

Kaavaselostus

Mustikkakankaan asemakaavan päivitys

Utajärven kunta



Päiväys
Tekijä
Versio

12.8.2024
Elina Marjakangas
kaavanhyväksymisvaiheen 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.....	21
3.1.6 Muinaismuistot	21
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	23
3.1.8 Maanomistus	24
3.2 Suunnittelutilanne	25
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	25
3.2.2 Maakuntakaava	26
3.2.3 Yleiskaava	30
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava.....	31
3.2.5 Pohjakartta ja rakennusjärjestys	32
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	32
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	32
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	32
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1 Osalliset.....	32
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	33
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	33
4.4 Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	34
4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	35
5. Asemakaavan kuvaus	36
5.1 Kaavan rakenne	36
5.1.1 Mitoitus	37
5.2 Aluevaraukset.....	37
5.2.1 Asemakaavamääräykset	38
5.3 Kaavan vaikutukset	38
5.3.1 Suhde yleiskaavaan	38
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	39
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	39
5.3.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon	40

5.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	41
5.3.6	Vaikutukset pohja- ja pintavesiin.....	41
5.3.7	Vaikutukset ilmastonmuutokseen.....	42
5.4	Vaikutukset alueelliseen elinvoimaan ja talouteen.....	42
5.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen.....	42
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	43
6.	Asemakaavan toteutus.....	44
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	44
6.2	Toteutuksen seuranta.....	44

Kaavakartta

- Asemakaavakartta 1:2000 12.8.2024

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 25.4.2024
- Ote voimassa olevasta asemakaavasta, 11.10.2023
- Seurantalomake 30.4.2024
- Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennus, luontoselvitys 17.9.2020, Natans Oy
- Tärinäselvitys, AK Mustikkakangas I ja II – Tärinä- ja runkomeluserveys, Ramboll 2020
- Rakennettavuus selvitys, Utajärvi, Mustikkakangas, Maaperän rakennettavuus selvitys, Ramboll 2017
- Hulevesitarkastelu 29.5.2019, Ramboll
- Liikenneselvitys Mustikkakankaan asemakaavan laajennus, 8.9.2023, Ramboll
- Keisarintie Välisuo ja Orikangas 1, muinaisjäännöskohteiden tarkkuusinventointi 2023, Maanala Oy
- Utajärvi Keisarintie Välisuo, kapulasillan koekaivaus 2023, raportti 18.4.2024, Maanala Oy
- Yhdistelmäkartta Mustikkakankaan vireillä olevien asemakaavojen kaavaehdotuksista, 7.5.2024

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava
- Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava
- Utajärven liikenneverkko selvitys, Ramboll 16.9.2022
- Voimassa olevan asemakaavan kaavaselostukset: Mustikkakankaan eteläosa, Mustikkakankaan pohjoisosa
- Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakangas – Yrityspuiston luontoselvitys, Natans Oy 2015 (selvitystä täydennetty 2019)
- Utajärven Mustikkakankaan kosteikkoalue ja kaavoitus, Lisäselvitys 20.4.2021, Juha Siekkinen Kosteikkomaailma

1. Perus- ja tunnistetiedot

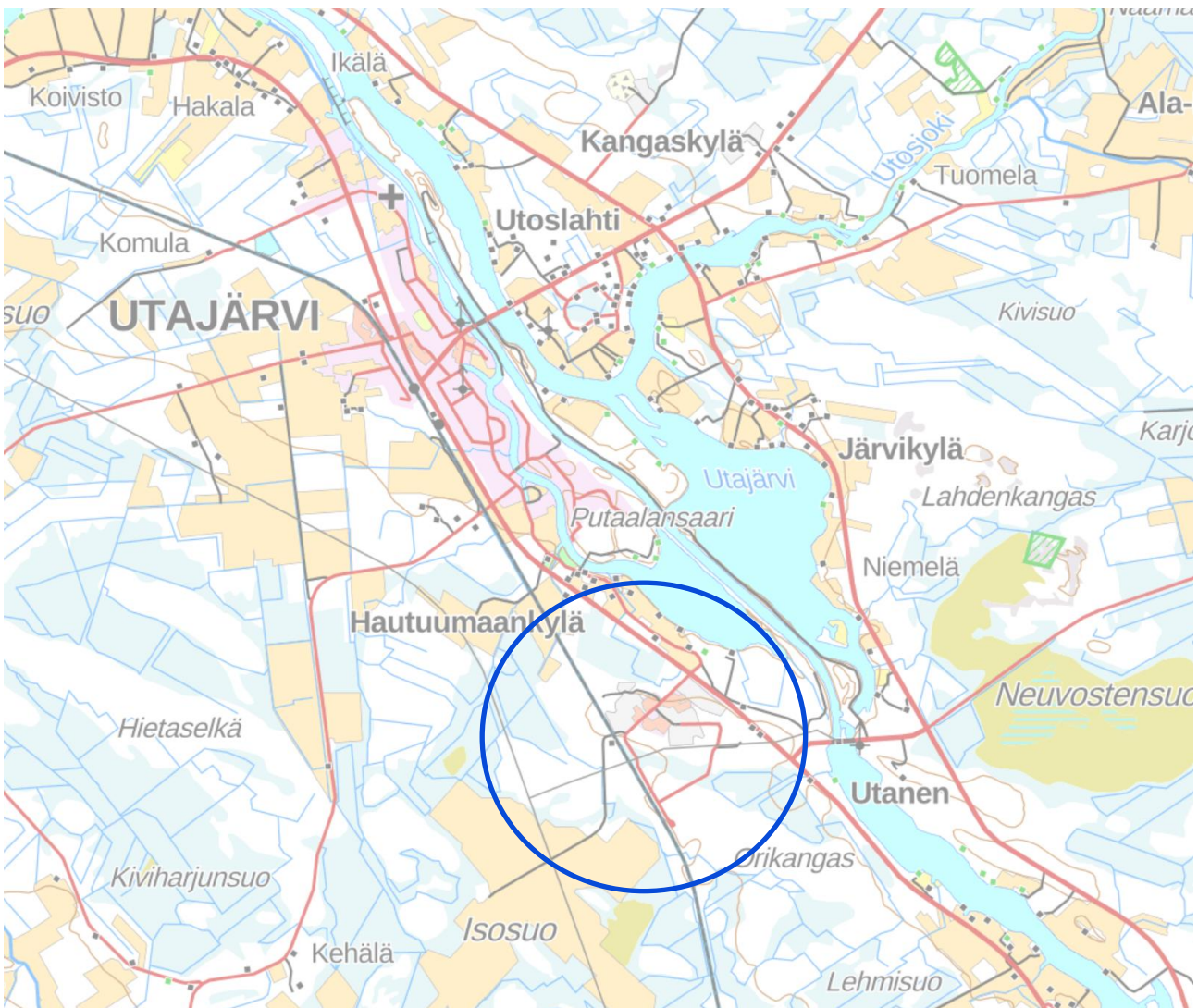
Kaavan nimi: Utajärven Mustikkakankaan asemakaavan päivitys

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

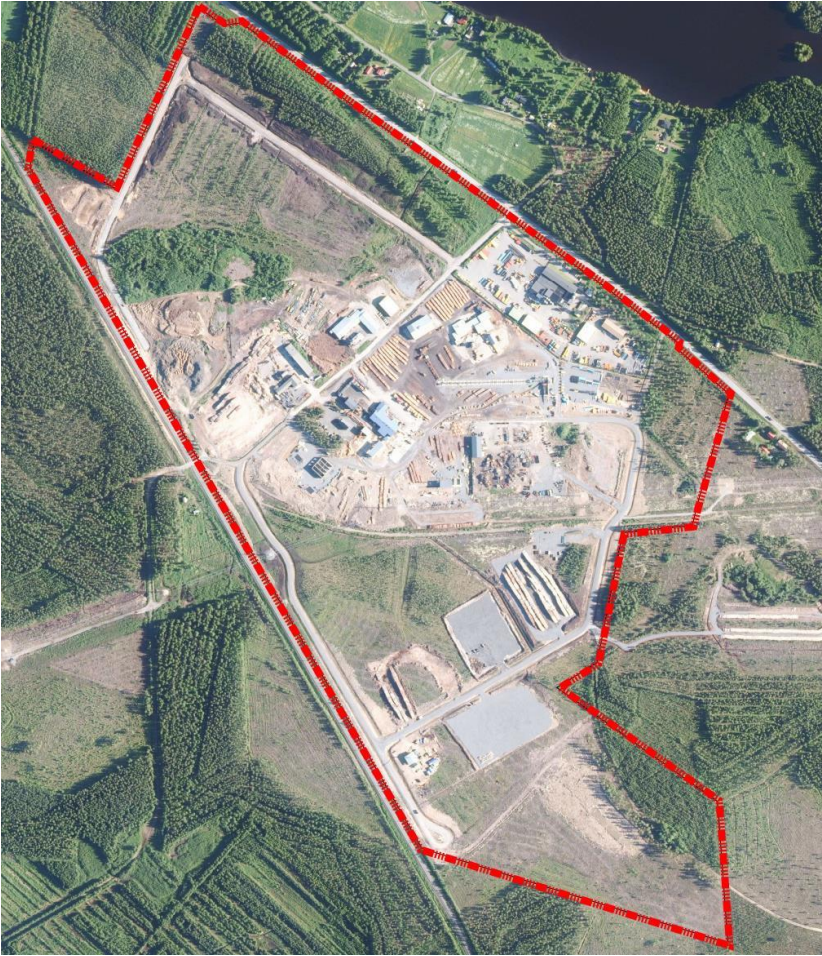
Asemakaavan muutoksella muodostuu Utajärven Mustikkakankaan asemakaavan korttelit 502-508 ja osa korttelista 512 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu-, virkistys- ja erityisalueet.

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 radanylityksistä Väylän kanssa
- 16.1.2024 § 7 Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 25.1.-26.2.2024 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 21.5.2024 § 117 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- 30.05.-01.07.2024 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)

- 9.8.2024 vähäinen tarkistus kaavaan: maanalaisen johdon tarkentunut linjaus
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanhallitus 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 toiminta-alueen sisällä oleva Tukkitien katuyhteys kuitenkin poistetaan kokonaan, ja sahan alueen liikenne ratkaistaan sisäisin ajojärjestelyin. 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. Alueella jo ennestään olevan ja sille suunniteltujen voimajohtojen suojaetäisyydet tarkistetaan kaavaan ja johtoalueen suojaviheraluetta muutetaan osittain teollisuuden korttelialueeksi, koska voimajohtoalue kulkee sahan toiminta-alueen keskellä jo nykyisin. Fingrid on antanut voimajohtoalueen teollisuustoimintoja koskien useita risteämäläusuntoja. 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 on toteutettu tarkemmat arkeologiset tutkimukset kaavoituksen kuluessa. Asiasta on järjestetty myös 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 on maalattu 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

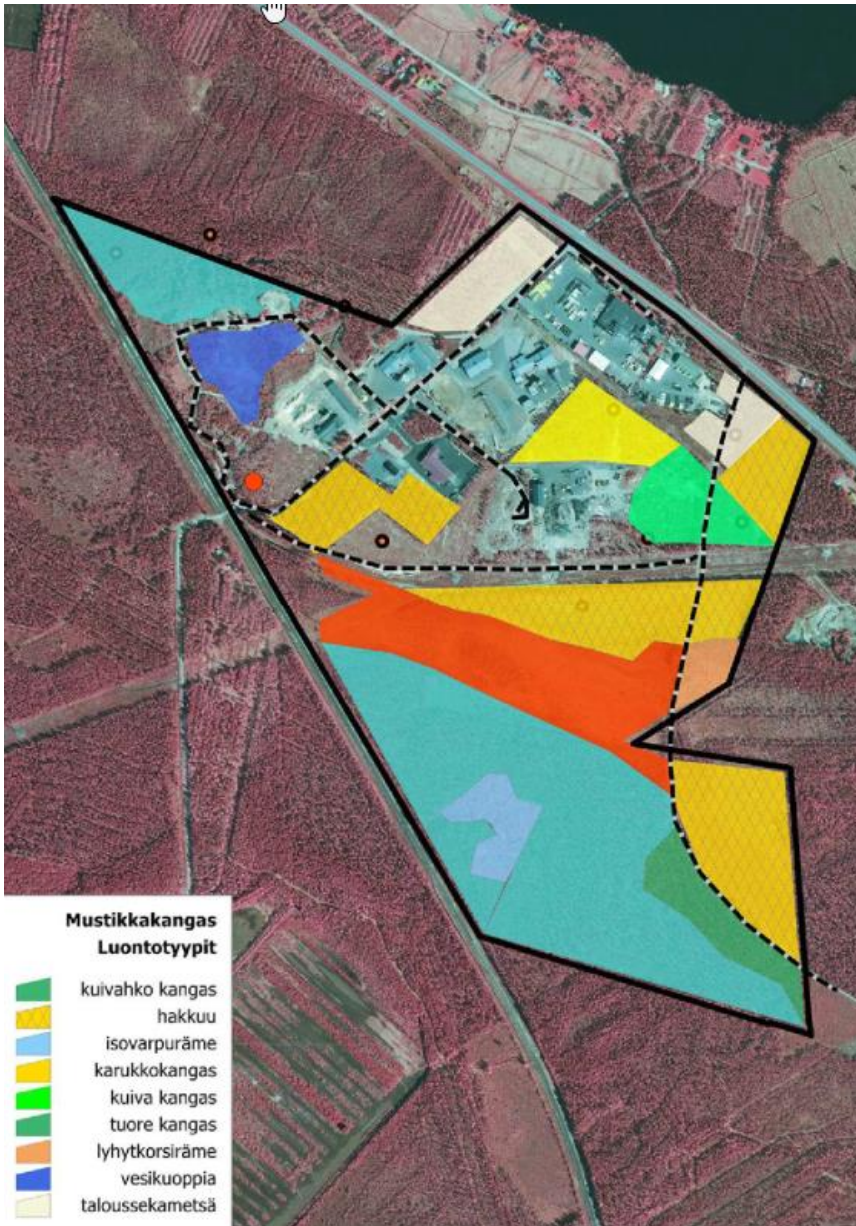
Suunnittelun kohteena on Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalue, jolla toimii useita yrityksiä kuten saha sekä puunjalostukseen, rakennusalaan ja energia-alaan erikoistuneita yrityksiä. Alueella on myös kunnan vanha maanlajitusalue. Suunnittelualueen halki kulkee voimajohtolinja, moottorikelkkareitti 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 luontotyypit

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 luontotyyppejä 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 muuttunutta. Alueen keskiosassa sijaitsevasta vanhasta sorakuopasta on muodostunut pysyvävetinen alue, jolla on lähialueita ajatellen merkitystä kasviston monimuotoisuuden kannalta. Harvinaisin kosteikon kasveista on pohjanpalpakko (*Sparganium hyberboreum*).*

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. Soidinäätelyn 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

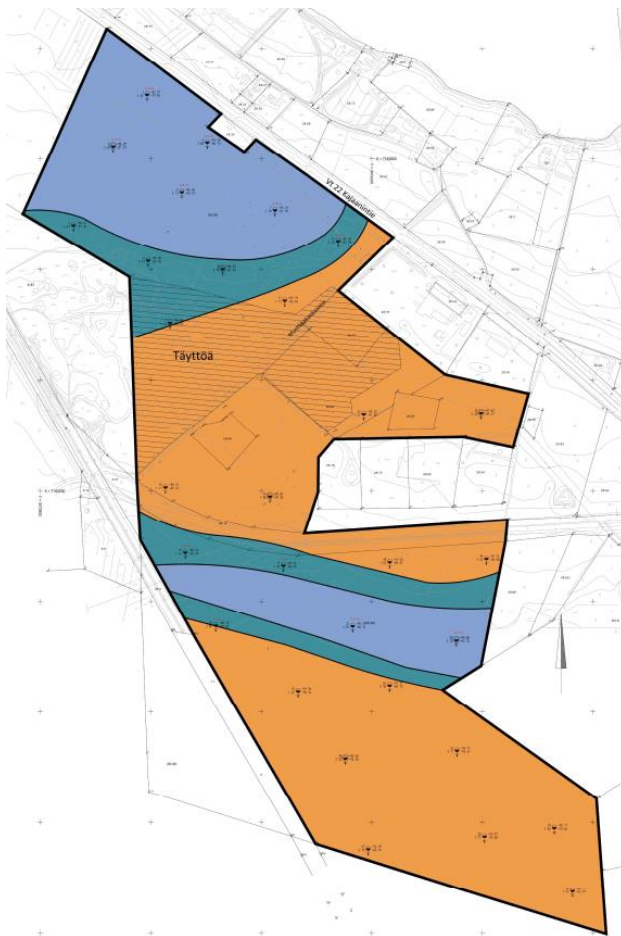
Tekstit voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

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 0,8 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 keskittiivistä-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 kirkamaatäytöllä. Tarvittaessa voidaan esirakennustoimenpiteinä huomioida massanvaihto ja/tai esikuormitus. 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 löyhiä savi-silttikerroksia enimmillaan 2,9...4,2 m syvyyteen maanpinnasta. Näiden kerrosten alapuolella maaperä on tiiviissä tilassa olevaa kivistä hiekkamoreenia. Maaperä on routivaa.

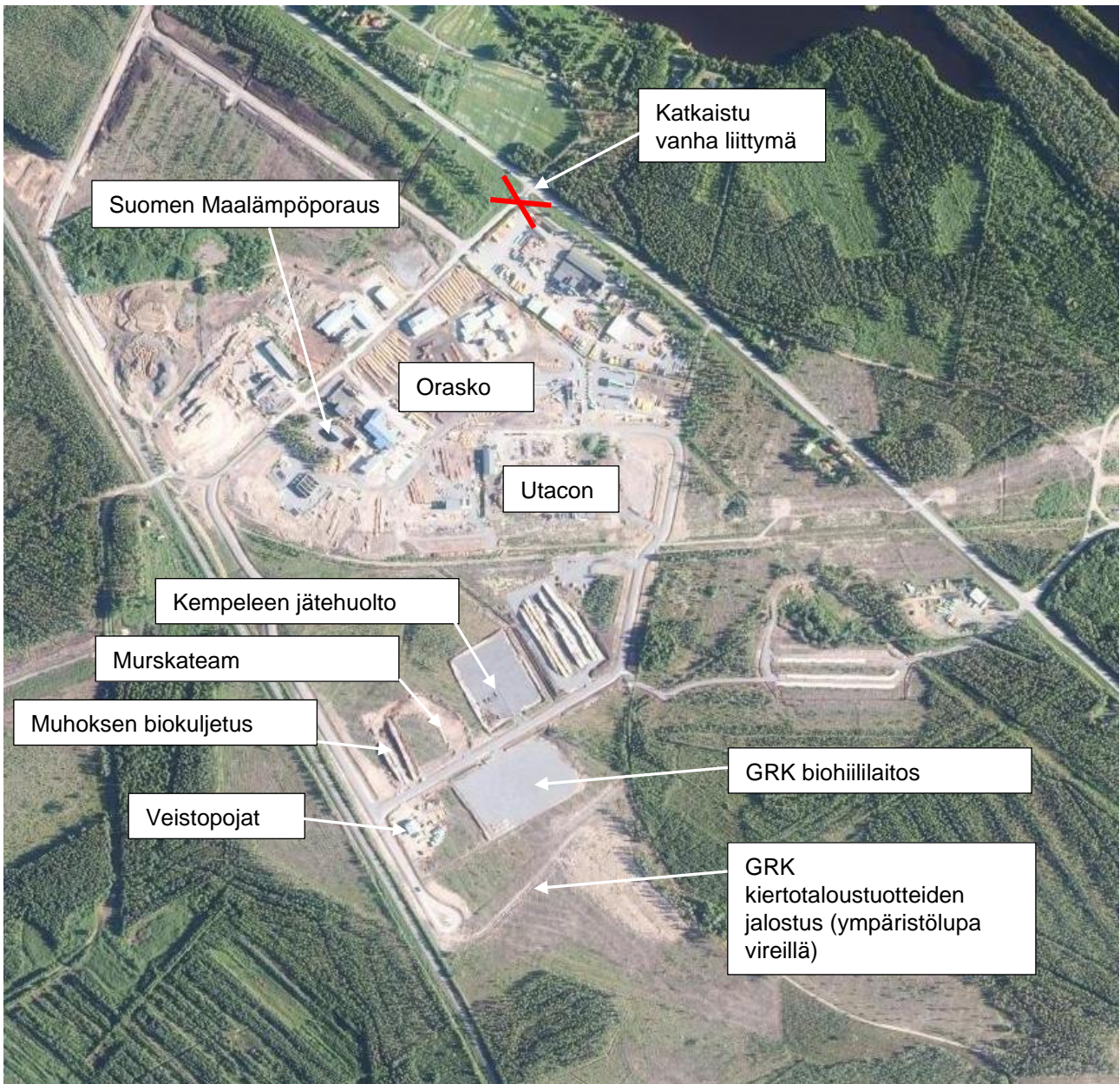
Ote Mustikkakankaan maaperän rakennettavuusselvityksestä 2017 (Ramboll)

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. Sahan teollisuuspihan keskellä on myös Suomen maalämpöporauksen kiinteistö. Varastotien päässä toimii metallin kierrätykseen erikoistunut yritys Utacon Oy. Keskeisellä paikalla Jatkotien päässä valtatievarressa ollut Pipelife on lopettanut toimintansa Mustikkakankaalla vuonna 2024.

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.

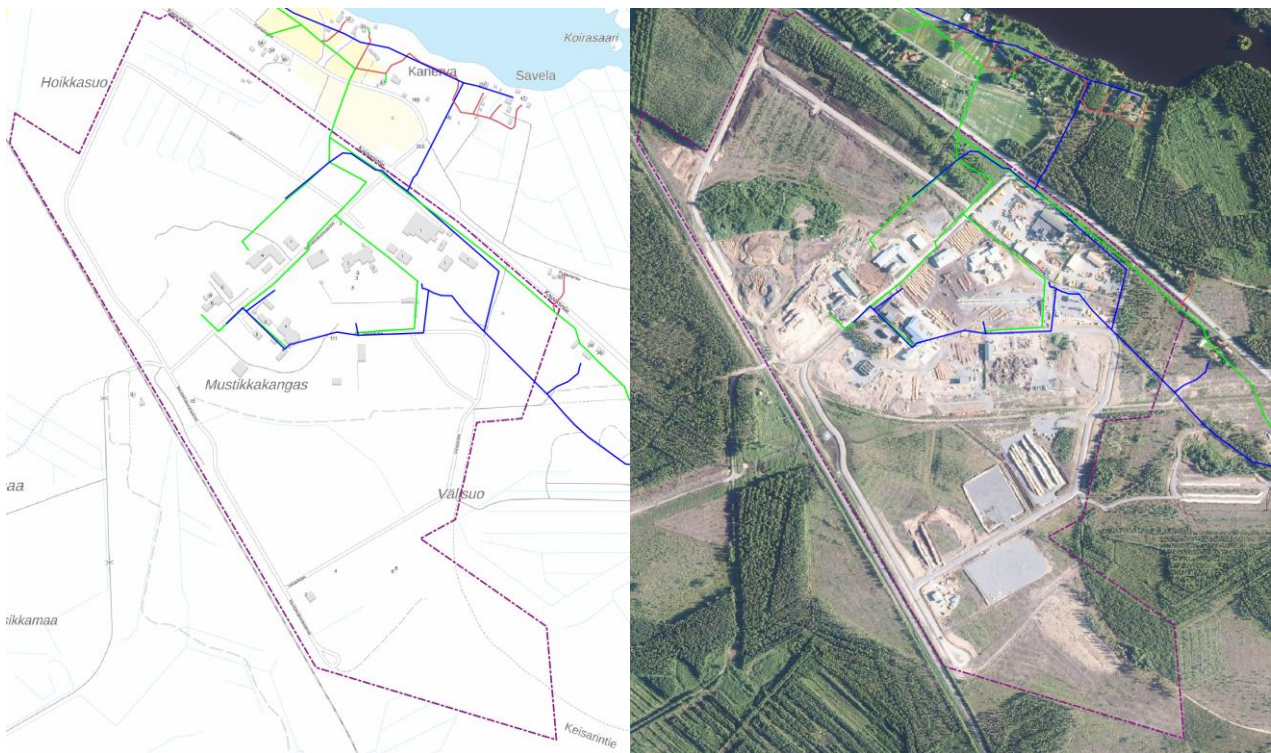
Mustikkakankaan teollisuusalueelle suunnitellaan merkittävää laajennusta kaakkoispuolelle valtatie suunnassa. Laajennusalueen asemakaavoitus on vireillä yhtä aikaa erillisenä kaavahankkeena.

Tekninen huolto

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

Alueen halki kulkee yhteispylväessä olevat Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohtot Pyhänselkä-Utanen ja Utanen-Nuojuankangas, ja sen eteläpuolelle samaan maastokäytävään on suunniteltu 400 kV:n Pahkavaara-Pyhänselkä voimajohtolinjaa ja lisäksi 110 kV:n Isosuo-Utanen maakaapelia, joka liittyy Utajärvelle suunnitellun aurinkovoimalan sähkönsiirtoon.

Voimajohtolinjojen sijainnit ja johtoalueet on tarkistettu tätä kaavatyötä varten. Kolmen samassa maastokäytävässä sijaitsevan voimajohtolinjan johtoalue on yhteensä 82,5 metriä leveä. 110 kV voimajohtojen yhteispylvästä mitattuna johtoalue ulottuu 24 m etäisyydelle johtolinjan molemmin puolin, 400 kV voimajohtojen pylvään keskilinjasta johtoalue ulottuu 31 m etäisyydelle johtolinjan molemmin puolin, ja 110 kV maakaapelivaraus ulottuu 5 m etäisyydelle maakaapelilinjan molemmin puolin.



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), joka on kaavan liitteenä. Sen lisäksi molempia asemakaava-alueita koskevaa tavoitteellisesta kevyen liikenteen verkkoa on tarkasteltu ja kuvattu erikseen jäljempänä tässä kappaleessa.

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.

Voimassa olevan Mustikkakankaan asemakaavan mukainen katuverkko on Ekotietä 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 liikenne-ennusteen mukaan transitioliikenteen ei oleteta palautuvan ennustetussakaan tilanteessa, jolloin tavaraliikenteen voidaan olettaa koostuvan ainoastaan suomalaisesta liikenteestä myös tulevaisuudessa. Tämän hetken liikenne-ennusteissa ei ole merkittäviä muutoksia tavaraliikenteen määrään, mutta erityisesti alueen raakapuukuljetuksiin liittyy paljon epävarmuuksia, jotka saattavat muuttaa tilannetta tulevaisuudessa.

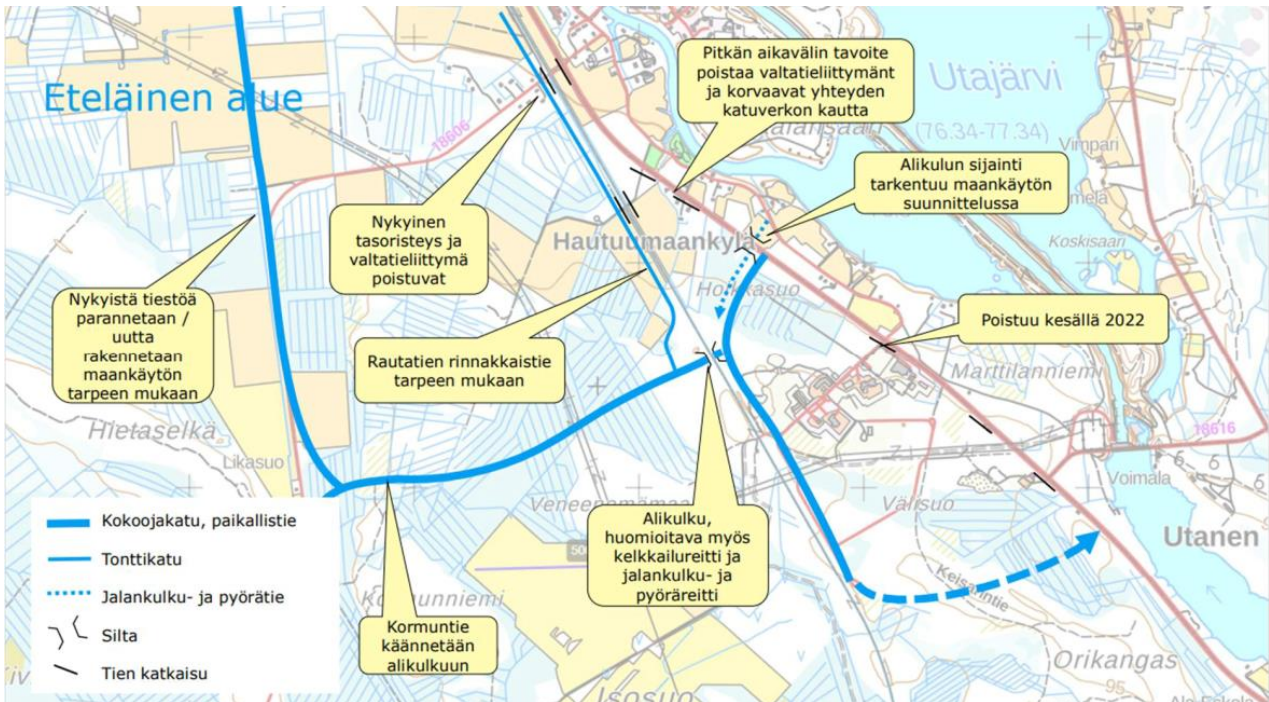
Junatyyppi	Päivä klo 7-22 (kpl)	Yö klo 22-7 (kpl)
Sm3	1	1
IC	6	-
Tavarajunat (suomalainen kalusto)	1	2
Tavarajunat (venäläinen kalusto)	-	-

Taulukko. Keskimääräinen junaliikenne vuonna 2022.

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.



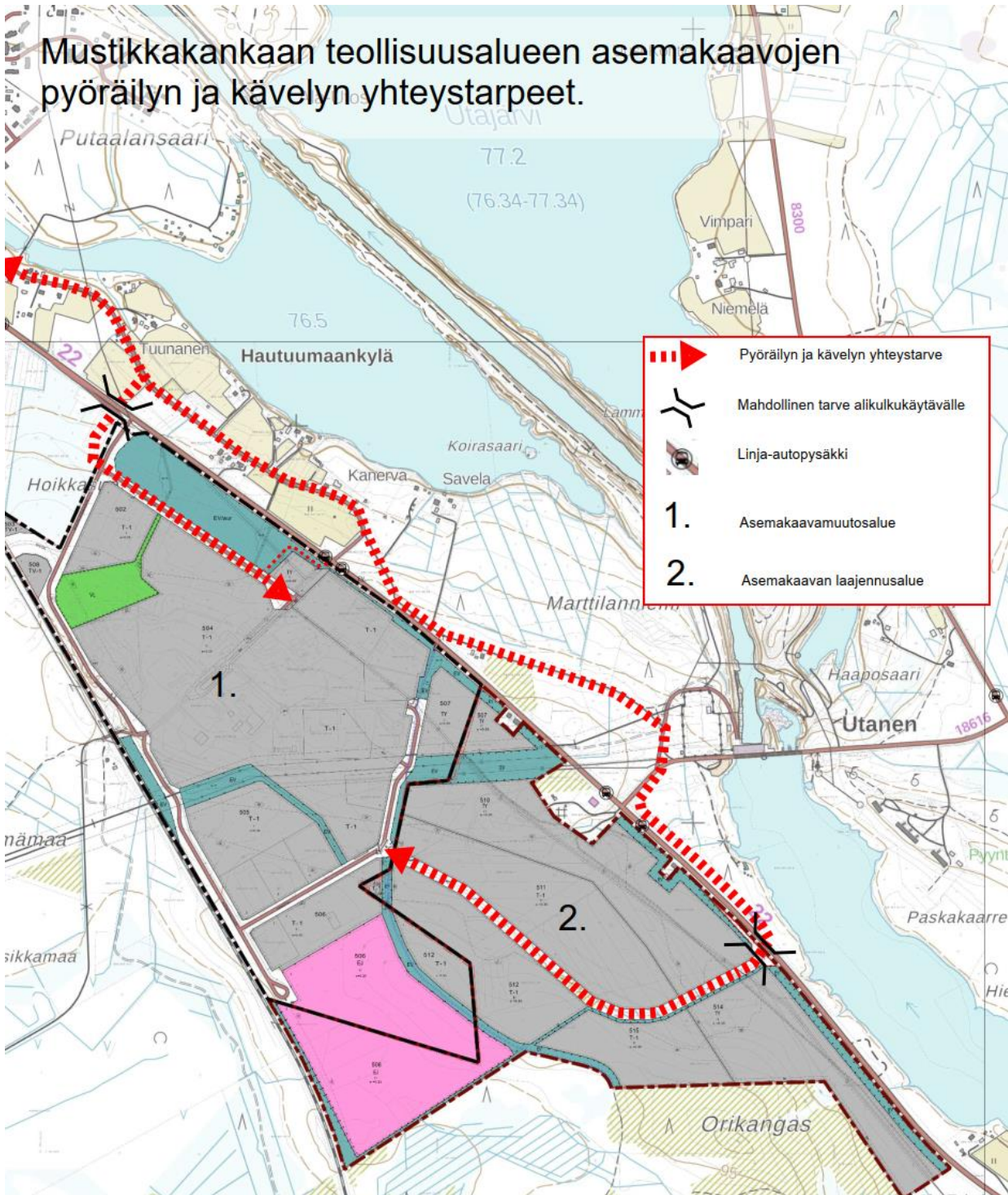
Ote Utajärven liikenneverkkoselvityksestä.

Kevyen liikenteen tarkastelu

Valtatien 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. Kevyen liikenteen pääasiallinen kulkutarve koskee pääsyä Jatkotien päähän, missä sijaitsee sahan toiminta-alueen portti. Muilta osin sahan toiminta-alueella kulku on rajoitettua. Nykytilanteessa pyöräilijöiden ja kävelijöiden kulku Mustikkakankaan teollisuusalueelle ja sahan portille tapahtuu Putaalantien ja epävirallisen valtatie tasoyhteyden kautta Putaalantien yksityistieliittymän kohdalta. Putaalantien liittymän yhteydessä teollisuusalueen kohdalla on myös linja-autopysäkit. Alueelle suuntautuva kevyt liikenne on hyvin vähäistä. Sahan toiminta-alueella ja teollisuusaluetta kiertää ulkokehän kautta Mustikkakankaantie, jolla kevyen liikenteen olosuhteita on nykytilanteessa pyritty parantamaan erottamalla ajoradan laitaan maalaamalla tila kevyelle liikenteelle.

Jalankulkuun ja pyöräilyyn perustuvan työmatkaliikenteen mahdolliseen kasvuun varaudutaan Utajärven liikenneverkkoselvityksen mukaisella alikuluratkaisulla. Mahdollisen alikulun paikka olisi yleiskaavasta poiketen Utajärven liikenneverkkoselvityksen mukaisella paikalla Mustikkakankaantien liittymän yhteydessä liittymän länsipuolella.

Teollisuusalueen laajetessa pyritään järjestämään kävelyn ja pyöräilyn kannalta tarpeellinen valtatie suuntainen yhteys myös laajennusalueelle valtatie toista puolta Putaalantietä ja Utasantien / vt22 vartta hyödyntäen. Kevyt liikenne pyritään ohjaamaan mahdollisimman lyhyttä, sujuvaa ja turvallista reittiä alueen nykyisten ja tulevien suurten teollisuustoimijoiden porteille, jotka on tarkoituksenmukaista sijoittaa jatkossakin mahdollisimman lähelle valtatie siten, että tarve teollisuusalueen sisällä tapahtuvalle jalankululle ja pyöräilylle olisi mahdollisimman vähäinen. Muilta osin teollisuusalueen sisällä jalankulku ja pyöräily on suunniteltu tapahtuvan asemakaavan katuverkkoa pitkin, ensisijaisesti Jatkotietä ja laajennusalueen uutta katuyhteyttä, Prosessitietä, pitkin.

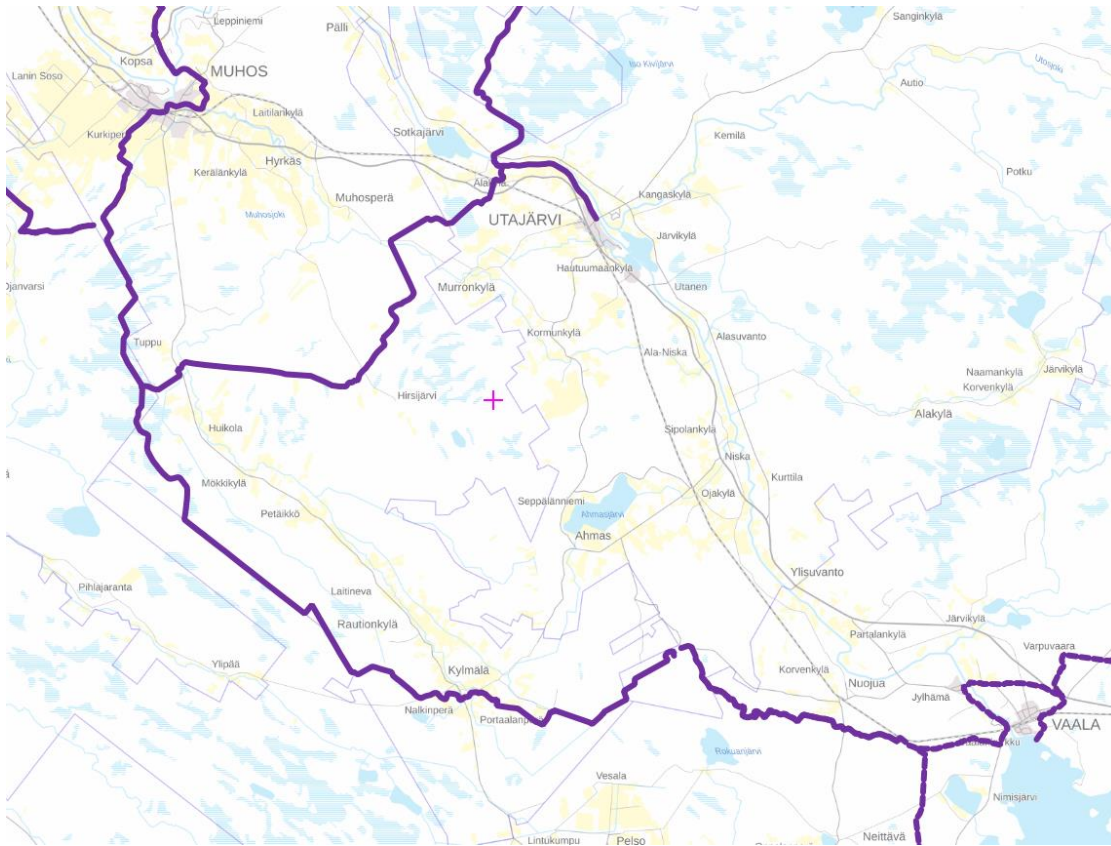


Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavojen pyöräilyn ja kävelyn yhteystarpeet ja linja-autopysäkkien sijoittuminen.

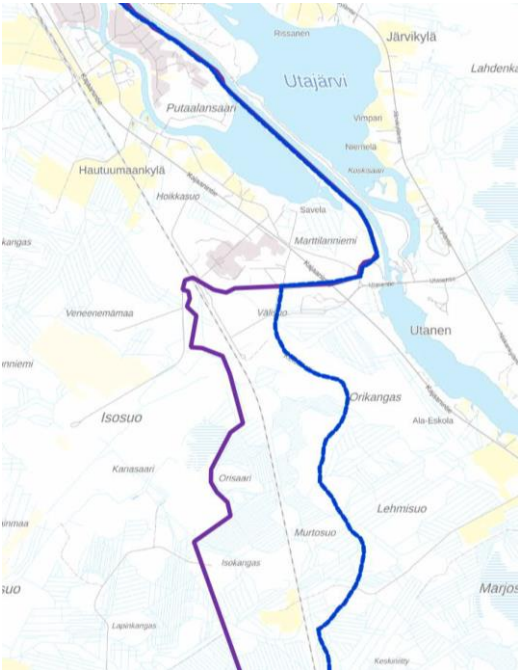
Reitit

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.



Käytössä olevat moottorikelkkareitit kartalla (Metsähallituksen retkikartta, 19.12.2023).



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

Vt 22 Oulu-Kajaani -välin kehittämisselvitys

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on laatimassa vt 22 Oulu-Kajaani -välin kehittämisselvitystä, jonka aineistoa ei kuitenkaan ollut kaavaehdotuksen valmistelun aikaan vielä käytettävissä.

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 muutoshankkeista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa (Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava 2035).

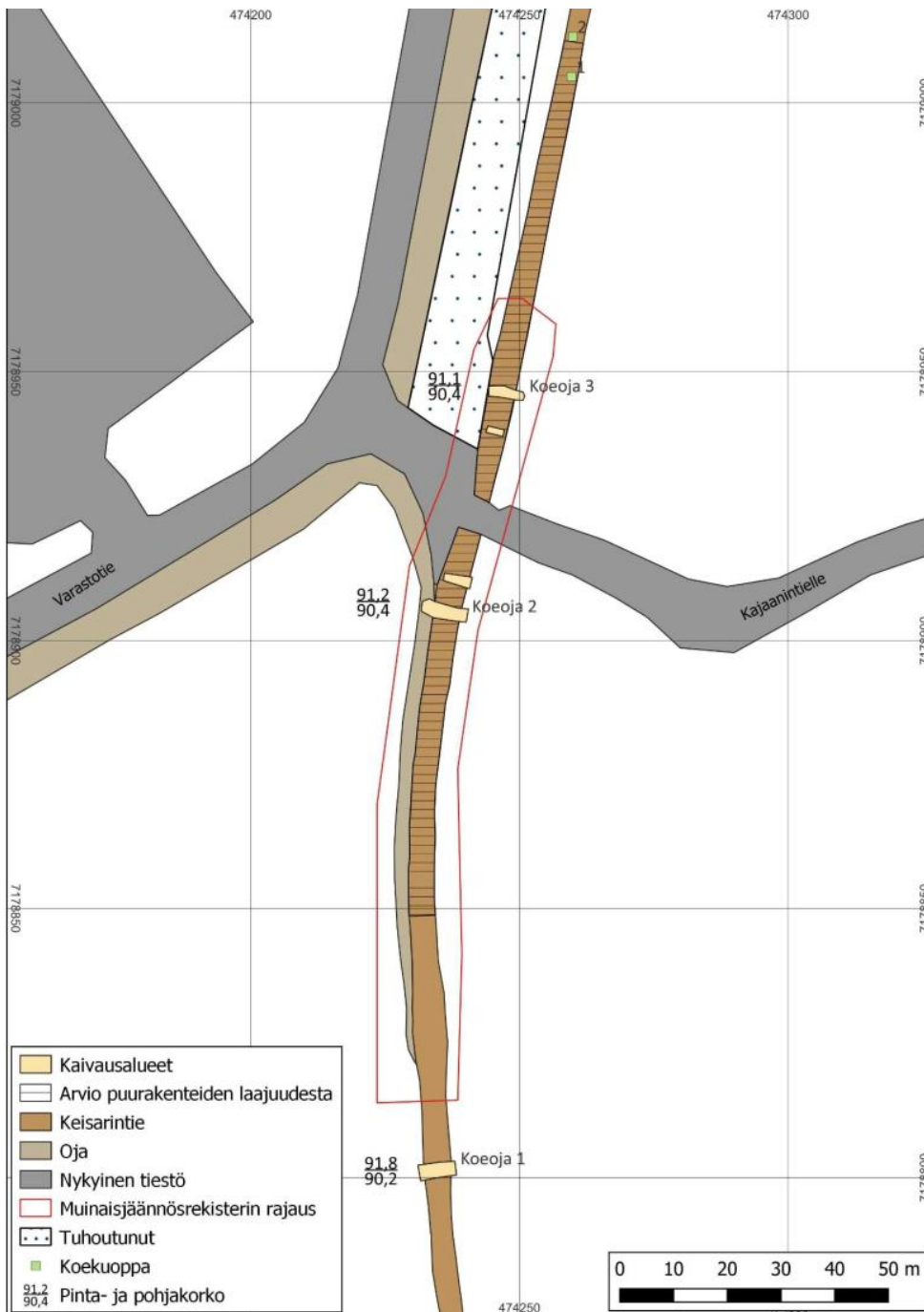
Suunnittelualueella Keisarintien paikalla Välisuon kohdalla noin 200 m matkalla on säilynyt kiinteäksi muinaisjäännökseksi luokiteltuja jälkiä Keisarintiehen liittyvästä kapulasillasta.

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualueen itäpuolella, vajaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee maakunnallisesti arvokas maisema-alue Oulujokivarren ja Lähtevänojanvarren kulttuurimaisemat. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA 2021) Rokuanvaaran maisemat sijaitsee n. 13 kilometriä pohjoiseen hankealueelta.

3.1.6 Muinaismuistot

Suunnittelualueen itärajalalla on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännos (Keisarintie Välisuo, 1000046436), jolle on tehty tarkkuusinventointi keväällä 2023 (Maanala Oy) ja tarkempia arkeologisia koekaivauksia syksyllä 2023. Kohteen tarkkuusinventointi ja koekaivaukset liittyvät 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 ajoittaa niitä. Maastotyöt tehtiin toukokuussa 2023 ja arkeologisia koekaivauksia vielä lokakuussa 2023. Tarkkuusinventoinnin ja koekaivausten yhteydessä muinaisjäännoskohteen rajausta tarkistettiin ja esille otetuista puunäytteistä tehtiin dendrokronologinen ajoitus.

Rakenne ajoittuu 1600-luvun vaihteeseen. Historiallisiin tietoihin vertaamalla todennäköisin ajoitus olisi 1605-1624. Puurakenne on säilynyt alueelle luontaisen korkean veden pinnan vuoksi.



ote Keisarintie Väliäso -muinajäännöskaiteen arkeologisen koekaivauksen 2023 raportista (Maanala Oy, 2024).

Keisarintie Väliäso -kohteesta on pidetty muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu syyskuussa 2023, ja asemakaavaluonnoksessa suunniteltujen maankäyttömuutosten kohdille on toteutettu tarkemmat arkeologiset koekaivaukset syysyllä 2023, jotta saadaan tietoa muinajäännöskaiteen iästä ja rakenteesta suunniteltujen maankäyttömuutosten toteuttamiseksi ja esittämiseksi asemakaavassa.

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 muinaisjäänökseen viittaavia havaintoja, vaikka aluetta koekuopitettiin laajasti ja runsaasti. Tarkkuusinventoinnin perusteella kohde on merkitty muinaisjäänösrekisteriin poistetuksi kiinteäksi muinaisjäänökseksi.

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 ominaistajuus on noin 5-10 Hz.

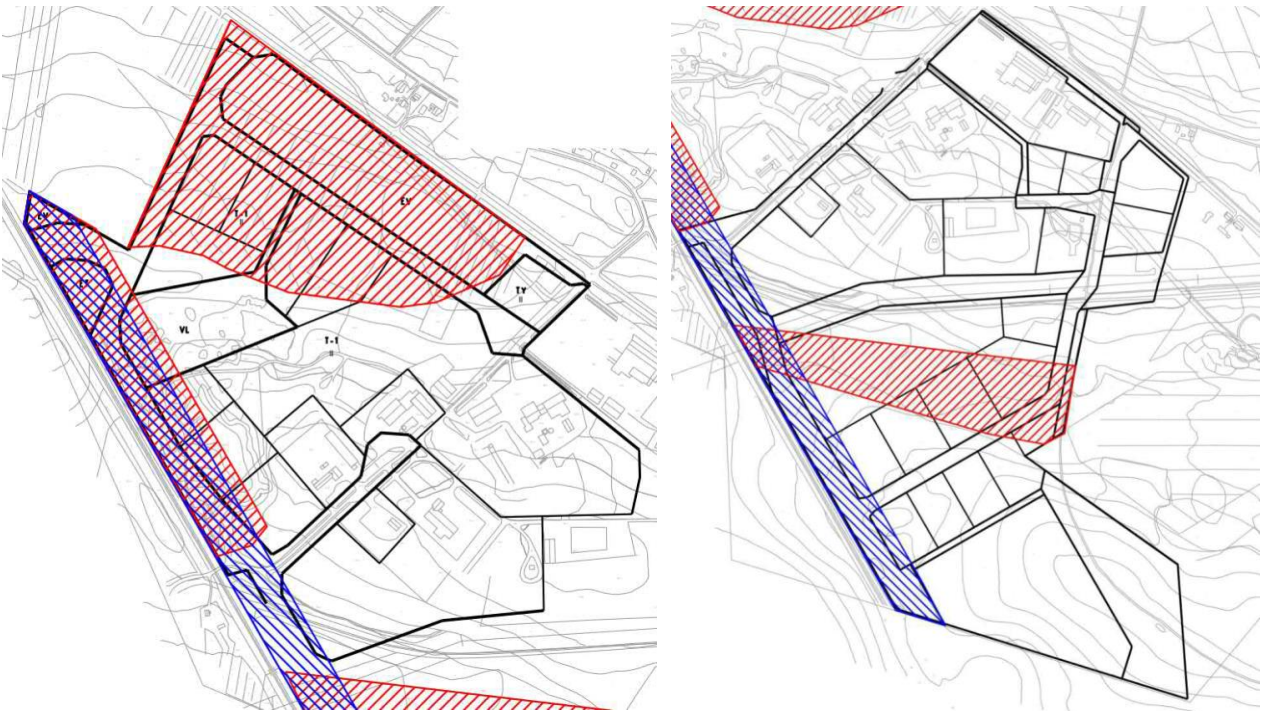
Käytännössä tärinä tulee mitä luultavimmin olemaan laskettua pienempää, johtuen erityisesti turvealueilla muutenkin tarvittavasta esirakentamisesta (erityisesti massanvaihdot). Pehmeiden kerrosten korvaaminen karkeilla maa-aineksilla vähentää tärinää huomattavasti ”puhtaaseen” turvepehmeikköön verrattuna. 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. Pehmeiköllä luultavasti tarvittavat massanvaihdot saattavat muuttaa tilanteen moreenialueita vastaavaksi (ts. pehmeiköllä massanvaihto parantaa tilannetta matalataajuuksisen tärinän suhteen, mutta saattaa heikentää tilannetta korkeampitaajuuksisen runkomelun suhteen).

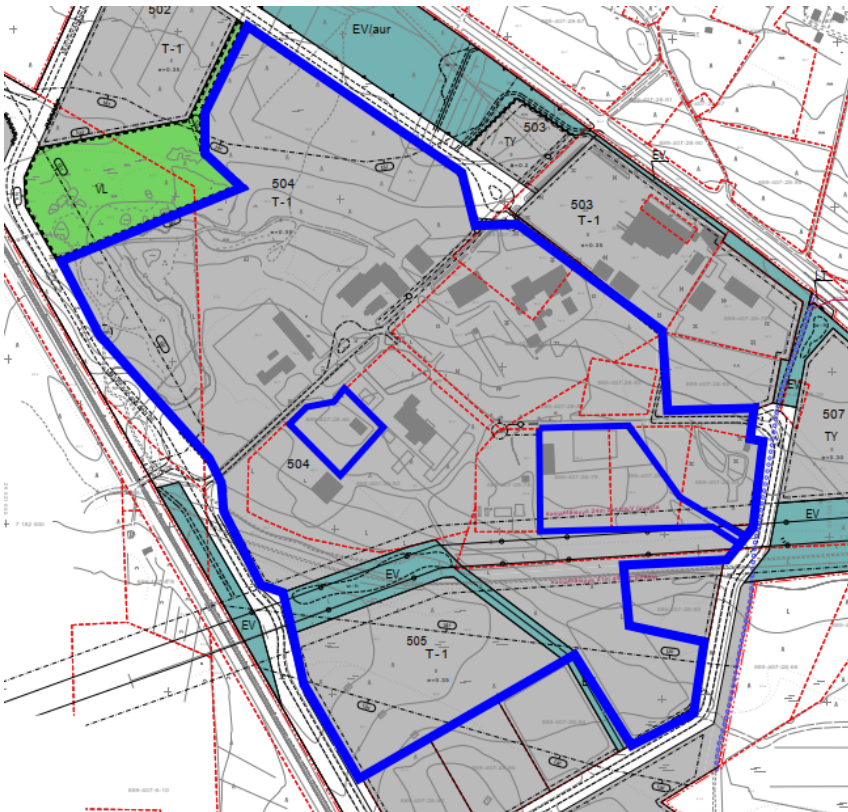


Mahdolliset luokan D raja-arvon ylittävät tärinäalueet (punainen) ja runkomelutason suoja-alueet (sininen) vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan (kuvat voimassa olevien asemakaavojen selostuksista).

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 päätynyt, 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 (tilanne 2023).

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 väliin 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

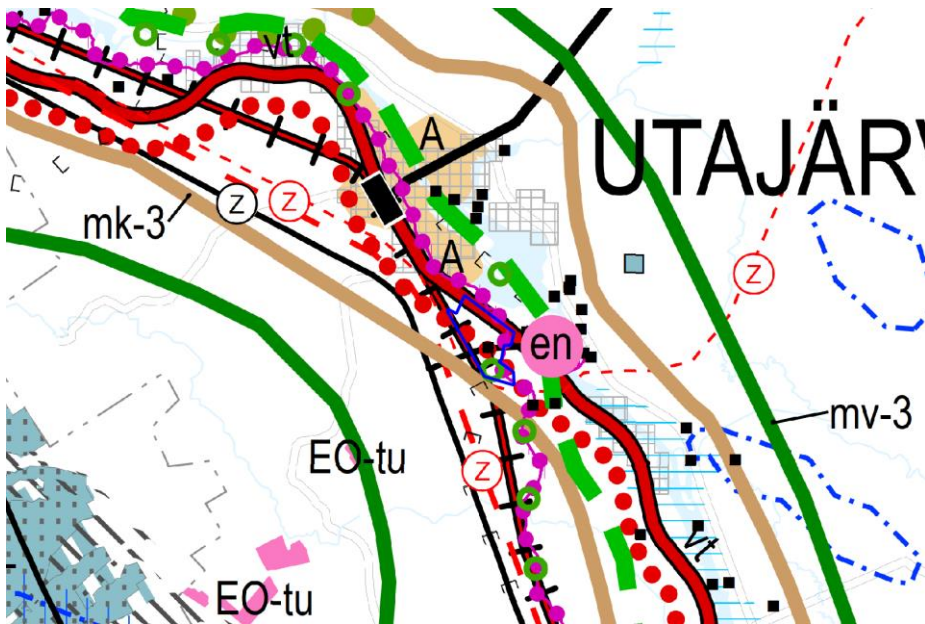
3.2.2 Maakuntakaava

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.

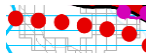
2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 (lainvoimainen 2.2.2017). Kaavan teemoja ovat kulttuuriympäristö, maaseudun asutusrakenne, virkistys ja matkailu ja jätteen käsittely.

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:



Keven liikenteen yhteystarve (1.vmkk)



Pääsähköjohdon yhteystarve (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 keven liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

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

Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistysalueiden 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.

mv-3

Aluekohtaiset kehittämisperiaatteet:

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 maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, 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 luontomatkailuvyöhykkeenä. 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.

mk-3

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 muinaismuistolailalla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset.

Suunnittelumääräys:

Kohdetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



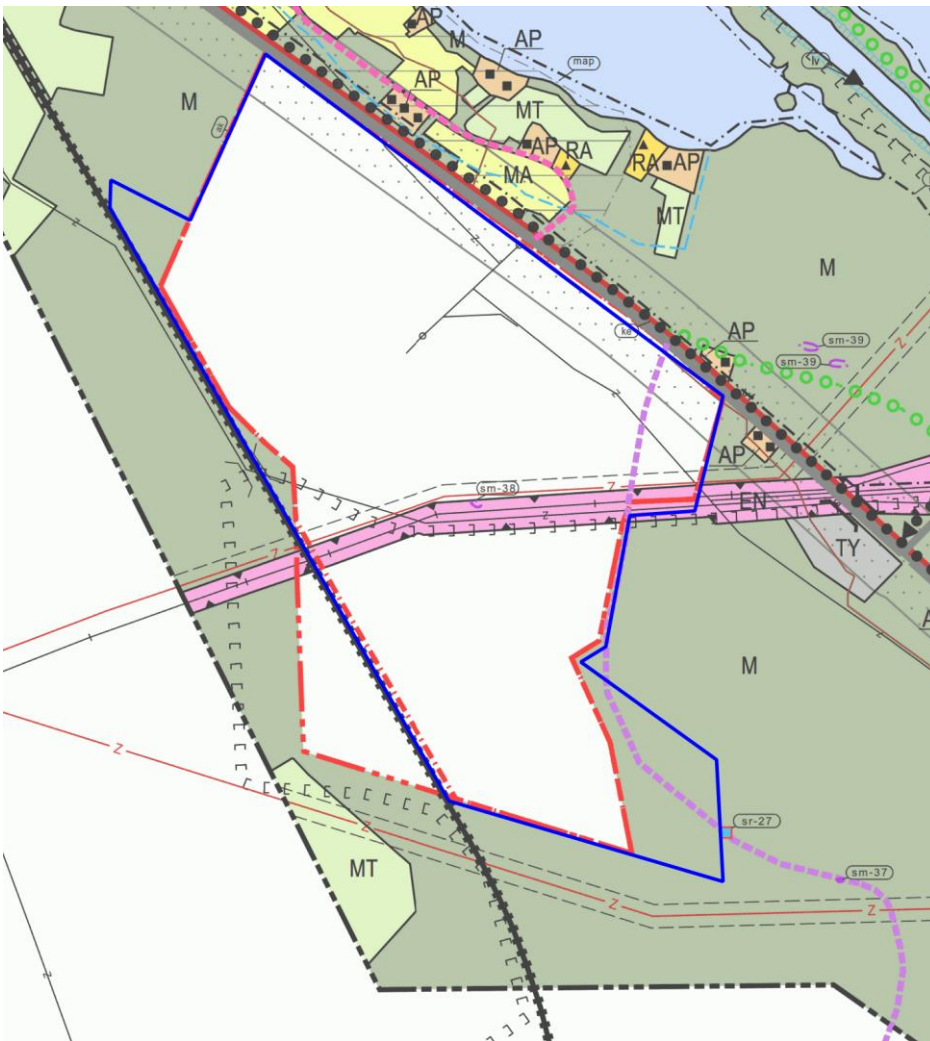
Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (2. ja 3.vmkk)

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:

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 rajausta sinisellä.

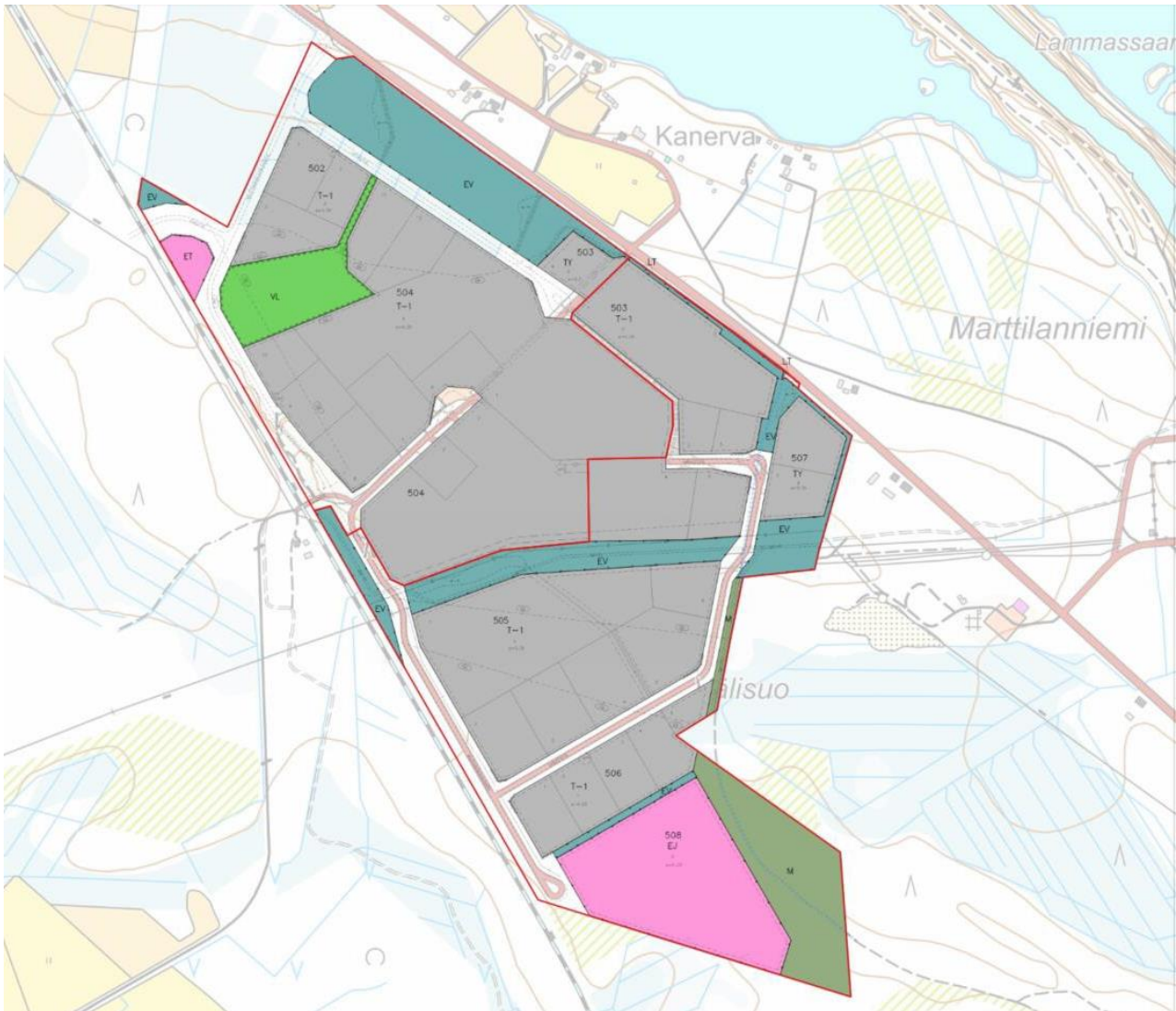
Suunnittelualueella on myös oikeusvaikutukseton Kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty Utajärven valtuustossa 30.3.2017.

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 laatimisajan 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. 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 muinaisjäännöksen (Keisarintie Välisuo) ja asemakaavan maankäyttömuutosten yhteensovittamiseksi.

Muinaisjäännöskohteen 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 muinaisjäännöksen rakenteet ja siihen liittyvä informaatio saataisiin dokumentoitua. Tutkimusten jälkeen voidaan katsoa, onko muuttuvan maankäytön toteuttaminen mahdollista.

Väyläviraston kanssa pidettiin 11.12.2023 työpalaveri Utajärven moottorikelkkareittien radanylytyksistä. Utajärvellä valtakunnallinen moottorikelkkareitti risteää TEN-verkkoon kuuluvan radan kanssa kahdessa kohtaa: Alakylässä ja Mustikkakankaalla. Kummatkaan radanylytykset eivät ole virallisia, eikä tasossa tapahtuville uusille radanylytyksille voi TEN-verkolla ja runkoverkolla myöntää lupaa nykyisen lainsäädännön pohjalta. Moottorikelkkareitin tasoylytyksissä 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 radanylytys 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 §) 25.1.-26.2.2024.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30.05.-01.07.2024.

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 osittain myös voimajohtoalueelle, koska voimajohto sijoittuu keskelle sahan nykyistä toiminta-alueita, ja Fingrid on antanut alueen käyttöön ja rakentamissuunnitelmiin liittyen myös useita risteämäläusuntoja.

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 valtatievarren 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 rajausta 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 molempia asemakaava-alueita koskevan liikenneselvityksen syksyllä 2023.
- Nykyinen järjestely, jossa kevyt liikenne ylittää vt22 Putaalantien pään kohdalta on ristiriidassa liikenneverkkosuunnitelman kanssa. Nykytilanteessa kevyen liikenteen yhteys taajamasta toimii kohtuullisesti, kun liikkumisen tarve ei ole suurta. Pitkällä aikajänteellä ja kaavasunnitelmassa kevyen liikenteen ratkaisut tulisi perustua alikulkujärjestelyihin. Jos liikenneverkkosuunnitelmassa 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 laitaan maalaamalla tila kevyelle liikenteelle. Tämä ei ole suositeltava, mutta lienee toteutuskelpoisiin ratkaisuihin.
- 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 suunnittelualueen 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 katsottiin, että muuttuvan maankäytön toteuttaminen olisi mahdollista.

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana tarkasteluja tavoitteellisen kevyen liikenteen verkon osalta täydennettiin ja tarkennettiin. Lisäksi uutena huomioitavana asiana nousi tarve lisätä alueen voimajohtokäytävään varaus uutta 110 kV maakaapelia varten. Maakaapelivaraus liittyy Utajärvelle suunnitellun aurinkovoimapuiston sähkönsiirtotarpeisiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tarkistettiin hyvin vähäisenä muutoksena suunnitellun 110 kV maakaapelin tarkentunut linjaus.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan päivityksestä laadittiin yksi valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävälle 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. Kunnan tavoitteena oli pitää samanaikaisesti vireillä olevat nykyisen asemakaavan päivitys ja asemakaavan laajennus erillisinä asemakaavahankkeina, koska myös kaavahankkeiden selvitys- ja suunnittelutarpeiden laajuus sekä tavoiteaikataulut poikkeavat toisistaan.

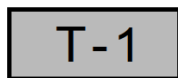
5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä.

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 11,4 hehtaaria koko kaava-alueen pinta-alasta.

korttelialue	pinta-ala hehtaareina	rakennusoikeus k-m ²
TV-1	0,8	0
T-1	58,0	203 042
TY	2,8	8 643
T YHTEENSÄ	61,6	211 685
EJ	8,6	21 455
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	95,3	233 140

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.

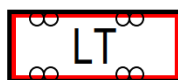


Teollisuutta palveleva varastointialue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Lähivirkistysalue.



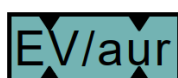
Yleisen tien alue.



Jätteenkäsittelyalue.



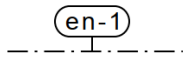
Suojaviheralue.



Suojaviheralue.

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

Voimajohtoalue on osittain muutettu tonttialueeksi sahan toiminta-alueen ympäristössä. Alueella jo olevien ja samaan maastokäytävään suunniteltujen uusien voimajohtojen tarvitsema yhteinen johtoalue on rajattu tonttien rakennusalan ulkopuolelle ja merkitty kaavaan pistekatkoviivalla rajatulla en-1 -merkinnällä, jota koskee kaavamääräys:



Voimajohtoalue.

Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä oleva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä sillä oleva toiminta saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle ei saa sijoittaa toimintoja kuten pysäköintiä, varastointia tai lastausta eikä rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaikesta alueelle sijoittuvasta toiminnasta, rakentamisesta tai niitä koskevista muutoksista tulee pyytää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Kaavamerkintöihin liittyy kaavamääräyksiä, ja lisäksi kaava-aluetta koskee seuraavat yleiset asemakaavamääräykset:

- Korttelialueilla saa rakennusten katoille ja julkisivuille sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Rakennuspaikkojen piha-alueilla 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 (tärmerkintä).
- Runkomelu:
Rakennuksilta vaadittavan runkomelutason tulee olla $L_{prm} < \text{tai} = 45 \text{ dBA}$. Vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluserelvityksen perusteella ko. arvo ylittyy kaava-alueella kortteleiden 505 ja 506 kohdalla raiteesta lukien noin 80 metrin etäisyydelle saakka. Vuoden 2020 tärinä- ja runkomeluserelvityksen perusteella ko. arvo ei ylity kaavan muilla korttelialueilla.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetessä 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, jonka nähdään palvelevan yleiskaavassa osoitettua Kajaanintien suuntaista kevyen liikenteen kulkutarvetta.

Turvallinen ja toimiva kevyen liikenteen yhteys Mustikkakankaan teollisuus- ja työpaikka-alueelle ratkaistaan erikseen siten, että mahdollinen alikulun paikka on yleiskaavasta poiketen Utajärven liikenneverkko- ja palvelualueen 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 liikenneverkko- ja palvelualueen suositusten mukainen ratkaisu.

Yleiskaavaan merkittyä, alueelle reittitoimituksella perustettua moottorikelkkareittiä ei ole huomioitu asemakaavamerkinnöin, koska radanyhteykseen 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 päivityksen vaikutukset lähimpiin arvokkaisiin maisema-alueisiin (Oulujokivarren ja Lähtevänojanvarren kulttuurimaisemat, Rokuanvaaran maisemat) jäävät alueen metsäisen luonteen vuoksi vähäisiksi.

Asemakaavan Keisarintien alueelle on lisätty asemakaavaan myös uusi muinaisjäänkökohde, Keisarintie Välisuo sm-merkinnällä. Muinaisjäänköksen alueelle on kaavassa esitetty maankäyttömuutoksena risteävä uusi katu. Uuden katualueen kohdalla on tehty tarkempia tutkimuksia syksyllä 2023 arkeologisen tiedon keräämiseksi, jotta suunniteltu maankäyttömuutos olisi mahdollista asemakaavassa hyväksyä ja toteuttaa.

Muinaisjäänköksen Keisarintie Välisuo kohdalla kulkee myös virallinen ulkoilureitti, jonka linjauksen muuttaminen muinaisjäänköksen kohdalta toisaalle itään asemakaava-alueen ulkopuolelle parantaisi muinaisjäänköksen alueen kosteusolosuhteiden ja muinaisjäänköksen säilymisedellytyksiä. Asemakaava ei ota tarkemmin kantaa reittitoimituksella toimitetun virallisen ulkoilureitin linjaukseen tai mahdolliseen siirtoon tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoitettuna, 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 laajennusalueelle pääasiallisesti tapahtuisi nykyisen asemakaava-alueen katuverkon 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 käytetty kevyen liikenteen reitti 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. Jatkotien katualueeseen sisältyy tilavarauksia erillisen jalankulku- ja polkupyöräilyväylän toteuttamiseksi. Kaavaan sisältyy myös ohjeellinen suojaviheralueelle sijoittuva jalankulku- ja pyöräreitti nykyisen valtatie ylityspaikan kohdalta Jatkotien päähän, joka toimii myös yhteytenä bussipysäkeiltä Jatkotien päähän. Jatkotien päähän on mahdollista toteuttaa polkupyöräpysäköintipaikka.

Muu kuin sahan portille suuntautuva kevyen liikenteen kulkutarve teollisuusalueella on vähäinen. Muualla teollisuusalueen sisällä välttämätön jalankulku ja pyöräily on suunniteltu tapahtuvan asemakaavan katuverkkoa pitkin, ensisijaisesti Jatkotietä ja asemakaavan tulevan laajennusalueen uutta katuyhteyttä, Prosessitietä, pitkin. Em. katualueisiin sisältyy tilavaraukset erilliselle jalankulku- ja polkupyöräilyväylälle. Tavoitteelliset kevyen liikenteen yhteydet on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.4 Liikenne myös karttakuvassa.

Teollisuusalueen ulkokehällä kiertävän Mustikkakankaantiellä ajoradan reunoille on maalattu sulkuviivoilla pientareet parantamaan jalankulun ja polkupyöräilijöiden olosuhteita nykytilanteessa. Pientareella tapahtuva pyöräliikenne on yksisuuntaista eli liikkuminen tapahtuu samansuuntaisesti ajoneuvoliikenteen kanssa. Mustikkakankaantielle jo tehty ja toteutettu katusuunnitelma kuivatusratkaisuihin ei mahdollista ajoneuvoliikenteestä erotetun kevyen liikenteen väylän toteuttamista.

Kevyt liikenne pyritään ohjaamaan mahdollisimman lyhyttä, sujuvaa ja turvallista reittiä alueen nykyisten ja tulevien suurten teollisuustoimijoiden porteille, jotka on tarkoituksenmukaista sijoittaa jatkossakin mahdollisimman lähelle valtatieä siten, että tarve teollisuusalueen sisällä tapahtuvalle jalankululle ja pyöräilylle olisi mahdollisimman vähäinen.

Kaavan päivitys mahdollistaa uuden pelastustieliittymän toteuttamisen valtatielle Varastotien jatkeen kohdalle. Muu ajoneuvoliikenne tulee estää rakenteellisesti, esimerkiksi portilla tai puomilla, jonka kunta on jo rakentanut.

Alueelle reittitoimituksella perustettua moottorikelkkareittiä ei ole huomioitu asemakaavamerkinnoin, 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 sähköjakeluun 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 osittain muutettu osaksi teollisuuden korttelialuetta, koska voimajohtoalue sijoittuu keskelle sahan toiminta-alueita, ja Fingrid on antanut alueen rakentamisen suunnitelmista useita risteämäläusuntoja. Nykyiseen voimajohtokäytävään on varattu tila myös kolmannelle voimajohdolle, 110 kV:n maakaapelille, joka palvelisi Utajärven aurinkovoimapuiston sähkönsiirtoa (Utajärven Solarpark Oy).

Valtatien varren suojaviheralueille mahdollistetaan aurinkosähköpaneelien ja -keräimien sijoittaminen teollisuusalueen vihreää energiantuotantoa varten, ei kuitenkaan maantien suoja-alueelle, joka ulottuu 30 m päähän valtatie keskilinjasta.

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, luontotyypit 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 Välisuon alueella esiintyy oligotrofinen lyhytkorsiräme ja isovarpuräme, jotka on luontotyyppien uhanalaistarkastelussa luokiteltu vaarantuneiksi (VU) luontotyypeiksi. Luontoselvityksessä suositellaan Välisuon 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 suotyyppisiä 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. Voimajohtoalueelle sijoittuvan ohjeellisen hulevesialtaan rajausta kuitenkin tarkistetaan vähäisesti siten, että se sijoittuu vähintään 20 m etäisyydelle nykyisistä ja suunnitelluista voimajohtopylväistä. Suojaviheralueiksi merkityt alueet jonkin verran vähenevät, kun suojaviheralueeksi aiemmin kaavoitettua voimajohtoaluetta muutetaan korttelialueeksi, ja eteläosassa korttelialueita laajennetaan ja yhdistetään. Korttelien 504 ja 505 välissä kulkevan avo-ojan kohdalle merkitty suojaviheralueista 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 ratkaisuista mitoituksineen karkealla tasolla. Kaavaratkaisuissa on varauduttu hulevesien hallintaan niin, ettei alueen rakentaminen aiheuta ongelmia suhteessa purkureittien kapasiteettiin. Mustikkakankaan alue on jaettu kuuteen osavaluma-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 viivytysaltaiden kautta edelleen valtatie ali pohjoiseen. Läntisimmältä alueelta hulevedet johdetaan luoteeseen ojastoon. 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 ali 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.

Fingridin lausunnon mukaan hulevesialtaat pitää rakentaa siten, ettei altaan reunan etäisyys voimajohtopylväiden pylväsrakenteista ole alle 20 metriä. Lisäksi hulevesialtaat eivät saa estää kulkua johtoaukeaa pitkin voimajohtopylväältä toiselle.

5.3.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Teksti koottu voimassa olevien asemakaavojen selostuksista:

Mustikkakankaan alueen toteutumisen vaikutus ilmastonmuutokseen ei ole merkittävä globaalien 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 ilmaston 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. Kaava mahdollistaa osaltaan myös Utajärven aurinkovoimapuiston sähkönsiirron toteuttamista.

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, jonka kunta on jo rakentanut.

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 on maalattu 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 tai nykyisten toimitusten purku 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