

Asemakaavamerkintöjen selitykset:

T/kem

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Korttelialueelle saa sijoittaa teollisuustoimintaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuuksien torjunnasta. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon toiminnan vaatimat suojaetäisyydet. Vaarallisen kemikaalin laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa vain Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvalla.

Pelastustiet tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida tarvittavat alueen sisäiset suojaetäisyydet kemikaalivarastojen ja prosessitilojen kesken ja näihin liittymättömiin toimintoihin, kuten toimistotiloihin ja parkkipaikoihin.

Suojaviheralue.

EV

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusalan osa, jolla tapahtuva kemikaalien valmistus, käsittely ja varastointi ei saa aiheuttaa suuronnettomuusvaaraa.

Katu.

Pelastusliikenteen ajoyhteys. Muun ajoneuvoliikenteen kulku maantiliittymästä alueelle tulee estää rakenteellisesti, esimerkiksi portilla tai puomilla.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ohjeellinen raideliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen energiahuollon rakenteille varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kytkinlaitoksen tai sähköaseman.

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa sähkönsiirron rakenteita.

Ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alue. Ohjeelliset alueet havainnollistavat tontilla tarvittavia hulevesien tai tulvan viivytysalueita. Toteutettavien viivytyspainanteiden tarkka määrä, sijainti ja muoto tulee perustua korttelialueen toteutusta koskevaan hulevesisuunnitelmaan.

Avo-ojaa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen maa-ainesten läjitykseen tarkoitettu alueen osa. Toteutettavan korttelin sisäisten maamassojen sijoittamiseen tarkoitetun osa-alueen koko, sijainti ja muoto voi poiketa huomattavasti kortteliin ohjeellisenä osoitusta. Ohjeelliset osa-alueet havainnollistavat rakennusoikeuden toteuttamiseen suhteutettuna tarvittavia pinta-aloja maamassojen sijoittamista varten korttelissa. Toteutettavien osa-alueiden määrä, sijainti ja muoto tulee perustua korttelialueen toteutussuunnitelmiin.

Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkölinja

Maanalaista vesiputkea varten varattu ohjeellinen alueen osa.

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Muinaisjäänösalueelta vasten tulee rakentaa aita siten, että se estää muinaisjäänösalueella liikkumisen työkaluilla teollisuusalueen rakentamisen ja käytön aikana.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytetty neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.

1. Keisarintie Orikangas (1000046436)
2. Orikangas 2 (1000023677)

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen tielinja. Keisarintie

Ohjeellinen tontin rakennusala rajaava alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallinen Keisarintien tielinjaus. Rakennuspaikan rakennukset ja rakennuskohteet suositellaan sijoittamaan alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa Keisarintien tielinjauksen ylittäviä putkisolijoita sekä teollisuusalueen käytön ja toiminnan kannalta tarpeellista teollisuuspihaa tai ajoyhteyksiä. Ajoyhteydet suositellaan sijoittamaan siten, että ne noudattavat Keisarintien tielinjausta tai risteävät sen kanssa mahdollisimman kohtisuoraan.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Oulujokivarren ja Lähtevänojanvarren kulttuurimaisema.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä on osoitettu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n 2. momentin mukaisesti kielletty. Vedenkorkeus ja muut ympäristöolosuhteet tulee säilyttää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikalle soveliaana.

Mahdollinen luokan D raja-arvon ylittävä tärinä alue. Tärinäalueen määrittely perustuu vuoden 2023 laskennalliseen tärinäselvitykseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. Rakennussuunnittelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi liikennetärinän raja-arvoon. Rakennusten värähtelysuunnittelulla tulee varmistaa, että rakenteiden resonanssi-ilmiö voidaan luotettavasti välttää. Maaperävärähtelyn huomioiva värähtelysuunnittelu tulee tehdä rakennuspaikkakohtaisesti.

Asemakaavamääräykset:

Alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausunto pelastusviranomaiselta sekä tarvittaessa kemikaaliturvallisuusviranomaiselta (Tukes). Toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa on huomioitava, että mahdolliset onnettomuusvaikutukset eivät vaaranna asutusta, lähialueilla työskenteleviä, nykyisiä ympäröiviä toimintoja tai merkittäviä luontoarvoja.

Maisemassa näkyvät teollisuuslaitokset tulee pyrkiä sijoittamaan mahdollisimman tiiviisti toisiinsa nähden, ja laitosalueet tulee aidata. Tielle ja jokivarren maisemaan näkyvien rakennuskohteiden ulkoasuun ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tontille sekä sille toteutettavien rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneelleja.

Tontilla tulee laatia pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Tontilla on varattava toimintaan nähden riittävästi auto- ja polkupyöräparkkoja.

Radan yli mahdollisesti toteutettavissa rakenteissa on huomioitava Liikenneviraston ohjeet (29/2015, Maaväylien päällerakentaminen - Suunnitteluprosessin hallinta).

Aluerakenteissa tulee kiinnittää huomiota mahdollisimman korkeaan kiertotaloustuotteiden käyttöasteeseen ja hiilineutraalisuuteen.

Raideliikenteen tärinä
Teollisuus- ja toimistorakennuksissa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on $V_{ms} < tai = 0,6$ mm/s (tärinäluokka D). Asemakaavan muutosalueelle on rajattu alue, jolla tärinäluokan D ohjearvo mahdollisesti ylittyy (tär-merkintä). Vuoden 2023 tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella tärinäluokan D raja-arvo mahdollisesti ylittyy korttelin 506 EJ-alueen kohdalla noin 50 metrin etäisyydelle saakka raiteesta lukien. T/kem-korttelialueen tärinäriskialuetta ei ole asemakaavaa varten selvitetty.

Runkomelu
Rakennuksilta vaadittavan runkomelutason tulee olla $L_{pm} < tai = 45$ dBA. Vuoden 2023 tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella ko. arvo ylittyy raiteesta lukien noin 80 metrin etäisyydelle saakka.

Melu
Rakentamisessa ja alueella tapahtuvassa toiminnassa tulee huomioida valtioneuvoston antamat sisä- ja ulkomelutasoja koskevat ohjearvot tai kulloinkin voimassa olevat ohjeet ja määräykset.

Hulevedet
Rakentamisluvan yhteydessä on hyväksyttävä hulevesisuunnitelma, jossa tulee huomioida hulevesien käsittely ja suunnitelma tulvareiteistä sekä huomioida mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma tulee hyväksyttää viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Hulevesisuunnitelmasta tulee pyytää lausunto luonnonsuojeluviranomaiselta, mikäli hulevesisuunnitelman vaikutusalueella on havaittu viitasammakkoa. Hulevesiä tulee ohjata viitasammakkoalueelle siten, että EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikkojen alueella säilytetään lajille sopivat elinolosuhteet ympäri vuoden.

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai viivytettävä tontilla, tai pois johtaessa hulevesiä tulee viivytää siten, että alueen purkuvirtaama säilyy samana luonnontilaaan verrattuna eli hulevesitasoa pyritään pitämään luonnontilaisena.

Hulevesiä ei saa johtaa valtatieen ojiin tai rata-alueen ojiin ilman Väyläviraston lupaa. Hulevesien viivytysvaatimus riippuu siitä, kuinka suuri osuus valuma-alueesta tulee vetä läpäsämättömäksi. Kun läpäsämätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 50 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 2 m³/ 100 m² päällystettyä pintaa kohti. Kun läpäsämätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 40 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1,5 m³/ 100 m² päällystettyä pintaa kohti. Kun läpäsämätöntä pintaa valuma-alueesta on alle 30 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1 m³/ 100 m² päällystettyä pintaa kohti. Viivytysjärjestelmän purkuvirtaamaa tulee rajoittaa siten, että maksimipurkuvirtaama vastaa alueen nykytilanteen virtaamaa maksimissaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla sateella. Mitoitusasteen kestoassa tulee huomioida valuma-alueen koko.

Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien laadusta tulee huolehtia siten, ettei aiheuteta ylimääräistä kuormitusta vastaanottaviin vesistöihin. Rakentamisen aikaisten hulevesien laadusta on myös huolehdittava. Hulevesisuunnitelmassa tulee esittää, miten rajoitetaan sammutusvesiä valumasta ympäristöön. Tonteille ja yleisille alueille tulee jatkosuunnittelussa suunnitella tulvareitit.

MITTAKAAVA 1: 4 000

0 100 m 200 m 300 m



UTAJÄRVEN KUNTA MUSTIKKAKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS SUURETEOLLISUUTTA VARTEN (Mustikkakangas 3)

LUONNOS 1:4000
19.12.2025

Asemakaavan laajennus koskee kunnan omistamia kiinteistöjä 889-407-2-167, 889-407-2-169, 889-407-2-186 ja 889-407-55-45 yhteensä noin 134 ha alueella.

Asemakaavan muutos koskee Mustikkakankaan asemakaavan korttelin 506 tonttia 3 (EJ), korttelia 511 (TY ja T-1) sekä niihin liittyviä suojaviheralueita yhteensä noin 3,5 ha alueella.

Asemakaavalla muodostuu Mustikkakankaan asemakaavan korttelin 511 tontti 3 sekä siihen liittyvät katu- ja suojaviheralueet.

Asemakaavan pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § (11.4.2014/323) mukainen. Pohjakartan hyväksyntä: Jarmo Paalanen 22.12.2023. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N60.

Käsitteilyohjeet:
Valmisteluaineisto nähtävillä
Kaavaehdotus nähtävillä
Hyväksytty kunnanhallituksessa
Hyväksytty kunnanvaltuustossa
Kuulutettu voimaan

pv.kk.-pv.kk.vvvv
pv.kk.-pv.kk.vvvv
pv.kk.vvvv §xxx
pv.kk.vvvv §xxx
pv.kk.vvvv

Kaavan laatijat:
Elina Marjakangas
Arkkititehti YKS-519
Sweco Finland Oy



Koordinaattijärjestelmä/Korkeusjärjestelmä
ETRS-GK26/N60
Pyyntö korvaukseen
XXXXX

Suunnittelija
Juho Buchi YKS-676
25014855 / Mustikkakangas3_ASEMAKAAVANLUONNOS.dwg

Laadunvarmistaja
Leena Pehkonen