kuivahtanutta isovarpurämettä, jossa tyyppikasveina ovat mänty, suopursu ja juolukka. Isovarpurämeen uhanalaisluokitus Etelä-Suomessa on 2018 arvioinnissa vaarantunut (VU). Luonnonympäristö on kuitenkin vahvasti muuttunut. Alueen keskiosassa sijaitsevasta vanhasta sorakuopasta on muodostunut pysyvävetinen alue, jolla on lähialueita ajatellen merkitystä kasviston monimuotoisuuden kannalta. Harvinaisin kosteikon kasveista on pohjanpalpakko (*Sparganium hyperboreum*).*

Eläimistö

Tekstit voimassa olevan Mustikkakankaan pohjoisosan asemakaavan selostuksesta:

Vuonna 2020 laaditussa luontoselvityksessä täydennettiin vuonna 2015 tehtyä luontoselvitystä ja selvitettiin pohjoisosan laajennusalueen eläimistö. Alueella sijaitsevalta kosteikolta oli tiedossa havainto viitasammakosta vuodelta 2014 (laji.fi).

- Viitasammakkokartoitus: 1. kartoituskerta 13.5.2020 klo 5.50-7.15
- Viitasammakkokartoitus: 2. kartoituskerta 22.5.2020 klo 7.15-9.40
- Pesimälinnustoselvitys: 1. parilaskenta 27.5.2020 klo 6.20-9.00
- Pesimälinnustoselvitys: 2. parilaskenta 3.6.2020 klo 5.20-7.05

Suunnittelualueen keskiosaan muodostunut kosteikko on kokonaan ihmisen aikaansaama ympäristö maa-ainesten oton vuoksi n. 1950-luvulta alkaen. Kaivetuille alueille on kertynyt vettä mahdollisesti pohjaveden myötä, minkä vuoksi sinne on muodostunut pysyviä matalavetisiä plutaikkoja. Ainakin parille näistä lampareista on asettunut viitasammakko. Soidinääntelyn ja todennäköisen havaitun kudun perusteella ja aiemman v. 2014 tehdyn viitasammakkohavainnon (laji.fi) perusteella alue on viitasammakolle soveltuvaa lisääntymiselinympäristöä. On mahdollista, että laji myös talvehtii siellä. Plutaikkojen pohja lienee tiivistä kivennäismaata tai savea. Muita vastaavia vesi-alueita ei ole lähellä. Lähialueen ojat ovat pieniä ja kapeita metsäoimia. Selvitysalueen itäpuolella on Oulujoki. Kartoituksissa alueelta löydettiin arviolta 2-5 viitasammakkoa soitimelta ja havainto kuultiin 22.5.2020.

Kosteikkoalue on saanut olla melko pitkään luontaisen sukkession tilassa, mikä on johtanut runsaaseen ja tiheään lehtipuustoon. Tästä on hyötynyt pyyn (EU) lisäksi 7 varpuslintulajia, joista pajulintu usean pesivän parin voimin. Kosteikon vesitilanne on säilynyt melko hyvin ilmeisesti pohjaveden läheisyyden vuoksi. 13.5.2020 itäosan lampareella tavattiin heinäisorsakoiras, mikä osoittaa, että se voi olla myös vesilintuympäristö. Heinäorsaa ei kuitenkaan voitu varmistaa pesiväksi lajiksi pesimälintulaskentojen aikana.

Luontoselvityksen perusteella kosteikkoalue on kokonaisuudessaan viitasammakon (EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji) ja pyyn (EU) lisääntymis- ja levähdysaluetta. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaisesti kielletty.

Kosteikon tila on jossain määrin heikko, sillä plutaikoissa on paikoin melko runsaasti ruostetta ja lehtikariketta. Puuston kasvaessa aivan plutaikkojen reunoilla, niistä varisee paljon lehtiä ja oksia matalavetisiin paikkoihin. Vähitellen runsastuva puusto lisää karikkeen ja puuaineksen määrää. Vesisyvyys vaikuttaa olevan laajalti alle 50 cm. Lisäksi kaakkoisosassa täytemaa-alue on jo työntynyt kosteikolle. Jos kosteikkoalueen vesitaloutta heikennettäisiin entisestään esim. ojituksilla, viitasammakolle soveliaat elinympäristöt todennäköisesti häviäisivät ja plutaikot eivät soveltuisi enää viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueiksi. Puuston harventaminen ajourilta ja kaivualueilta voisi johtaa siihen, että alue ei olisi enää pyylle sopiva ympäristö kuin enintään tilapäisesti.

Kosteikkoalueen kunnostus voisi säilyttää etenkin viitasammakolle suotuisia ympäristöjä. Kunnostustoimenpiteet edellyttäisivät ELY-keskuksen hyväksymää kunnostus- ja rakentamissuunnitelmaa. Vesipintojen nosto parantaisi veden laatua ja vähentäisi niiden kuivumisriskiä kesän vähäsateisina jaksoina. Alueelle voisi mahdollisesti ohjata pintavesiä lähialueen rakennetuilta ja rakennettavilta alueilta siten, että vesi virtaa aluksi pintavaluntana ja/tai luhta- ja vesikasvillisuusvyöhykkeiden kautta plutaikoille. Selvitysalueen maankäytössä lisäveden ohjaus kannattaisi selvittää. Tällöin se voisi toimia myös vesiensuojeluun tarkoitettuna kosteikkona.

Pesimälinnuston osalta runsaimmat pesimälajit olivat pajulintu (10 paria), haarapääsky (ainakin 3 paria) ja pensastasku (3 paria). Metsien lajeja oli vain vähän ja sekin tavanomaista lajistoa, sillä kunnollista metsää on vain alueen itäreunalla, Kajaanintien varrella. Sielläkin metsä on hoidettua, ojitettua turvemaata, jossa puuston rakenteen yksipuolisuus ei suosi vaateliasta metsälajistoa, vaan siellä menestyvät ns. yleislajit, kuten pajulintu, peippo, metsäkirvinen ja punakylkirastas. Eläimistön kannalta 2,5 ha:n kosteikkoalue on säilyttämisen arvoinen lajistonsa vuoksi.



Ote Mustikkakankaan luontoselvityksestä 2020. Kosteikkoalue, joka on luonnonsuojelulain 49 § 1 momentissa tarkoitettu luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.



Arvokkaaksi elinympäristöksi arvioitu kosteikkoalue ja sen välitön lähiympäristö on kuvassa keskellä. Kohde on kuvattu 13.5.2020, kuvaussuunta kaakkoon. Kuva: J.Siekinen.

Pohja- ja pintavedet

Tekstit voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Suunnittelualueella ei sijaitse pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Isokankaan vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (Isokangas 11889006) Oulujoen toisella rannalla noin neljän kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Alueen hulevedet imeytyvät maaperään ja valuvat pintavaluntana kahteen eri suuntaan, etelässä rautatien ali lounaaseen ja valtatie 22 ali pohjoiseen Oulujokeen. Lisäksi Mustikkakankaalla on maastoltaan voimakkaasti muokattua aluetta, jonka hulevedet eivät nykytilanteessa johdu mihinkään. Suunnittelualueella sijaitsevan sorakuopan alueelle on muodostunut pysyviä matalavetisiä plutaikkoja.

Maaperä

Suunnittelualueelle on tehty maaperän rakennettavuusselvitys (Ramboll 17.10.2017), joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen keski- ja eteläosassa on hyvin tai kohtuullisen hyvin rakentamiseen soveltuvaa moreeni- tai siltti/hiekka- aluetta. Alueen pohjoisosa ja kapeahko kaistale alueen keskiosassa on välttävästi tai heikosti rakentamiseen soveltuvaa turvealuetta. Geologisen tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartan perusteella happamien sulfaattimaisen esiintymistodennäköisyys Mustikkakankaan alueella on pieni. Kartta on kuitenkin vain suuntaa antava ja happamien sulfaattimaiden todellinen esiintyvyys alueella selviää ainoastaan tarkemmilla tutkimuksilla.



MOREENI

Pohjamaa on pääosin kantavaa hiekkamoreenia. Hiekkamoreeni on routivaa ja se kuuluu kelpoisuusluokkiin H2...H4. Maaperä on kivistä ja pääosin tiiviissä tilassa ja se on kantavaa. Paikoin esiintyy ohut (alle 0,6 m) löyhä pintamaakerros. Alueella ei esiinny merkittäviä kokoonpuristuvia maakerroksia.

Moreenialueet soveltuvat hyvin rakentamiseen. Moreenialueilla rakennusten maanvarainen matalaperustus ja kunnallistekniikan rakentaminen on mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.



SILTTI / HIEKKA

Maanpinnassa on löyhä 1,6...4,8 m paksu kerros hiekkaa ja silttiä, jonka alapuolella on keskitiivistä-tiivistä kivistä hiekkamoreenia. Osassa aluetta on pinnassa ohut (enintään 0,6 m) turvekerros. Maakerrokset ovat routivia.

Alue soveltuu hyvin...kohtuullisen hyvin rakentamiseen. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Pinnassa olevat löyhät siltti- ja hiekkakerrokset tulee tiivistää tai korvata hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Tarvittaessa voidaan esirakennustoimenpiteinä huomioida massanvaihto ja/tai esikuomitus. Siltti- ja hiekka-alueilla kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä, katurakenteiden alta poistetaan löyhät koheesiomaakerrokset.



TURVE

Alueella on maanpinnassa turvetta, jonka kerrospaksuus on tehtyjen tutkimusten perusteella 0,6...2,2 m. Turpeen alapuolella esiintyy löyhä savi-silttikerroksia enimmillään 2,9...4,2 m syvyyteen maanpinnasta. Näiden kerrosten alapuolella maaperä on tiiviissä tilassa olevaa kivistä hiekkamoreenia. Maaperä on routivaa.

Ote Mustikkakankaan maaperän rakennettavuusselvityksestä 2017 (Ramboll)

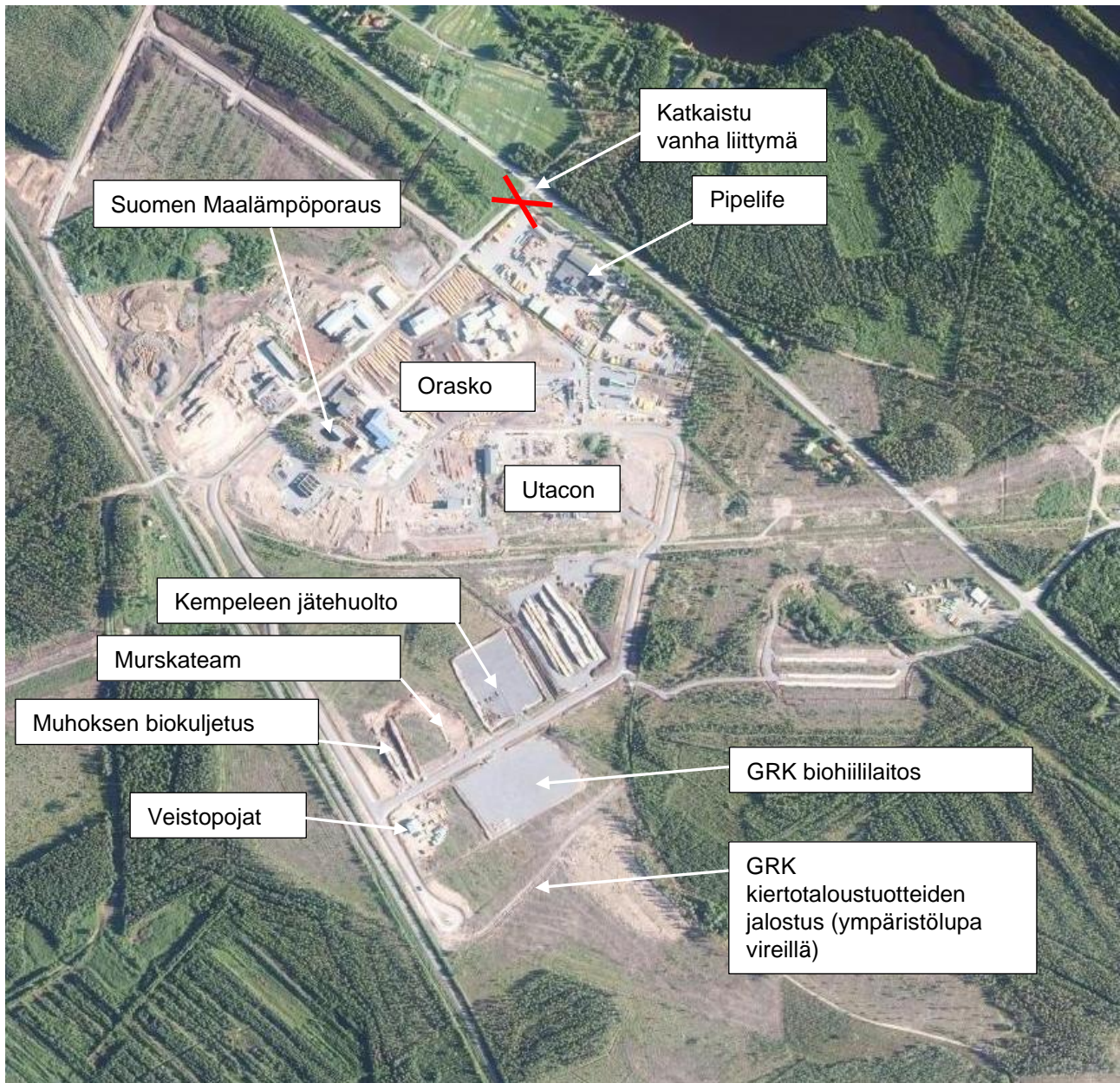
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Mustikkakankaan teollisuusalueella toimii useita yrityksiä kuten saha sekä puunjalostukseen, rakennusalaan ja energia-alaan erikoistuneita yrityksiä.

Mustikkakankaan teollisuusalueella on Orasko Oy:n Utajärven saha, jonka toiminta-alue kattaa valtaosan teollisuuskäytössä olevasta suunnittelualueen maa-alasta. Sahan alue on aidattu alue, jonka sisällä liikkuminen on rajattua ja valvottua. Sahan alueen poikki kulkee koillis-lounaissuunnassa entinen Mustikkakankaantie, joka on nykyisin sahan alueen sisäinen kulkuväylä. Sahan rakennukset ja hallit sijoittuvat pääasiassa tämän kulkuväylän tuntumaan. Radan läheisyydessä on kunnan entinen maanlajitusalue, joka on nykyisin Oraskon omistuksessa ja osa sahan teollisuuspihaa. Oraskolla on alueella oma lämpölaitos.

Keskeisellä paikalla Jatkotien päässä aivan valtatievarressa on LVIS-tuotteita valmistava Pipelife Finland Oy:n tehdas ja sahan teollisuuspihan keskellä on Suomen maalämpöporauksen kiinteistö. Varastotien päässä toimii metallin kierrätykseen erikoistunut yritys Utacon Oy.

Varastotien alkuosassa on useampia yrityksiä omilla tonteillaan ja GRK:n uusi biohiililaitos. GRK suunnittelee myös mm. kiertotaloustuotteiden jalostukseen liittyvää uutta toimintaa suunnittelualueen eteläosaan, ja on hakenut toiminnalle ympäristölupaa.



Mustikkakankaan teollisuusalueen toimijoita kartalla.

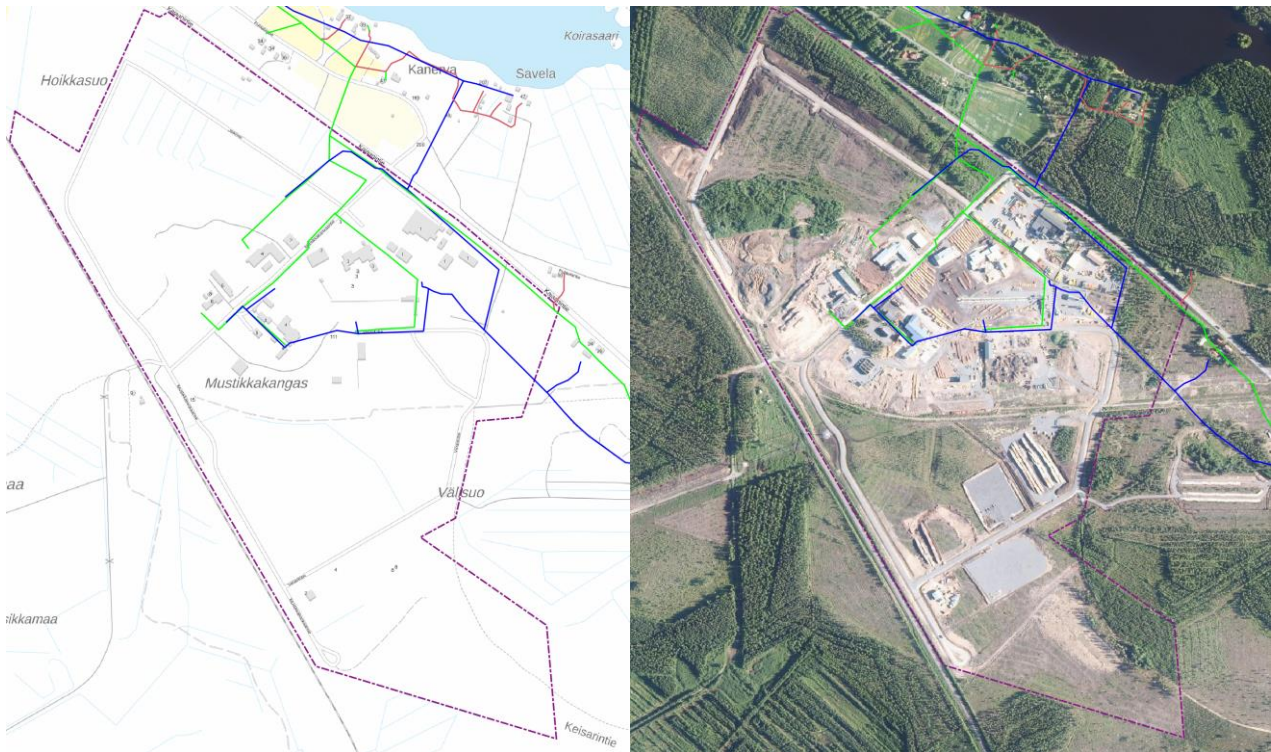
Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähin asutus sijaitsee valtatie vastakkaisella puolella Putaalantien varressa. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella Kajaanintien varressa noin 60 metrin päässä kaava-alueen rajasta on kaksi asuttua pihapiiriä.

Mustikkakankaan teollisuusalueelle suunnitellaan merkittävää laajennusta kaakkoispuolelle valtatie suunnassa. Laajennusalueen asemakaavoitus on vireillä erillisenä kaavahankkeena.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen toiminta-alueella. Alueella ollut 20 kV ilmajohtoverkko on korvattu pääosin maakaapeleilla.

Alueen halki kulkee Fingridin 400+110 kV voimajohtolinja Pyhänselkä – Nuojuankangas. Voimajohtoa on vastikään vahvistettu uudella 110 kV yhteydellä 400 kV voimajohdon pohjoispuolelle. Voimajohtolinjojen sijainnit ja johtoalueet on tarkistettu tätä kaavatyötä varten.



Alueen vesi- ja viemärijohdot kartalla: vihreällä viemärit ja sinisellä vesijohdot.

3.1.4 Liikenne

Tätä asemakaavaa ja yhtäaikaaisesti vireillä olevaa asemakaavan laajennusta varten on tehty liikenneselvitys (Ramboll, 2023), josta on luonnos kaavan liitteenä.

Suunnittelualue rajoittuu koillisessa Kajaanintiehen (vt 22) ja lounaassa Oulu-Kontiomäki rataan. Kajaanintielle (vt 22) on tehty parannustoimia Mustikkakankaantien kohdalla. Kajaanintieltä (vt 22) alueelle johtava katuliittymä on siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pohjoiskulmalle vanhasta liittymästä luoteeseen. Vanha Mustikkakankaantien liittymä on suljettu. Uuteen Mustikkakankaantien liittymään on rakennettu väistötila ja pääsuunnasta erotettu oikealle kääntyvien kaista. Siitä Kajaaniin ja keskustaan päin nopeusrajoitus on 100 km/h. Suunnittelualueen kohdalla valtatie toisella puolella on Putaalantien yksityistieliittymä. Putaalantien liittymän yhteydessä teollisuusalueen kohdalla on linja-autopysäkit. Valtatie varressa keskustan ja Mustikkakankaan välillä tai Mustikkakankaan asemakaava-alueella ei ole erillisiä jalankulku- tai pyöräteitä. Polkupyöräilijöitä ja kävelijöitä varten on yhteys keskustasta valtatie suuntaisen kadun ja Putaalantien yksityistien kautta, jotka on valaistu.

Voimassa olevan Mustikkakankaan asemakaavan mukainen katuverkko on Ekotietä ja Varastotien-Jatkotien välille suunniteltua kevyen liikenteen väylää lukuun ottamatta rakennettu.

Kajaanintien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) vuonna 2022 oli Mustikkakankaan kohdalla 2800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä (RASKVL) oli 240 ajoneuvoa eli 8,5 %

kokonaisliikennemäärästä. Kokonaisliikennemäärässä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosien aikana. Raskaan liikenteen osuus on vähentynyt.

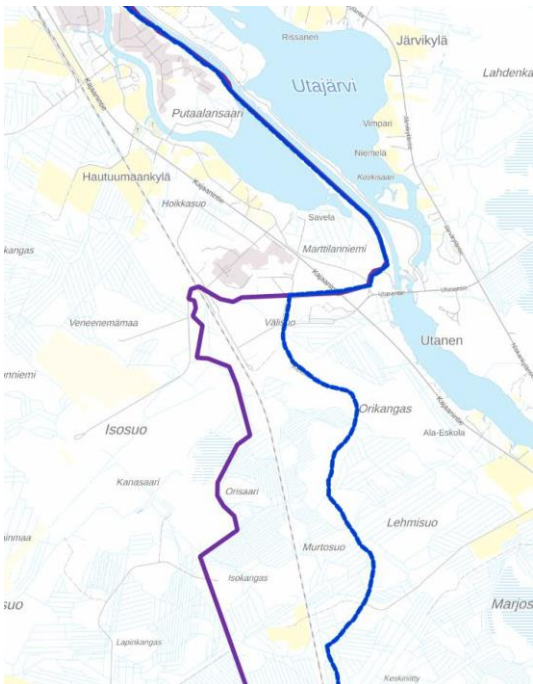
Alueen länsipuolella on Euroopanlaajuiseen TEN-verkkoon kuuluva Kontiomäki-Oulu -rataosuus, sillä on sekä henkilö- että tavaraliikennettä. Rata on sähköistetty. Mustikkakankaalla on tasoristeys yksityistiellä. Alkuvuodesta 2022 Vartiuksesta Oulun kautta Kokkolan satamaan liikennöity transitioliikenne on päättynyt, mikä on vähentänyt Oulu-Kontiomäki -rataosan tavaraliikennettä huomattavasti. Valtakunnallisen liikenneennusteen mukaan transitioliikenteen ei oleteta palautuvan ennustetussakaan tilanteessa, jolloin tavaraliikenteen voidaan olettaa koostuvan ainoastaan suomalaisesta liikenteestä myös tulevaisuudessa. Tämän hetken tiedon mukaan tavaraliikenteen määrään ei ennusteta merkittäviä muutoksia, mutta erityisesti alueen raakapuukuljetuksiin liittyy paljon epävarmuuksia, jotka saattavat muuttaa tilannetta tulevaisuudessa.

Junatyyppe	Päivä klo 7-22 (kpl)	Yö klo 22-7 (kpl)
Sm3	1	1
IC	6	-
Tavarajunat (Suomalainen kalusto)	1	2
Tavarajunat (Venäläinen kalusto)	-	-

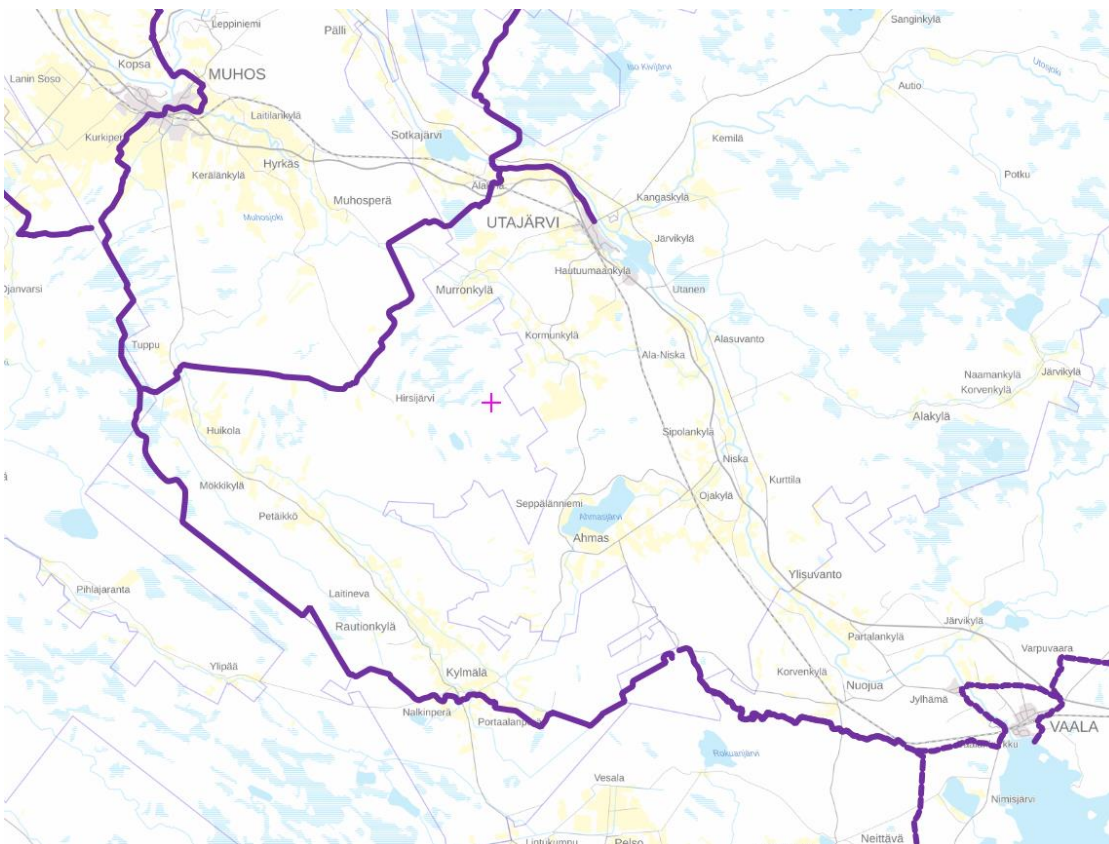
Taulukko. Keskimääräinen junaliikenne vuonna 2022.

Alueen kautta kulkee voimajohtokäytävää pitkin valtakunnallinen moottorikelkkareitti, joka risteää valtatie ja radan kanssa Mustikkakankaan kohdalla. Tehty reittitoimitus katkeaa kuitenkin radan kohdalla, eikä radanylityslupaa ole. Mustikkakankaan radanylityspaikalla ei ole turvalaitteita. Lainsäädäntö ei mahdollista uusia radan tasoylityksiä radan TEN-verkolle ja runkoverkolle. Moottorikelkkareitti on osa Rokua-Mustikkakangas-Utajärvi -yhteysväliä. Väylän kanssa on pidetty palaveri kelkkareitin ja radanylityksistä 11.12.2023. Moottorikelkkareitti välillä Utajärvi-Mustikkakangas-Ahmas-Rokua on toistaiseksi pois käytöstä (kunnan tiedote <https://www.utajarvi.fi/sivu/fi/uutiset/>, 13.12.2023).

Alueen läpi kulkee valtakunnallisesti arvokas vanha Keisarintien tielinjaus, jota pitkin on reittitoimituksella toteutettu ulkoilureitti (Tervareitistö). Keisarintie on 1600-luvulla rakennettu tie, joka yhdisti Oulun ja Kajaanin linnat.



Alueen kautta kulkeva ulkoilureitti (sininen) ja käytöstä poistettu moottorikelkkareitti (violetti) kartalla (Metsähallituksen retkikartta, 6/2023).

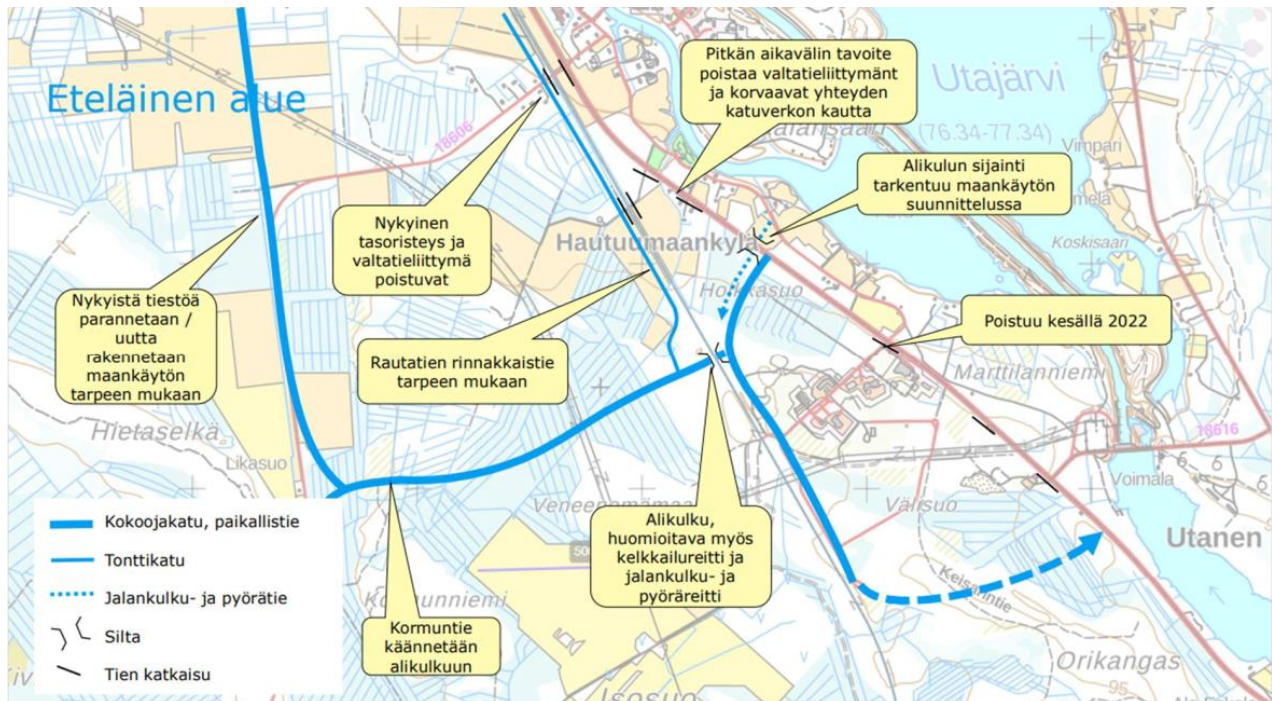


Käytössä olevat moottorikelkkareitit kartalla (Metsähallituksen retkikartta, 19.12.2023).

Utajärven liikenneverkkoselvitys

Utajärven liikenneverkkoselvitys on valmistunut 16.9.2022 (Ramboll). Selvitys on liikenneverkollinen, yleiskaavatasoinen tarkastelu, jota voidaan hyödyntää asemakaavoituksen taustaselvityksenä. Liikenneverkkoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Utajärven kunnan toimeksiannosta. Liikenneverkkoselvityksessä Mustikkakankaalle on esitetty jo toteutettu ratkaisu, jossa uusi läntinen liittymä korvaa aiemman Mustikkakankaantien liittymän. Lisäksi alueelle on esitetty uutta radan eritasoratkaisua ja yhteyttä Mustikkakankaalta Kormuntielle.

Mustikkakankaan teollisuusalueen sisäinen kävely- ja pyöräliikenteen väylä on mahdollista rakentaa Mustikkakankaantien ja Ekotien yhteyteen Kajaanintieltä radan alikululle, jos yhteys on radan lounaispuolen tulevan maankäytön vuoksi tarpeen.



Ote Utajärven liikenneverkkoselvityksestä.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen reunalla suunnittelualueen itäosassa kulkee valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin (RKY) kuuluva Keisarintie. Tie rakennettiin 1600-luvulla yhdistämään Oulun ja Kajaanin linnat. Tien linjaus ja suhde ympäristöön on säilytettävä, ja suuremmista tien muutoshankeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa (Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava 2035).

Suunnittelualueelle Keisarintien paikalla Välisuon kohdalla noin 200 m matkalla on säilynyt kiinteäksi muinaisjäännökseksi luokiteltuja jälkiä kapulasillasta tai muusta vastaavasta rakennelmasta.

3.1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueen itärajalalla on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännos (Keisarintie Välisuo, 1000046436), jolle on tehty tarkkuusinventointi keväällä 2023 (Maanala Oy). Tarkkuusinventointi liittyy samanaikaisesti vireillä olevaan Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaavoitukseen, mutta koskee myös tätä kaavahanketta. Keisarintie Välisuo on 1600-luvulla perustettuun Keisarintiehen liittyvä suon ylittävä kapulasilta. Paikalta on havaittu kapulasillan puiden jäännöksiä. Vuoden 2023 tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kohteen rajausta ja rakenteita sekä mahdollisuuksien mukaan ajoittaa niitä. Maastotyöt tehtiin toukokuussa 2023. Tarkkuusinventoinnin yhteydessä muinaisjäännoskohteen rajausta

tarkistettiin ja esille otetuista puunäytteistä tehtiin dendrokronologinen ajoitus. Rakenne ajoittuu aikaisintaan 1590-luvulle -historiallisten lähteiden perusteella ehkä todennäköisimmin 1600-luvun alkuun.



ote Keisarintie Väliäso -muinaisjäännöskohteet tarkkuusinventoinnista (Maanala Oy, 2023).

Keisarintie Väliäso -kohteesta on pidetty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu syyskuussa 2023, ja asemakaavaluonnoksessa suunniteltujen maankäyttömuutosten kohdille on tarkoitus toteuttaa tarkemmat arkeologiset tutkimukset kaavoituksen kuluessa.

Aiempien tietojen perusteella suunnittelualueen keskellä on ollut kivikautinen asuinpaikka (Mustikkakangas 2, 1000023675). Aiemman asemakaavoituksen yhteydessä myös tälle kohteelle on tehty tarkkuusinventointi vuonna 2019 (Mikroliitti Oy), jossa kohteesta tai sen ympäristöstä ei tehty kiinteään muinaisjäännökseen

viittaavia havaintoja, vaikka aluetta koekuopitettiin laajasti ja runsaasti. Tarkkuusinventoinnin perusteella kohde on merkitty muinaisjäännösrekisteriin poistetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tekstit voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Kajaanintien (vt 22) ajoneuvoliikenne sekä Oulu-Kontiomäki radan junaliikenne aiheuttavat melua. Alueella toimiva teollisuus voi myös aiheuttaa teollisuusmelua. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa muita ympäristöhäiriön lähteitä. Alueelle laadittiin vuonna 2020 tärinä- ja runkomeluseelvitys, jossa selvitettiin laskennallisten tarkastelujen perusteella raide- ja katuliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus suunnittelualueella.

Tärinä

Selvityksen perusteella merkittävin tärinälähde alueella on tavarajunaliikenne. Laskennallisen tarkastelun perusteella tärinän voimakkuus voi ylittää luokan D raja-arvon 0,6 mm/s seuraavilla etäisyyksillä radasta:

*Turvemaat > 1000 m
Sillit ja hiekat n. 100 m
Moreeni noin 30 m*

Lisäksi tärinä saattaa aiheuttaa rakenteellisia vaurioita turvemailla noin 220 m etäisyydelle ja silteillä/hiekoilla n. 50 m etäisyydelle radasta. Vaurioita syntyy todennäköisesti silloin, jos rakennuksissa tapahtuu resonanssi-ilmiö. Tätä voidaan välttää huolellisella rakennusten värähtelysuunnittelulla. Pehmeiköllä resonanssi-ilmiölle alttiimpia ovat tyypillisesti 1,5-2 -kerroksiset rakennukset, joiden rungon ominaistaajuus on noin 5-10 Hz.

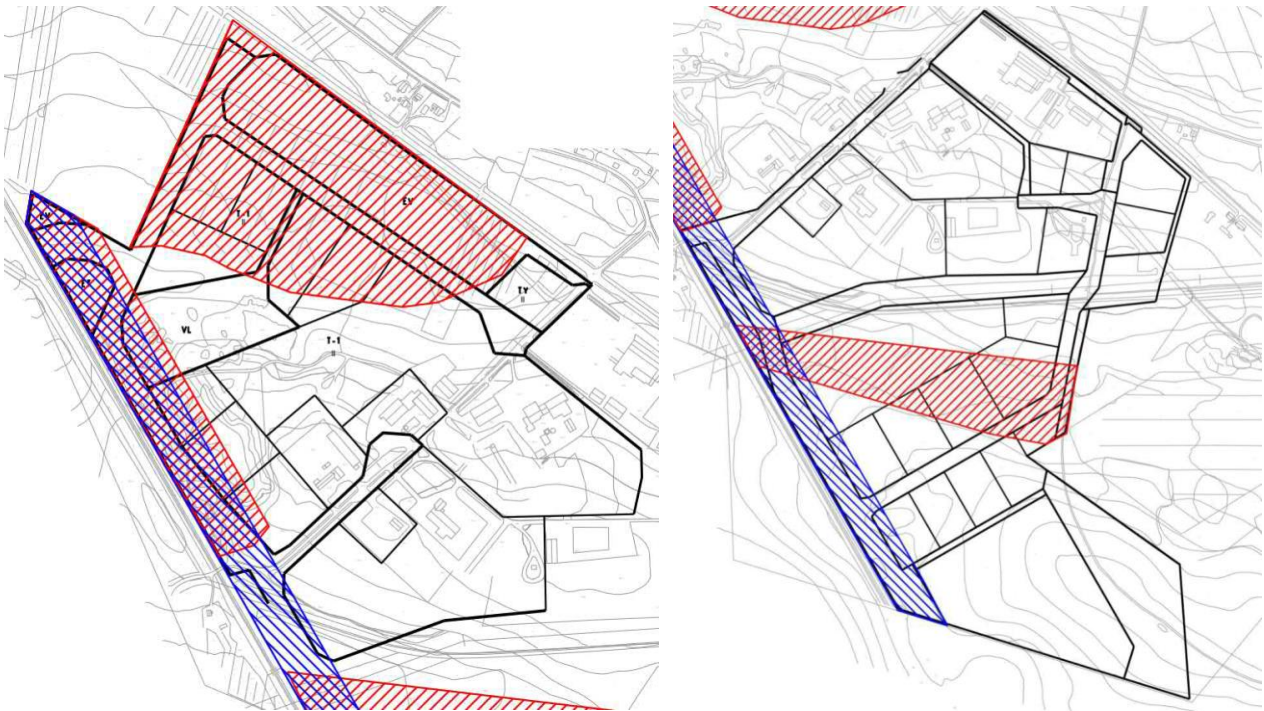
Käytännössä tärinä tulee mitä luultavimmin olemaan laskettua pienempää, johtuen erityisesti turvealueilla muutenkin tarvittavasta esirakentamisesta (erityisesti massanvaihdot). Pehmeiden kerrosten korvaaminen karkeilla maa-aineksilla vähentää tärinää huomattavasti ”puhtaaseen” turvepehmeikköön verrattuna. On siis mahdollista, että laajoilla massanvaihoilla pehmeikköalueet ovat tärinän suhteen rakennettavissa.

Mahdollisilla haitallisen tärinän alueilla suositellaan tarkemman suunnittelun yhteydessä mittauksiin perustuvia tärinäselvityksiä, joilla voidaan todentaa tärinän suuruus. Luotettavin tulos tärinän esiintymisestä saadaan mittaamalla tärinää esirakentamistoimien (erityisesti alueelliset massanvaihdot) jälkeen, sillä ennen esirakentamista esiintyvä tärinä saattaa erota lopputilanteesta huomattavasti.

Selvityksen perusteella tieliikenne ei aiheuta merkittävää tärinää suunnittelualueella. Poikkeuksena saattaa olla erittäin huonokuntoinen päällyste, jonka epätasaisuuksiin ajetaan suurella nopeudella. Käytännössä tieliikenteen tärinää hallitaan normaalilla kunnossapidolla.

Runkomelu

Selvityksen perusteella junaliikenteen aiheuttaman runkomelun ohjearvo 45 dBA voi suunnittelualueella ylittyä 80 m etäisyydellä radasta. Tälle vyöhykkeelle ei suositella runkomelulle herkkien toimintojen sijoittamista ilman, että runkomelutaso todennetaan mittauksin. Pehmeiköillä luultavasti tarvittavat massanvaihdot saattavat muuttaa tilanteen moreenialueita vastaavaksi (ts. pehmeiköillä massanvaihto parantaa tilannetta matalataajuuksisen tärinän suhteen, mutta saattaa heikentää tilannetta korkeampitaajuuksisen runkomelun suhteen).

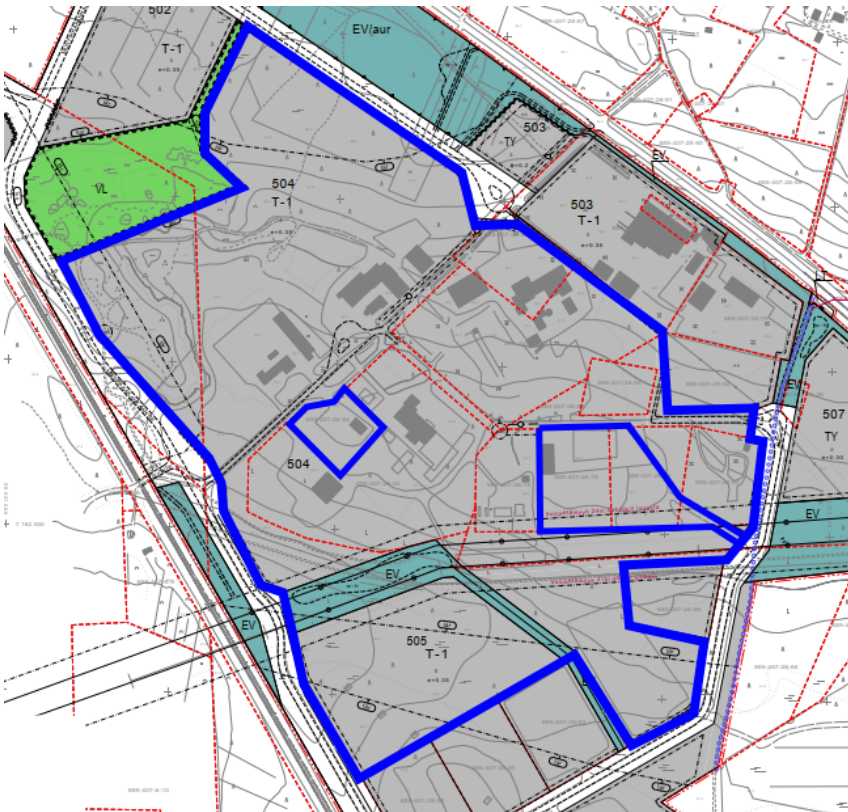


Mahdolliset luokan D raja-arvon ylittävät tärinäalueet (punainen) ja runkomelutason suoja-alueet (sininen) vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan (kuvat voimassa olevien asemakaavojen selostuksista).

Alueen länsipuolella on Kontiomäki-Oulu -rataosuus, sillä on sekä henkilö- että tavaraliikennettä. Rata on sähköistetty. Mustikkakankaalla on tasoristeys yksityistiellä. Alkuvuodesta 2022 Vartiuksesta Oulun kautta Kokkolan satamaan liikennöity transitioliikenne on päättynyt, mikä on vähentänyt Oulu-Kontiomäki -rataosan tavaraliikennettä huomattavasti vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluselvityksen tilanteesta.

3.1.8 Maanomistus

Voimassa olevalla asemakaava-alueella on Utajärven kunnan lisäksi yksityisiä maanomistajia ja yrityksiä.



Oraskon toiminta-alue sinisellä rajauksella alustavan kaavaluonnoksen päälle rajattuna

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niillä varmistetaan, että maakunta- yleis- ja asemakaavoituksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävät asiat.

Mustikkakankaan aluetta koskevia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka-, ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhliikenneäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä

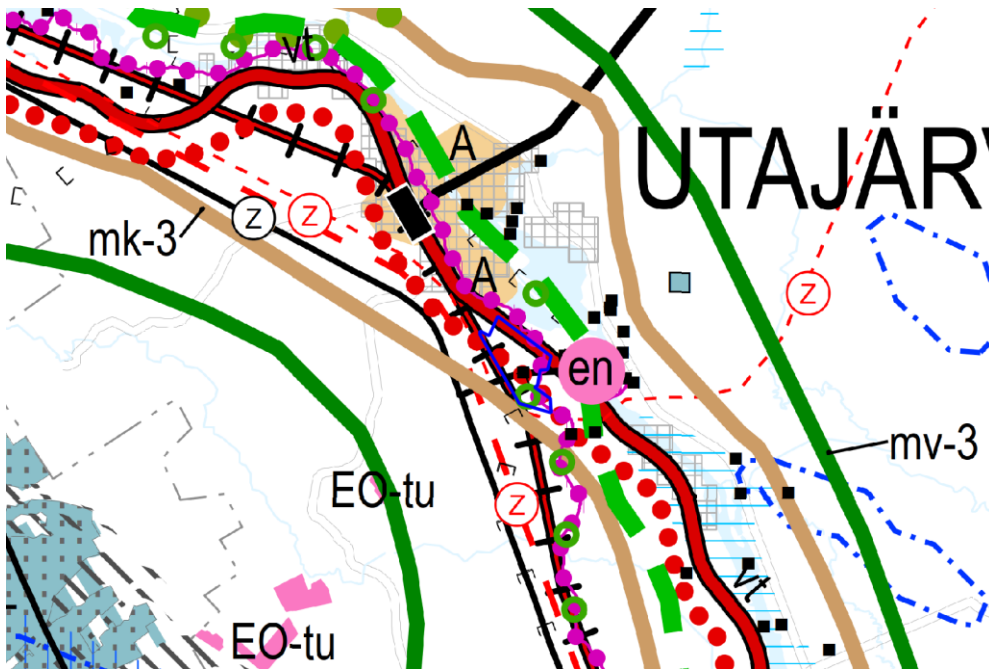
3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §).

1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 23.11.2015 (lainvoimainen 3.3.2017). Kaavan teemoja ovat energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö ja liikennejärjestelmät.

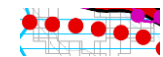
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 (lainvoimainen 17.1.2022). Kaavan teemoja ovat kiviaines- ja pohjavesialueet, uudet kaivokset sekä muut tarvittavat päivitykset.



Ote Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Kaavakartan päällä on asemakaavan suunnittelualue sinisellä rajauksella.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

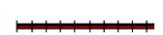


Kevyen liikenteen yhteistarve (1.vmkk)



Pääsähköjohdon yhteistarve (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä on osoitettu sähköverkon pitkän aikavälin kehittämistarpeet sekä kaavan laatimisvaiheessa toteutumiseltaan epävarmojen tuulivoima-alueiden sähkönsiirtoyhteydet.



Merkittävästi parannettava päärata (1. ja 3.vmkk)

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen ja liikenteen kapasiteetin lisäämiseen.



Merkittävästi parannettava valtatie (vt) / kantatie (kt) (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uus- tai laajennusinvestointeihin

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.



Matkailun vetovoima-alue / Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (1., 2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja

matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Aluekohtaiset kehittämisperiaatteet:

mv-3 Rokua-Oulujärvi

Alueen kehittäminen perustuu hyvinvointi- ja virkistyspalveluihin, kansallispuistoon ja Rokua Geopark -kokonaisuuteen, Oulunjärveen sekä muuhun luontoon ja ulkoiluun liittyviin virkistystoimintoihin. *2.vmkk)*

mk

Maaseudun kehittämisen kohdealue (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutuasutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailevyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

Aluekohtaiset täydentävät suunnittelumääräykset:

Oulujokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden turvaamiseen.

Voimalaitosympäristöjen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa huomioon alueiden kulttuuriperintöarvot ja kalateiden toteuttamismahdollisuudet.

Jokilaakson virkistys- ja matkailupalvelujen kehitystä on pyrittävä edistämään varaamalla riittävästi alueita virkistystoimintaa ja reittejä varten. Rantaan ja muille ympäristöltään vetovoimaisille alueille on jätettävä riittävän laajat mahdollisimman yhtenäiset vihervyöhykkeet jokisuistosta Rokualle ja Oulujärvelle. Veneilyä varten on varattava riittävästi laituri- ja rantautumispaikkoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varautua Oulu-Kajaani-Vartius-käytävän liikenneyhteyksien sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen kansainvälisen kehittämiskäytävän palvelutason mukaiseksi. *(2. ja 3.vmkkk)*

Muinaismuistokohde (2. ja 3. vmkk)

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset.

Suunnittelumääräys:

Kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen

liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 – selvityksessä* kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

□ □ □ □ □ **Moottorikelkkailureitti tai -ura (2. ja 3.vmkk)**

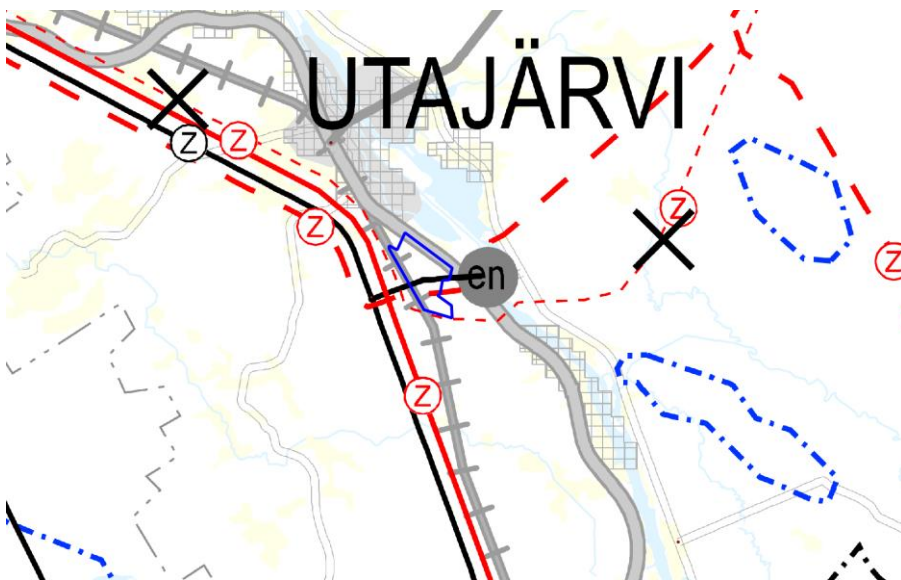
Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja suunniteltuja moottorikelkkailun pääreittejä.

● ● ● ● ● ● **Tärkeä ulkoilu- tai retkeilyreitti (2. ja 3.vmkk)**

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisia ulkoilu- ja retkeilyreittejä.

Lisäksi 11.10.2021 on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisaineisto käsiteltiin maakuntavaltuustossa 21.6.2022 ja aineisto on ollut nähtävillä 8.8.-23.9.2022 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen vastineet on hyväksytty maakuntahallituksessa 6.5.2023 (§ 90). Kaavan ehdotusvaiheen kuuleminen ja hyväksyminen on ohjelmitu vuodelle 2024.

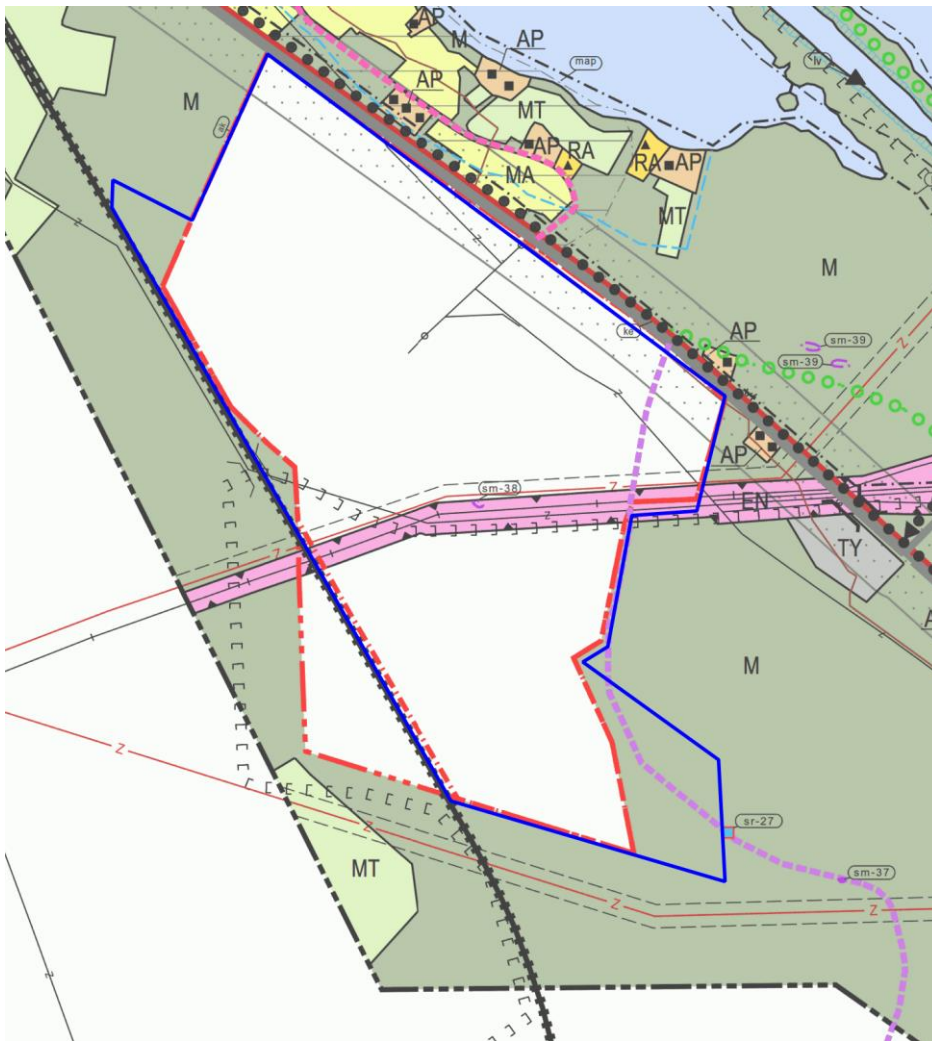
Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan laatiminen on käynnistetty 11.10.2021. Maakuntakaavan luonnos ja muu valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 8.8.–23.9.2022. Tavoiteaikataulun mukaan julkinen ehdotusvaiheen kuuleminen olisi loppuvuodesta 2024. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alueen kautta on osoitettu pääsähkijohdot Utasen voimalan ja radan länsipuolisen pääsähkijohdon välille. Utasen voimalalta on osoitettu myös teollisuusalueelle päättyvä ohjeellinen pääsähkijohdot.



Ote energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan luonnoksesta 21.6.2021 (Pohjois-Pohjanmaan liitto). Suunnittelualue sinisellä.

3.2.3 Yleiskaava

Mustikkakankaan alueella on voimassa 30.3.2017 hyväksytty Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava 2035. Suurin osa suunnittelualueesta on kaavassa osoitettu merkinnällä ak – oleva asemakaava-alue laajennuksineen. Suunnittelualueen luoteis- ja kaakkoiskulma on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Käytöstä jo poistuneen Mustikkakankaantien päähän on merkitty radan alikulku. Suunnittelualueen poikki kulkevan voimalinjan alue on varattu energiahuollon käyttöön (EN). Osayleiskaavaan on merkitty historiallinen Keisarintie, jonka linjaus ja suhde ympäristöön on säilytettävä sekä alueen halki kulkeva moottorikelkkareitti. Valtatien varsi on tieliikenteen 55 dBA teoreettista melualueetta. Osayleiskaavaan on merkitty myös muinaisjäänneksenä kivikautinen asuinpaikka, joka on inventoitu alueen aiemman asemakaavoituksen yhteydessä, viitteitä kivikautisesta asuinpaikasta löytynyt. Kohde on poistettu Museoviraston rekisteristä.



Ote Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavasta. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

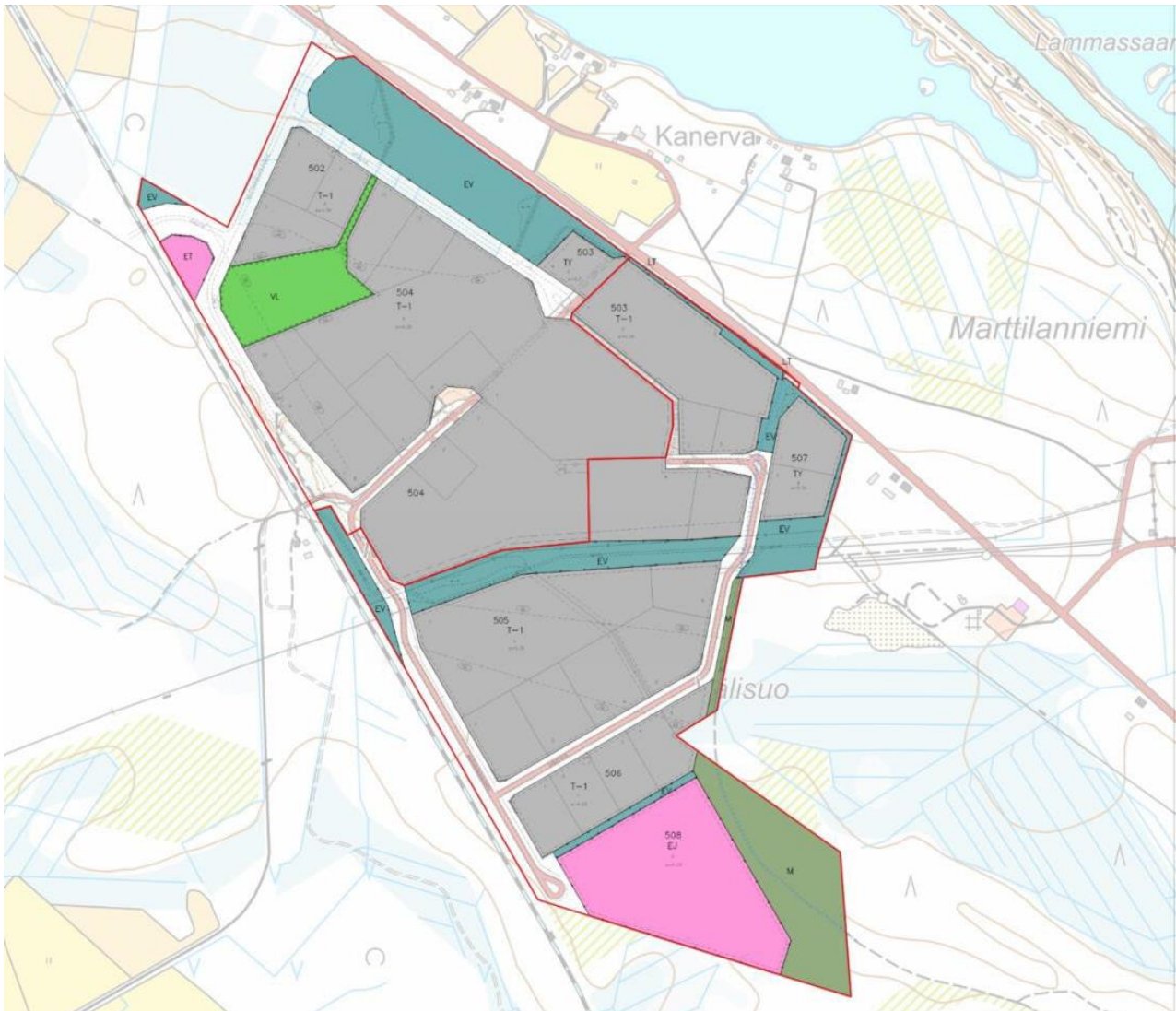
Suunnittelualueella on myös oikeusvaikutukseton Kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty Utajärven valtuustossa 30.3.2017.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueen eteläosassa on voimassa 25.3.2021 hyväksytty Mustikkakankaan asemakaavan muutos ja laajennus I. Alueen pohjoisosassa on voimassa 30.6.2021 hyväksytty Mustikkakankaan asemakaavan muutos ja laajennus II. Kunnassa on samanaikaisesti vireillä erikseen Mustikkakankaan asemakaavan laajennus nykyisen asemakaava-alueen kaakkoispuolelle Vaalan suuntaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa Mustikkakankaantien liittymälle valtatieltä on suunniteltu uusi paikka, joka on jo toteutettu. Mustikkakankaan tontit on merkitty pääasiassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiksi merkinnällä T-1. Merkintä mahdollistaa myös toimintaan liittyvien myymälätilojen toteuttamisen. Asutusta lähimpänä olevat tontit ovat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueen eteläosassa on jätteenkäsittelyalue (EJ). Lisäksi alueella on katuja, suojaviheraluetta, lähivirkistysaluetta ja maa- ja metsätalousaluetta sekä radan varressa yksi yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alue (ET).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen katuverkko on jo rakennettu Mustikkakankaantieltä mahdolliselle radan alitukselle johtavaa Ekotietä ja Jatkotien-Varastotien välille kaavoitettua jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua lukuun ottamatta.



Voimassa oleva asemakaava, joka on kokonaan asemakaavan päivityksen kohteena.

3.2.5 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Alueelle laadittu asemakaavan pohjakartta ei vastaa enää alueen rakennusten osalta täysin nykytilannetta. Asemakaavasuunnittelun lähtötietona käytetään maanmittauslaitoksen ilmakehämääntäminen-aineistoa kesältä 2022 ja maastotietokantaa. Asemakaavan pohjakartta on päivitetty rakennusten osalta kaavaprosessin kuluessa, jotta se olisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaisi riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisaikojen olosuhteita.

Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N60. Utajärven rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2005. Rakennusjärjestystä ollaan parhaillaan uusimassa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan valmistumisen jälkeen on edelleen ilmennyt tarvetta joustavoittaa kaavaratkaisua koko Mustikkakankaan asemakaava-alueella. Tarpeen on mahdollistaa myös myöhempiä muutoksia tonttien sisäisissä järjestelyissä ja logistiikassa. Esimerkiksi alueella olevia katuja on tarve poistaa ja korvata niitä osittain korttelialueen sisäisillä kulkuyhteyksillä. Alueelle on suuria toimijoita, joiden alueella on tarve tarkistaa tonttijakoa. Myös käyttötarkoituserkintöjä on tarpeen tarkistaa ja alueen johtoalueet ja kunnallistekniikan varaukset kaipaavat muokkausta.

Suunnittelualueen ja katuverkossa huomioidaan teollisuusalueen laajentamismahdollisuus nykyisen asemakaava-alueen koillispuolelle. Asemakaavan mahdollinen laajeneminen tutkitaan ja suunnitellaan kuitenkin erillisenä asemakaavatyönä, jota tämä asemakaavan päivitys ei koske.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Utajärven kunnanhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 10.5.2022 § 133 ja päättänyt 18.4.2023 § 86 kuuluttaa kaava vireille ja asettaa sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaava on kuulutettu vireille 27.4.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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. Osallisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä esittää mielipiteensä asiasta.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähialueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, joita suunnittelu koskee
- Alueen yritykset, yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Ympäristönsuojeluviranomainen, Oulunkaaren ympäristöpalvelut
- Fingrid Oyj

- Oulun seudun sähkö
- Alueen vesi- ja jätevesiyhtiöt, teleoperaattorit

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa on pidetty Mustikkakankaan asemakaavoituksen liikenneasioita koskeva työneuvottelu 4.5.2023. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelussa todettiin tarpeelliseksi tarkastella koko teollisuusalueen ja sen laajennusalueen liikenneverkkoa ja erityisesti kevyen liikenteen yhteyksiä kokonaisuutena. Liikennettä koskevia tavoitteita on käsitelty tarkemmin selostuksen tavoiteosiossa kohdassa 4.4.1.

Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston kanssa on pidetty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu 21.9.2023 alueella sijaitsevan kiinteän muinaisjäänneksen (Keisarintie Välisuo) ja asemakaavan maankäyttömuutosten yhteensovittamiseksi. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Muinaisjäännekohteen alueelle suunniteltuja maankäyttömuutoksia ovat Varastotieltä itään suunniteltu uusi katuyhteys ja korttelista 506 itään suunniteltu ajoyhteys. Näiden katu- ja ajoyhteyksien kohdalle edellytettiin tehtävän tarkempia koneellisia arkeologisia tutkimuksia, jotta mahdolliset muinaisjäänneksen rakenteet ja siihen liittyvä informaatio saataisiin dokumentoitua. Tutkimusten jälkeen voidaan katsoa, onko muuttuvan maankäytön toteuttaminen mahdollista. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Väyläviraston kanssa pidettiin 11.12.2023 työpalaveri Utajärven moottorikelkkareittien radanyhteyksistä. Utajärvellä valtakunnallinen moottorikelkkareitti risteää TEN-verkkoon kuuluvan radan kanssa kahdessa kohtaa: Alakylässä ja Mustikkakankaalla. Kummatkaan radanyhteykset eivät ole virallisia, eikä tasossa tapahtuville uusille radanyhteyksille voi TEN-verkolla ja runkoverkolla myöntää lupaa nykyisen lainsäädännön pohjalta. Moottorikelkkareitin tasoyhteyksissä raiteet kuluvat ja voivat rikkoutua. Mustikkakankaan ylityspaikalla ei ole toteutettu mitään turvalaitteita, eikä eritasoratkaisujen toteuttamiselle nähdä olevan nykytilanteessa edellytyksiä. Palaverissa pohdittiin, voisiko Utajärvellä olla tulevaisuudessa vain yksi radanyhteyks Alakylässä. Reitistön jatkuvuus välillä Rokua-Utajärvi tulisi kuitenkin varmistaa niin, ettei katkosta synny. Työpalaverissa sovittiin, että Väylävirasto tutkii, olisiko edellytyksiä poikkeamiselle, joka mahdollistaisi tasossa tapahtuvan radan ylityksen Alakyläntien kohdalla. Lisäksi sovittiin, että Mustikkakankaan kelkkareitti poistetaan asemakaavaluonnoksesta, kunta jättää sen kunnostamatta ja opasteet poistetaan. Mahdollisen uuden reittilinjauksen suunnittelu ja toimittaminen vie aikaa ja vaatii neuvotteluita ja sopimuksia.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteet liittyvät kunnan elinvoimaisuuden ylläpitämiseen ja lisäämiseen varaamalla asemakaavassa riittävät alueet teollisuuden tarpeisiin. Mustikkakankaan alueella on erityisesti yksi iso toimija, Orasko, jolla on jo nyt merkittäviä laajennustarpeita. Kaava-alueen eteläosan muutoksilla varaudutaan alueella olevan biohiililaitoksen ja suunnitteilla olevan kiertotaloustuotteiden jalostuslaitoksen tuleviin tarpeisiin. Tavoitteena on laajentaa korttelialueita myös voimajohtoalueen kohdalle, koska kyseisiä alueita hyödynnetään nykyisinkin tehtyjen sopimusten mukaisesti teollisuuden tarpeisiin. Kunnan tavoitteena on myös poistaa alueelta tarpeeton tonttijako ja muuttaa sahan toiminta-alueen keskellä olevat katualueet osaksi teollisuuskorttelia, jolloin sahan toiminta-alueen sisäinen liikenne voidaan järjestää vapaammin ja joustavammin. Alueen liikenneverkko on tarkoitus sovittaa yhteen koillispuolelle erikseen suunnitteilla olevan teollisuusalueen laajennuksen kanssa. Kunnan tavoitteena on myös mahdollistaa aurinkopaneelien toteuttaminen valtatie varren suojaviheralueelle.

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavoihin Mustikkakankaan teollisuusaluetta ei ole nostettu esille. Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavaan Mustikkakankaan teollisuusalue on merkitty ratkaistavaksi kokonaan

asemakaavalla. Päivitystyön kohteena oleva voimassa olevan asemakaavan rajaus vastaakin pääosin yleiskaavan mukaista asemakaavoitettavan alueen rajausta.

4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana pidetyssä liikenneasioita koskevassa viranomaistyöpalaverissa nousi esille erityisesti alueen liikenneverkkoa ja kevyen liikenteen järjestelyjä koskevat tavoitteet:

- Neuvottelussa todettiin tarpeelliseksi tarkastella koko teollisuusalueen ja sen laajennusalueen liikenneverkkoa ja erityisesti kevyen liikenteen yhteyksiä kokonaisuutena. Tarkastelua varten laadittiin yhdistelmäkartta molemmista samaan aikaan vireillä olevista Mustikkakankaan asemakaavojen alustavista luonnoksista, ja Ramboll laati luonnoksen molempia asemakaava-alueita koskevasta liikenneselvityksestä syksyllä 2023.
- Nykyinen järjestely, jossa kevyt liikenne ylittää vt22 Putaalantien pään kohdalta on ristiriidassa liikenneverkkoosuunnitelman kanssa. Nykytilanteessa kevyen liikenteen yhteys taajamasta toimii kohtuullisesti, kun liikkumisen tarve ei ole suurta. Pitkällä aikajänteellä ja kaavasuunnitelmassa kevyen liikenteen ratkaisut tulisi perustua alikulkujärjestelyihin. Jos liikenneverkkoosuunnitelmassa esitettyä vt22 alikulun paikka ei katsota soveliaaksi, voidaan alikulun sijaintia vielä suunnitella.
- Jos kevyen liikenteen yhteyksiä ei voi viedä rakenteen sisältä, tulee ne suunnitella ulkokehän kautta. Alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet voisi kaavamuutosalueella ratkaista Mustikkakankaan katuverkkoa pitkin erottamalla kadun laitaa maalaamalla tila kevyelle liikenteelle. Tämä ei ole suositeltava, mutta lienee toteutuskelpoisen ratkaisu.
- Pelastustien järjestäminen vanhan liittymän kautta katsottiin olevan mahdollista, mikäli muu ajoneuvoliikenne estetään jonkinlaisella esteellä kuten portilla tai puomilla.

Kunnan tavoitteet laajentaa teollisuuskortteleita aiheuttavat tarpeen tarkastella uudelleen myös alueen halki kulkevan moottorikelkkareitin ja ulkoilureitin sijoittumista. Tervareitistöön kuuluva ulkoilureitti noudattaa pääosin valtakunnallisesti arvokkaan Keisarintien linjausta ja on reittitoimituksella toimitettu virallinen reitti, joten se päätettiin säilyttää nykyisellä sijainnillaan, vaikka se rajoittaakin suunnittelun alueen eteläosassa olevan jätteenkäsittelyalueen/kiertotalousalueen laajentamismahdollisuuksia nykyisellä asemakaava-alueella. Kiertotalousalueelle jätetään laajenemismahdollisuus lounaan suuntaan nykyisestä asemakaava-alueesta pois päin.

Moottorikelkkareitin merkintä päätettiin poistaa kokonaan kaavasta, koska radanylitykselle ei ole lupaa, eikä sitä voida myöntää nykyisen lainsäädännön pohjalta (ks. selostuksen kohta 4.3.2 viranomaisyhteistyö). Liikenneselvityksessä on suositettu, että valtatie alikulun toteutuessa kannattaa olla lähtökohtana moottorikelkkailureitin ohjaaminen samaan alikulkuun. Moottorikelkkareitin siirtäminen vaatisi kuitenkin uutta reittitoimitusta, sopimuksia ja neuvotteluita.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana nousi esille myös tarve laatia tarkempia arkeologisia tutkimuksia muinaisjäännöskohteen Keisarintie Välisuo -alueelle. Muinaisjäännöskohteen alueelle asemakaavassa suunniteltuja maankäyttömuutoksia ovat Varastotieltä itään suunniteltu uusi katuyhteys ja korttelista 506 itään suunniteltu ajoyhteys. Tarkemmat koneelliset arkeologiset tutkimukset kohdennetaan näille alueille, jotta mahdolliset muinaisjäännöksen rakenteet ja siihen liittyvä informaatio saataisiin dokumentoitua. Tutkimusten jälkeen voidaan katsoa, onko muuttuvan maankäytön toteuttaminen mahdollista.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan päivityksestä laadittiin yksi valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville asetettava kaavaluonnos. Siinä esitetty tonttijako, liikenneverkko, reitit ja teollisuuden korttelialueiden laajuus on esitetty kunnasta saadun ohjeistuksen mukaisesti.

Asemakaava-alueen reunalle muodostuu korttelialueita, joita on myös yksittäisten tonttien osalta mahdollista laajentaa ja kytkeä katuverkkoon vasta asemakaavaa laajentamalla. Tavoitteena oli pitää samanaikaisesti vireillä olevat nykyisen asemakaavan päivitys ja asemakaavan laajennus selkeästi erillisinä

asemakaavahankkeina, koska myös kaavahankkeiden selvitys- ja suunnittelutarpeiden laajuus sekä tavoiteaikataulut poikkeavat toisistaan.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaa päivitetään koko sillä Mustikkakankaan teollisuusalueen osalla, jolla on voimassa oleva, vuonna 2021 kahdessa osassa hyväksytty asemakaava.

Asemakaavan muutoksessa teollisuusalueen rakenne, pääliikenneverkko ja alueen kytkeytyminen valtatie liikenteeseen säilyy pitkälti ennallaan. Sahan alueen sisällä oleva Tukkitien katuyhteys ja teollisuustoimintojen puristuksiin jäänyt toteutumaton kevyen liikenteen katu poistuu kokonaan, ja korttelialueet laajenevat entistä suuremmiksi ja yhtenäisemmiksi kokonaisuuksiksi. Korttelialueiden laajentumista ja yhdistymistä toisiinsa tapahtuu myös voimajohtoalueella ja muilla kaavan osilla. Teollisuusalueen tarpeetonta tonttijakoa puretaan siten, että myös alueella olevat tontit pääsääntöisesti laajenevat entisestään ja niiden lukumäärä vähenee.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu aiemman 32 rakennuspaikan (29 kpl T-1, 2 kpl TY, 1 kpl EJ) sijasta yhteensä 15 rakennuspaikkaa (12 kpl T-1, 2 kpl TY ja 1 kpl EJ) ja lisäksi 2 uutta pientä tonttia (TV-1), joilla ei ole rakennusoikeutta.



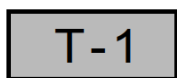
Ote kaavaluonnoksesta (19.12.2023)

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaluonnoksen korttelialueiden yhteenlasketut pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty oheisessa taulukossa. Lisäksi virkistysaluetta (VL) on yhteensä 2,8 hehtaaria, suojaviheraluetta (EV/aur tai EV) yhteensä 11,0 hehtaaria ja liikenne- ja katualueita yhteensä 11,2 hehtaaria koko kaava-alueen pinta-alasta.

korttelialue	pinta-ala hehtaareina	rakennusoikeus k-m2
TV-1	0,8	0
T-1	58,0	203 042
TY	3,2	9 790
T YHTEENSÄ	61,8	211 139
EJ	8,6	21 455
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	95,3	232 594

5.2 Aluevaraukset



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös toimintaan liittyviä liiketiloja. Liike- ja myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. T-1 alueella kiertotaloutta tukevat toiminnot on mahdollisia.



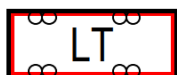
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Teollisuutta palveleva varastointialue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Lähivirkistysalue.



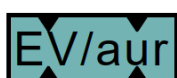
Yleisen tien alue.



Jätteenkäsittelyalue.



Suojaviheralue.



Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa tarkempaan suunnitteluun perustuen aurinkopaneeleita ja -keräimiä ja niihin liittyviä laitteistoja, nostomuuntajia sekä aurinkovoimalan paikalliseen jakeluverkkostoon kytkeviä sähköasemia.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Korttelialueilla saa rakennusten katoille ja julkisivuille sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Rakennuspaikkojen pihalueilla on hyvä mahdollisuuksien mukaan käyttää vettä läpäiseviä pintoja hulevesihaittojen vähentämiseksi. Myös viherkattorakenteet ovat suositeltavia. Aluerakenteissa tulee kiinnittää huomiota mahdollisimman korkeaan kiertotaloustuotteiden käyttöasteeseen ja hiilineutraalisuuteen.

Raideliikenteen tärinä:

Teollisuus- ja toimistorakennuksissa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on $V_{W95} < \text{tai} = 0,6 \text{ mm/s}$ (tärinäluokka D). Kaavakartalle on rajattu alue, jolla tärinäluokan D raja-arvo mahdollisesti ylittyy (tär-merkintä).

Runkomelu:

Rakennuksilta vaadittavan runkomelutason tulee olla $L_{prm} < \text{tai} = 45 \text{ dBA}$. Vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella ko. arvo ylittyy kaava-alueella kortteleiden 505 ja 506 kohdalla raiteesta lukien noin 80 metrin etäisyydelle saakka. Vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella ko. arvo ei ylity kaavan muilla korttelialueilla.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Suhde yleiskaavaan

Asemakaava poikkeaa yleiskaavan asemakaavoitettavan alueen rajauksesta vähäisiltä osin alueen länsi- ja kaakkoiskulmassa. Jätteenkäsittelyalueeksi osoitettu korttelialue ulottuu hieman yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Poikkeamat ovat vähäisiä, eikä niillä ole merkittävää vaikutusta alueen kokonaisuuden kannalta.

Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Kajaanintien (vt 22) varteen on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti/yhteystarve. Valtatien suuntaista jatkuvaa kevyen liikenteen yhteyttä ei nähdä toteuttamiskelpoisena nykyisen asemakaava-alueen sisällä valtatie varressa tai voimassa olevan asemakaavan mukaisena, Mustikkakankaan teollisuustoimintojen keskelle sijoittuvana yhteytenä. Kajaanintien tiealue ei kuulu nyt laadittavaan asemakaava-alueeseen, eikä yleiskaavan mukaista jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyden osoittamista Kajaanintien varteen ratkaista tällä kaavalla. Kajaanintien pohjoispuolella kulkeva Putaalantie on valaistu, polkupyöräilijöiden käyttämä tieyhteys, joka nähdään palvelevan yleiskaavassa osoitettua Kajaanintien suuntaista kevyen liikenteen kulkutarvetta. Turvallinen ja toimiva kevyen liikenteen yhteys Mustikkakankaan teollisuus- ja työpaikka-alueelle ratkaistaan erikseen, ja mahdollinen alikulun paikka olisi yleiskaavasta poiketen Utajärven liikenneverkkoselvityksen mukaisella paikalla Mustikkakankaantien liittymän yhteydessä. Yleiskaavassa osoitettua radan alikulkua ei ole osoitettu asemakaavassa, koska rata-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Lisäksi asemakaavan katualueiden tilavaraukset mahdollistavat alikulun rakentamisen hieman yleiskaavassa osoitettua paikkaa pohjoisemmaksi uuden Ekotien yhteyteen. Poikkeama yleiskaavasta on vähäinen, ja asemakaavan mahdollistama sijainti alikululle on alueen muun liikenneverkon kannalta edullisempi ja Utajärven liikenneverkkoselvityksen suositusten mukainen ratkaisu. Yleiskaavaan merkittyä, alueelle reittitoimituksella perustettua moottorikelkkareittiä ei ole huomioitu asemakaavamerkinnöin, koska radanyhteyteen ei ole lupaa, ja olemassa oleva reitti on tarpeen siirtää tulevaisuudessa kokonaan pois Mustikkakankaan asemakaava-alueelta. Muilta osin asemakaava vastaa yleiskaavan periaatteita.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukaiset korttelialueet on jo pääosin rakennettu ja teollisuuskäytössä, joten asemakaavan päivityksellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen rakentamiseen tai rakennusoikeuksiin. Tonttien

laajentuminen ja yhdistyminen mahdollistaa kuitenkin myös nykyisten toimintojen laajentamista, kehittämistä ja siten käytön ja rakentamisen tehostumista teollisuusalueen sisällä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen itäosassa kulkeva valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin (RKY) kuuluva Keisarintie ja sen lähiympäristö on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV) ja katualueeksi. Keisarintien linjaus ja sitä noudatteleva ulkoilureitti säilyvät entisellään, eikä ne jää rakennettaviin kortteleihin. Keisarintien linjauksen kanssa risteää kuitenkin Varastotielle suunniteltu uusi risteysalue ja siitä itään päin suuntaava katu. Lisäksi asemakaavan päivityksessä on suunniteltu Keisarintien alueelle tonttialueita yhdistävä ajoyhteys suojaviheralueelle.

Asemakaavan Keisarintien alueelle on lisätty asemakaavaan myös uusi muinaisjäännöskohde, Keisarintie Välisuo sm-merkinnällä. Muinaisjäännöksen alueelle on kaavassa esitetty maankäyttömuutoksena risteävä uusi katu. Uuden katualueen kohdalla tehdään tarkempia tutkimuksia syksyllä 2023 arkeologisen tiedon keräämiseksi, jotta asemakaavassa esitetty maankäyttömuutos voisi olla mahdollista hyväksyä ja toteuttaa.

Muinaisjäännöksen Keisarintie Välisuo kohdalla kulkee myös virallinen ulkoilureitti, jonka linjauksen muuttaminen muinaisjäännöksen kohdalla toisaalle itään parantaisi muinaisjäännösalueen kosteusolosuhteiden ja muinaisjäännöksen säilymisedellytyksiä. Asemakaava ei ota kantaa ulkoilureitin linjaukseen, vaikka Keisarintien linjaus onkin asemakaavaan merkitty.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava on jo pitkälti toteutunut ja liikenneverkon rakenne ajoneuvoliikenteen osalta ennallaan, vaikka osa pistokaduista muuttuu tonttien sisäisiksi ajojärjestelyiksi. Asemakaavan päivityksellä ei ole merkittävää vaikutusta ajoneuvoliikenteeseen ja liikennemääriin. Teollisuusalueen laajentuessa myöhemmin kaakkoon, on alueiden katuverkko mahdollista yhdistää. Laajennusalueelle tulisi kuitenkin olemaan myös oma valtatieliittymä, eikä kulku pääasiallisesti tapahtuisi nykyisen asemakaava-alueen kautta.

Suurin osa kevyen työpaikkaliikenteen tarpeesta suuntautuu saha-alueen portille, joka on Jatkotien päässä. Myös muille tonteille ja työpaikka-alueille tulisi päästä polkupyörällä. Mahdollinen kevyen liikenteen alikulun paikka on Utajärven liikenneverkkoselvityksen mukaisesti Mustikkakankaantien liittymän luoteispuolella asemakaavarajauksen ulkopuolella. Nykyisin kevyt liikenne ylittää tasossa valtatie Putaalantien risteuksen kohdalla. Tasossa tapahtuva valtatie 22 ylitys pyöräilylle ja jalankululle on mahdollista vain väliaikaisena ratkaisuna nykytilanteessa, kun liikkumisen tarve ei ole suurta. Jokainen tasoylitys on kuitenkin liikenneturvallisuusriski, ja pidemmällä aikavälillä tulisi teollisuusalueelle toteuttaa alikulku.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyen liikenteen yhteys Jatkotien ja Varastotien välillä ei ole toteutunut, joten kevyt liikenne työpaikka-alueen sisällä on kaavan päivityksessä suunniteltu huomioitavan ulkokehällä kiertävän Mustikkakankaantien kautta, ja lisäksi Jatkotien varteen on mahdollista toteuttaa kevyenliikenteelle yhteys Mustikkakankaantielta saha-alueen portille. Jatkotien päähän on mahdollista toteuttaa myös polkupyörien pysäköintipaikka.

Kehätienä kiertävä Mustikkakankaantie on rakennettu ja myös päällystetty kesällä 2023, joten kevyen liikenteen väylän toteuttaminen on haasteellista. Kaavan katualueen mitoitus mahdollistaa ajoneuvoliikenteestä erotetun kevyen liikenteen väylän toteuttamisen, mutta tehty ja jo toteutettu katusuunnitelma kuivatusratkaisuihin ei. Välttävänä ratkaisuna voidaan ajoradan molemmille reunoille maalata sulkuviivoilla pientareet jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden käyttöön. Pientareella tapahtuva pyöräliikenne on yksisuuntaista eli liikkuminen tapahtuu samansuuntaisesti ajoneuvoliikenteen kanssa. Ajoneuvoliikenteestä erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttaminen Mustikkakankaantien ja valtatie mahdolliselta alikululta Jatkotien päähän on tulevaisuudessa kuitenkin vielä mahdollinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu.

Kaavan päivitys mahdollistaa uuden pelastusliittymän toteuttamisen valtatielle Varastotien jatkeen kohdalle.

Alueelle reittitoimituksella perustettua moottorikelkkareittiä ei ole huomioitu asemakaavamerkinnöin, koska moottorikelkkareitillä ei ole radanylityslupaa, eikä sitä voida myöntää nykyisen lainsäädännön pohjalta. Moottorikelkkareitti on tarpeen siirtää tulevaisuudessa kokonaan pois Mustikkakankaan asemakaava-alueelta. Uusien reittilinjausten suunnittelu ja toimittaminen vie aikaa ja vaatii neuvotteluita ja sopimuksia. Mahdollisissa alikulkusuunnitelmissa kannattaa huomioida myös moottorikelkkareitti.

5.3.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaavassa on osoitettu paikat pohjakartassa näkyville oleville puistomuuntamoille ja lisäksi kolme voimassa olevan asemakaavan mukaista varausta mahdollisille uusille muuntamoille. Katualueiden mitoitus vastaa pääosin voimassa olevaa asemakaavaa, jossa on huomioitu myös alueille rakennettavien maakaapeleiden tarpeet.

Kaavan sähkönjakeluun liittyvät varaukset tukevat sekä valtakunnallista että alueen sisäistä sähkönsiirtoa.

Fingridin voimajohtojen sijainnit ja suojaetäisyydet on tarkistettu kaavaan kunnasta saadun tiedon pohjalta siten, että pohjoisemman voimajohdon kaavaan merkitty suojaetäisyys on 24 m johdon keskilinjasta ja eteläisemmän voimajohdon vastaava suojaetäisyys on kaavassa 31 m. Voimajohtoalueen suojaviheraluetta on mahdollisuuksien mukaan muutettu osaksi teollisuuden korttelialuetta, koska alueen teollisuustoimijat ovat jo tehneet yksittäisiä sopimuksia johtoalueen hyödyntämisestä.

Valtatien varren suojaviheralueille mahdollistetaan aurinkosähköpaneelien ja -keräimien sijoittaminen teollisuusalueen vihreää energiantuotantoa varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa Ekotien ja radan varressa ollut yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) poistuu, joten mahdollisen radan alikulun edellyttämä pumppaamo tulisi toteuttaa toisaalle, esimerkiksi radan toiselle puolelle asemakaava-alueen ulkopuolelle.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä, joissa kartoitettiin alueen kasvillisuus, luontotyytit ja eläimistö. Luontoselvitysten perusteella alueella ei esiinny luonnonsuojelulain tarkoittamia uhanalaisia luontotyyppisiä, vesilaissa mainittuja suojeltavia kohteita eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, joten kaavan toteuttamisen vaikutukset niihin jäävät vähäisiksi. Alueella ei ole myöskään liito-oravalle sopivia lisääntymisalueita.

Suunnittelualueen keskiosan vanhaan sorakuoppaan muodostuneella kosteikolla on luontoselvityksen perusteella merkitystä kasviston monimuotoisuuden ja eläinlajiston kannalta. Kosteikko on viitasammakon (EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji) ja pyyn (EU) lisääntymisaluetta. Kosteikkoalue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja viitasammakolle potentiaalinen elinympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

Viitasammakon elinympäristön säilyttämisestä on tehty lisäselvitys ja maastokäynti (12.5.2021). Sen perusteella on todettu, että viitasammakon elinympäristö saadaan turvattua varovaisuusperiaatteen mukaisesti. luo-alueeksi on kaavassa merkitty koko VL-alue, jotta kokonaisuus pitää sisällään viitasammakon lisääntymis-, ravinnonhankkimis-, suoja- ja talvehtimisalueet. Viitasammakon elinympäristöön liittyvät merkinnät on pohdittu jo aiemman kaavoituksen yhteydessä, ja poistettu asemakaavasta avo-ojan merkintä kosteikon veden pysyvyyden takaamiseksi ja viitasammakon elinympäristön säilyttämiseksi. Kosteikkoalueelta pois johtava ekologinen käytävä on tärkeässä roolissa. Ekologinen käytävä kulkee vanhan metsäojan linjausta.

Kosteikkoa ympäröivä alue muuttuu kaavan toteuttamisen myötä avohakatusta metsäalueesta pääosin rakennetuksi teolliseksi ympäristöksi. Kaavan toteuttamisella ei ole arvioida olevan negatiivista vaikutusta kosteikkoalueen ja sen lajiston säilymiseen. Kosteikkoalueen vesitalous todennäköisesti paranee kaavan toteuttamisen myötä, kun puhtaita hulevesiä johdetaan kosteikkoalueelle. Mustikkakangas on Utajärven

kunnalle tärkeä työpaikka-alue ja teollisuuden keskittäminen yhdelle alueelle on järkevää myös luontoarvojen näkökulmasta.

Suunnittelualueen keskellä Väliuon alueella esiintyy oligotrofinen lyhytkorsiräme ja isovarpuräme, jotka on luontotyyppien uhanalaistarkastelussa luokiteltu vaarantuneiksi (VU) luontotyypeiksi. Luontoselvityksessä suositellaan Väliuon vesitalouden säilyttämistä ennallaan. Lyhytkorsirämeen ja isovarpurämeen säilyttäminen teollisuusalueen keskellä ei kuitenkaan ole järkevän yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollista. Mustikkakangas on Utajärven kunnalle tärkeä työpaikka-alue ja teollisuuden keskittäminen yhdelle alueelle on järkevää myös luontoarvojen näkökulmasta. Lisäksi isovarpurämeet ja lyhytkorsirämeet ovat Utajärvellä melko yleisiä luontotyyppisiä, ja lähialueelta löytyy useita huomattavasti laajempia ja edustavampia suokokonaisuuksia, joilla kyseisiä suotyyppejä todennäköisesti esiintyy.

5.3.6 Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut ohjeelliset hulevesien viivytysaltaat (4 kpl) ja hulevesien johtamiseen varatut avo-ojat säilyvät kaavassa. Suojaviheraleiksi merkityt alueet kuitenkin vähenevät, kun suojaviheralueeksi aiemmin kaavoitettua voimajohtoaluetta muutetaan korttelialueeksi, ja eteläosassa korttelialueita laajennetaan ja yhdistetään. Kortteleiden 504 ja 505 välissä kulkevan avo-ojan kohdalle merkitty suojaviheraluekaista on uusi kaavavaraus.

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Suunnittelualueella on maastoltaan voimakkaasti muokattua aluetta, jonka hulevedet eivät nykytilanteessa johdu minnekään. Asemakaavan toteuttamisen myötä alueelle voi syntyä vielä lisää laajoja vettä läpäisemättömiä asfaltoituja tonttialueita, minkä vuoksi kaavan toteuttaminen edellyttää hulevesien hallintaa. Suunnittelualueelle on laadittu koko Mustikkakankaan alueen kattava yhteenveto hulevesien hallintaan liittyvistä reunaehdoista ja hulevesien hallinnan ratkaisuisista mitoituksineen karkealla tasolla. Kaavaratkaisuissa on varauduttu hulevesien hallintaan niin, ettei alueen rakentaminen aiheuta ongelmia suhteessa purkureittien kapasiteettiin. Mustikkakankaan alue on jaettu kuuteen osavalmu-alueeseen.

Mustikkakankaan asemakaavan pohjoisosassa lähimpänä Kajaanintietä (vt 22) olevilta kahdelta alueelta hulevedet johdetaan katulinjauksia myöten ensin länteen, josta hulevedet johdetaan pohjoiseen tonttien ja valtatie 22 väliselle alueelle ja viivytysalaiden kautta edelleen valtatie alin pohjoiseen. Läntisimmältä alueelta hulevedet johdetaan luoteeseen ojaan. Ojaston nykyinen kapasiteetti ei ole tiedossa, joten alueen hulevesiä tulee viivyttää. Kaavaratkaisuissa on varauduttu hulevesien hallintaan niin, ettei alueen rakentaminen aiheuta ongelmia suhteessa purkureittien kapasiteettiin ja laadittavan asemakaavan alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesiallasta.

Mustikkakankaan asemakaavan eteläosassa lähimpänä Kajaanintietä (vt 22) olevilta kahdelta alueelta hulevedet johdetaan hulevesialtaiden kautta tien alin pohjoiseen. Eteläisimmältä alueelta hulevedet johdetaan hulevesialtaiden kautta rautatien allittavaan ojaan. Kaava-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytysallasta sekä kaksi hulevesien johtamiseen tarvittavan avo-ojan linjausta.

5.3.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Mustikkakankaan alueen toteutumisen vaikutus ilmastonmuutokseen ei ole merkittävä globaalin kokonaisuuden kannalta, sillä alue on valtakunnallisestikin suppea ja alue kytkeytyy tiiviiksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Ilmastovaikutusten osalta kielteistä on, että laajennusalueen toteuttaminen vie jonkin verran maa-alaa luonnolta ja metsältä. Perustamisolosuhteet ovat osalla aluetta huonot, mikä lisää välillisesti ilmastoon kohdistuvaa kokonaiskuormitusta. Ilmastonmuutoksen kannalta on positiivista, että asemakaavassa on huomioitu hulevesien hallinta pääosin luonnollisin keinoin hulevesialtaiden ja avo-ojien kautta.

Valtatien varren suojaviheralueille mahdollistetaan asemakaavan päivityksellä aurinkosähköpaneelien ja -keräimien sijoittaminen teollisuusalueen vihreää energiantuotantoa varten.

5.4 Vaikutukset alueelliseen elinvoimaan ja talouteen

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Kaavan toteuttaminen edellyttää katujen ja muun infrastruktuurin rakentamista, mistä aiheutuu kunnalle kuluja. Kunta saa tuloja alueen tonttien myynnistä ja vuokrauksesta, ja alueelle sijoittuvat uudet yritykset lisäävät kunnan verotuloja pitkällä aikavälillä. Kaava mahdollistaa Mustikkakankaan alueen nykyisten yritysten kasvun ja uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole laajoja asutuskeskittymiä, joten kaavan toteuttamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen ovat vähäiset. Mahdollisten ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi asutuksen suuntaan on uuden Jatkotien ja Kajaanintien välinen alue osoitettu pääasiassa suojaviheralueeksi (EV). Lähimpänä Kajaanintietien varren nykyistä asutusta sijaitsevat korttelinosat on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY).

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Kaavan mahdollistama teollisuus voi aiheuttaa toiminnan laadusta riippuen suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ympäristöhäiriötä. Häiriintyvät kohteet, kuten asuminen, eivät kuitenkaan sijoitu mahdollisten häiriötä tuottavien kohteiden lähiympäristöön.

Raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle tärinää ja melua. Kaavassa on annettu tärinä- ja runkomeluselvityksen suositusten mukaiset määräykset raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutusten huomioimiseksi. Selvityksen perusteella runkomelun raja-arvo 45 dBA ylittyy asemakaavan eteläosassa radan läheisyydessä noin 80 metrin etäisyydellä raiteesta. Alueet, joilla tärinän raja-arvo saattaa ylittyä, on merkitty kaavakartalle mahdollisina luokan D raja-arvon ylittävän tärinän alueina (tär). Tärinäalueelle rakennettaessa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi liikennetärinän raja-arvoon. Kaavamääräyksellä varmistetaan, ettei tärinästä aiheudu haitallisia vaikutuksia kaavan mahdollistamalle rakentamiselle.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunta ei ole määrännyt alueelle rakennuskieltoja asemakaavan päivityksen valmistelun ajalle, joten voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta, kunnes kaavan päivitys saa lainvoiman.

Kaavaan merkityn pelastusliikenteen ajoyhteyden toteuttaminen valtatieltä edellyttää muun ajoneuvoliikenteen estämistä jonkinlaisella esteellä kuten portilla tai puomilla.

Alueen katujen rakentaminen, sähkölinjojen kaapelointityöt ja muuntamoiden rakentaminen on aloitettu jo voimassa olevan asemakaavan valmistelun aikana. Kehätienä kiertävä Mustikkakankaantie on päällystetty kesällä 2023, ja ajoradan molemmille reunoille maalataan sulkuviivoilla pientareet jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden käyttöön. Pientareella tapahtuva pyöräliikenne on yksisuuntaista eli liikkuminen tapahtuu samansuuntaisesti ajoneuvoliikenteen kanssa.

Kunta jättää Mustikkakankaan moottorikelkkareitin huoltamatta ja poistaa opasteet. Uusien reittilinjausten suunnittelu ja toimittaminen vie aikaa ja vaatii uusia sopimuksia ja neuvotteluita.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kunta seuraa ja ohjaa toteutumista tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

Elina Marjakangas
Sweco Finland Oy
Oulu