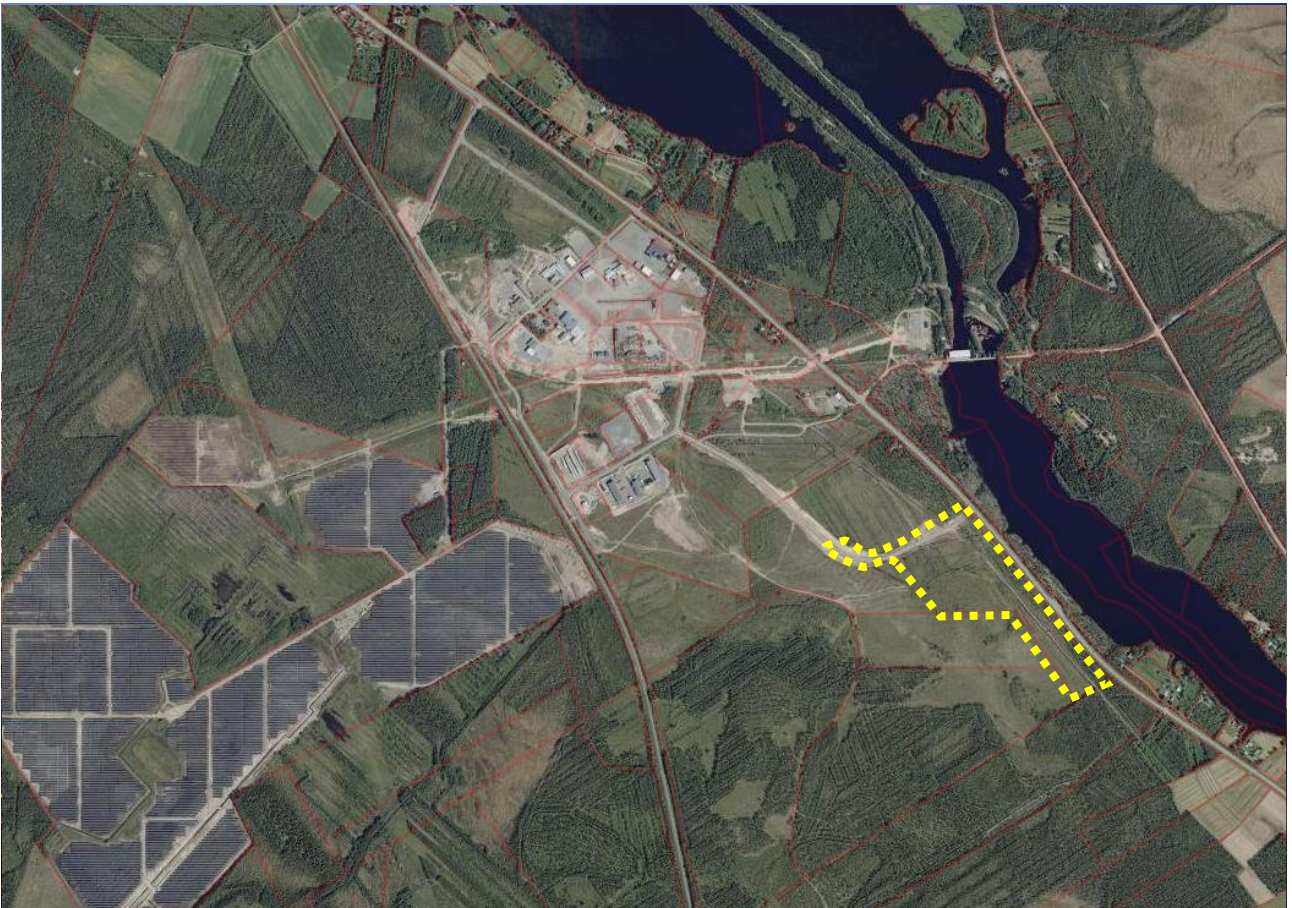


Kaavaselostus

Korttelin 511 tontin 2 asemakaavamuutos
(Mustikkakankaan polttoainejakelualue)



Utajärven Kunta



Päiväys
Tekijä

27.2.2026
Elina Marjakangas & Juho Bucht

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus
1	5.1.2026	Kaavaselostus kaavaluonnoksen liitteeksi, Elina Marjakangas, Juho Bucht
2	27.2.2026	Kaavaselostus kaavaehdotuksen liitteeksi, Elina Marjakangas, Juho Bucht

Sweco Finland Oy 2661738-3
Projekti Korttelin 511 tontin 2 asemakaavamuutos
Työnumero 25014885
Asiakas Utajärven Kunta Tekniset palvelut
Tekijä Juho Bucht
Päiväys 27.2.2026
Dokumenttiviite Mustikkakangas_k511_akm_KAAVASELOSTUS_2026_EHDOTUS.docx

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
	Muut kaavaan liittyvät asiakirjat.....	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	6
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	6
1.4	Asemakaava.....	6
1.5	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
2	Lähtökohdat.....	7
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
2.1.1	Luonnonympäristö	7
	Kasvillisuus ja luontotyypit	7
	Linnusto ja muu eläimistö.....	7
	Pohja- ja pintavedet	7
	Maaperä	8
2.1.2	Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema ja taajamakuva	10
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	11
2.1.4	Liikenne.....	12
	Vt 22 Oulu-Kajaani -välin kehittämisselvitys	13
2.1.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	14
2.1.6	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	14
2.1.7	Maanomistus.....	16
2.2	Suunnittelutilanne.....	16
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
2.2.2	Maakuntakaava.....	17
2.2.3	Yleiskaava.....	22
2.2.4	Asemakaavat	23
2.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	24
2.2.6	Rakennuskiellot.....	24
2.2.7	Muut hankkeet ja suunnitelmat	24
2.2.8	Ohjelmat ja strategiat	25
2.2.9	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	25
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	26
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
3.3.1	Osalliset	26
3.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	26
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	27
3.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	27
3.4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
4	Asemakaavan kuvaus	28
4.1	Kaavan rakenne	28
4.1.1	Mitoitus.....	28
4.2	Aluevaraukset.....	28
4.2.1	Asemakaavamääräykset	29

4.3	Kaavan vaikutukset	30
4.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
4.3.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	30
4.4	Ympäristön häiriötekijät	32
4.5	Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	32
4.6	Nimistö	33
5	Asemakaavan toteutus	34
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
5.3	Toteutuksen seuranta	34

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000 27.2.2026

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5.1.2026
Liite 2: Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jota muutetaan	4.12.2025
Liite 3: Seurantalomake	5.3.2026
Liite 4: Yleiskaavallisen tarkastelun kartta	20.2.2026
Liite 5: Hulevesisuunnitelma	27.2.2026
Liite 6: Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	17.12.2025
Liite 7: Palaute kaavan valmisteluaineistosta	17.2.2026

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Utajärven liikenneverkkoselvitys (Utajärven kunta, ELY-keskus ja Ramboll, 16.9.2022)
 Luontoselvitys (AFRY Finland Oy 2023)
 Tärinä- ja runkomeluselvitys (AFRY Finland Oy 2023)
 Arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy 2023)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Korttelin 511 tontin 2 asemakaavamuutos (Mustikkakankaan polttoainejakeluasema)

Asemakaavan laajennus koskee Utajärven kunnan Mustikkakankaan aluetta.

Asemaakaavalla muodostuu Utajärven kunnan korttelin 515 tontti 1 sekä siihen liittyvät liikenne-, katu-, ja suojaviheralueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen valmistumisen jälkeen korttelin 511 tontille 2 tavoiteltavan toiminnan laatu on tarkentunut, jonka vuoksi alueelle on käynnistetty asemakaavan muutostyö. Alueelle laaditaan asemakaava perusselvityksineen sekä strateginen yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavatyö on aloitettu Utajärven kunnan aloitteesta, ja kaavoituspäätös on tehty kunnanvaltuustossa 16.10.2025 § 79.

Asemakaava-alueen alustava raja- ja alue on esitetty kansilehdellä ja alla olevissa kuvissa.

Mustikkakangas on Utajärvellä sijaitseva teollisuusalue, jolla toimii useita yrityksiä kuten saha sekä puunjalostukseen, rakennusalaan ja energia-alaan erikoistuneita yrityksiä. Mustikkakankaan asemakaavaa laajennetaan nykyisen teollisuusalueen kaakkoispuolelle noin 136 hehtaarin suuruiselle alueelle uutta suurteollisuutta varten. Mustikkakankaan nykyinen teollisuusalue ja suunnittelualue sijaitsevat valtatie 22 ja Oulu-Kajaani ratayhteyden välisellä alueella. Nykyinen teollisuusalue sijaitsee noin 2-3 km etäisyydellä Utajärven kirkonkylästä ja suunnittelualue noin 3-4 km etäisyydellä Utajärven kirkonkylästä kaakon suuntaan.

Alue on tällä hetkellä valtatie 22:n vartta lukuun ottamatta avohakattua talousmetsän pohjaa. Valtatie 22:n varressa on n. 45 metriä leveä puustoinen vyöhyke ja alueella kulkee voimalinja valtatie 22 linjausta seuraten. Lähin asutus on Oulujokivarren asutusta valtatie 22 vastakkaisella puolella. Suunnittelualueen kohdalla oleva Oulujoen ranta on rakentamaton Fortumin maa-alue. Utasen vesivoimalaitos ja Fingridin Utasen sähköasema sijaitsevat lähellä.

Asemakaavoitettava alue on kokonaan Utajärven kunnan omistuksessa.



Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä vasemmanpuoleisessa kuvassa. Oikealla tarkempi kartta, jossa asemakaavan alustava raja- ja alue on esitetty mustalla viivalla. (© Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot).

1.2 Kaavan tarkoitus

Utajärven kunnan tavoitteena on kehittää suunnittelualueelle perinteisen sekä uusiutuvan polttoaineen jakeluasema. Asemakaavamuutoksessa alueen nykyisiä kaavamääräyksiä tarkistetaan sellaisiksi, että ne mahdollistavat polttoaineen jakeluaseman rakentumisen alueelle. Koska kaavamuutoksessa osoitettava toiminta poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, tutkitaan työn yhteydessä yleiskaavatasolla alueen liittyminen mm. Utajärven yhdyskuntarakenteeseen, lähialueiden maankäyttö ja liittyminen, maisema-, kulttuuriympäristö-, luonto-, liikenne- ja rataliikenne sekä muut reitistöt. Lisäksi laaditaan yleispiirteinen vaikutusten arviointi. Kaavan laadinnassa huomioidaan maakuntakaavan ohjausvaikutus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavatyön laadinnassa käytetään hyväksi voimassa olevan asemakaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä. Asemakaava ohjaa alueen rakentamista ja siinä osoitetaan asemakaavamuutosalueen liittyminen ympäristöönsä.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

- 16.10.2025 § 79 Kunnanvaltuusto, kaavoituspäätös
- 21.10.2025 Kuulutus vireilletulosta
- 21.10.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 13.1.2026 asianro 6, Kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 15.1-16.2.2026 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.2026 § xx Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

1.4 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on noin 12,8 hehtaaria.

Asemakaavassa osoitetaan yksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman ja toimintaan liittyviä liiketiloja. Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle polttoaineen jakeluaseman saa sijoittaa. Tontin koillisreunalla kulkee sähköverkon ilmajohto, joka on kaavassa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Lisäksi tontille on kaavassa rajattu tärinäalue, jolle rakennettaessa tulee rakennussuunnitelmissa esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi liikennetärinän raja-arvoon.

Teollisuustontin ja asemakaavan ulkopuolella sijaitsevan valtatie 22:n välille on osoitettu suojaviheraluetta, jolle on osoitettu Oulunjokilaakson Tervareitistön ulkoilureitin sekä yhdistetyn pyöräilyn ja kävelyn väylän sijainnit ohjeellisina. Asemakaavassa hulevesien käsittelylle osoitetut ohjeelliset alueet sijaitsevat osin teollisuustontin ja osin suojaviheralueen puolella. Asemakaava-alueen kaakkoislaidalla on suojaviheralueelle osoitettu Oulujokeen johtava maanalaista vesiputkea varten varattu ohjeellinen alueen osa sekä pieneltä osin Oulujokivarren ja Lähtevänojavarren kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Kaavamuutosalueeseen on sisällytetty myös Prosessitien katualuetta.

1.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja luontotyypit

Kaavamuuotosalueelle on laadittu aiemman kaavoituksen yhteydessä vuonna 2023 maastokäynteihin perustuva luontoselvitys (AFRY Finland Oy 2023). Mustikkakankaan alue sijaitsee Pohjanmaan Keskiboreaalaisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä (3a). Suokasvillisuusvyöhykejaossa sijoittumisalueena on Pohjanmaan aapasuoalue, joissa alajakona Pohjois-Pohjanmaan aapasuot. Eliömaakunta on Oulun Pohjanmaa. Suunnittelualue on rakentamatonta, mutta voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueen maisemakuvaa hallitsee avohakattu metsä sekä voimalinjakäytävä. Yhtenäistä puustoa esiintyy ainoastaan voimalinjan ja Kajaanintien välissä. Oulujoki virtaa alle 100 m etäisyydellä alueen koillispuolella, mutta hankealue ei rajaudu rantaan ja väliin sijoittuu myös valtatie 22. Selvitysalueella ei sijaitse luonnonsuojelulain (64 ja 65 §) mukaisia suojeltavia luontotyyppejä, vesilain (2:11 §) tarkoittamia vesiluonnon suojelutyyppejä tai vesilain (3:2 §) mukaisia puroja. Hankealueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Metsäkeskuksen rajaamia metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Metsälakikohteiksi sopivia elinympäristöjä ei havaittu vuonna 2023 tehtyjen maastonselvityksien yhteydessä. Suomen Lajitietokeskuksen ylläpitämän Laji.fi -palvelun havaintoaineiston perusteella hankealueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole tiedossa aikaisempia havaintoja uhanalaisista tai EU:n direktiiveissä säädetyistä kasvi-, sammal- tai sienilajeista. Myöskään maastotöiden aikana näistä lajeista ei tehty havaintoja. Lähin havainto vieraslajeista on läheisen maanottoaikan hiekkakentän niityltä havaittu komealupiinin esiintymä.

Linnusto ja muu eläimistö

Kaava-alueelle on laadittu aiemman kaavoituksen yhteydessä pesimälinnustonselvitys (AFRY Finland Oy 2023), jonka laskennat tehtiin kahdella eri kerralla kesällä 2023 painottuen linnuston kannalta potentiaalisimpiin alueisiin. Maastokäyntien yhteydessä havainnoitiin samalla muille eläinlajeille (erityisesti direktiivilajit ja sensitiiviset lajit) potentiaaliset elinympäristöt. Myös potentiaaliset elinympäristöt hankealueen välittömässä läheisyydessä tarkistettiin arvokkaan lajiston varalta. Suomen Lajitietokeskuksen ylläpitämän Laji.fi -palvelun havaintoaineiston perusteella hankealueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole tiedossa aikaisempia havaintoja uhanalaisista tai EU:n direktiiveissä säädetyistä lintu-, hyönteis- tai nisäkäslajeista. Mustikkakankaan pohjoisosasta on tehty aiemman luontokartoituksen yhteydessä havainto luontodirektiivin IV(a) osoittaman viitasammakon (*Rana arvalis*) levähdys- ja lisääntymisympäristöstä (Ramboll 2021, Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus II). Lajista ei ole tehty aikaisempia havaintoja hankealueelta. Lähtötietojen perusteella alueella voitiin olettaa olevan nuoren talousmetsän lajistoa sekä todennäköisesti myös joitakin muita alueelle tyypillisiä lintu ja nisäkäslajeja. Maastokäynneillä havaittiin 6 huomionarvoista lintulajia, joista silmällä pidettävä västäräkki saattoi pesiä alueen hakkuujätekasassa. Muut lajit havaittiin kaava-alueen ulkopuolella.

Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse kansainvälisesti- (IBA), kansallisesti- (FINIBA) tai maakunnallisesti tärkeitä lintualueita (MAALI). Lähin linnustollisesti arvokas kohde on Muhoksen suot (810320, FINIBA) noin 7,5 km hankealueesta luoteeseen.

Muun eläimistön osalta ainoa nisäkäshavainto oli alueen kaavamuuotosalueen ulkopuolelta havaitut tuoret hirvenjaljet. Todennäköisesti alueen nisäkäslajisto on ihmisvaikutteisille metsäalueille tyypillistä: hirvieläimiä, oravia sekä pikkunisäkkäitä kuten myyriä. Liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä ei alueelta löytynyt. Alueella ei myöskään ole lajille mahdollisesti sopivia siirtymäreittejä tai muita huomioitavia arvoja. Yhteenvetona kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta selvitysalueella ei ole laajojen hakkuiden jäljiltä lainkaan luontoarvoja ja muiltakin osiltaan alue on ihmisen eri maankäytön muotojen heikentämää. Hankealueelta ei havaittu lainsäädännöllisesti tai luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavia kohteita tai lajiesiintymiä. Laaditun luontoselvityksen perusteella linnuston, liito-oravan tai muun eläimistön osalta ei ole tarvetta esittää erityisiä suosituksia maankäytölle.

Pohja- ja pintavedet

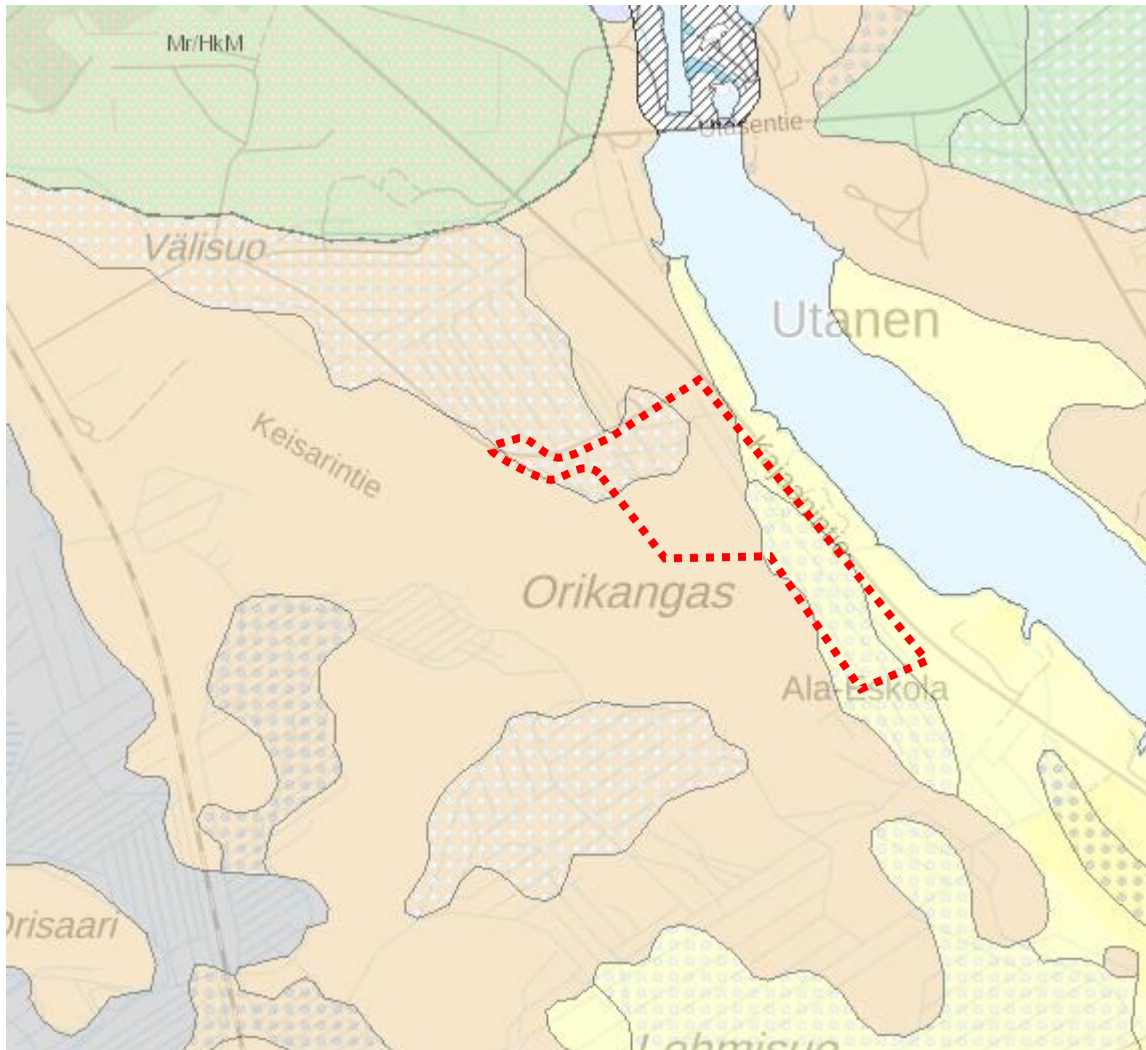
Lähin vesistö on Oulujoki, joka virtaa suunnittelualueen itäpuolella lähimmillään noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta.

Suunnittelualue on pieneltä osin ojitettua metsätalousaluetta. Ojat laskevat pääasiassa Oulujokeen.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia pohjavesialueita. Lähin tunnettu pohjavesialue, Isokangas (11889006), sijaitsee Oulujoen itäpuolella, yli kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon.

Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään hiekkamoreenia (Mr) ja karkeaa hietaa (KHt), joita osin peittää pintamaana rahkaturve (St).



Suunnittelualueen maaperä on oranssilla värillä karttaan merkittyä hiekkamoreenia (Mr) ja keltaisella esitettyä karkeaa hietaa (KHt). Rasteroidut alueet osoittavat pintamaalajin olevan rahkaturvetta (St). Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. Maaperätiedot GTK.

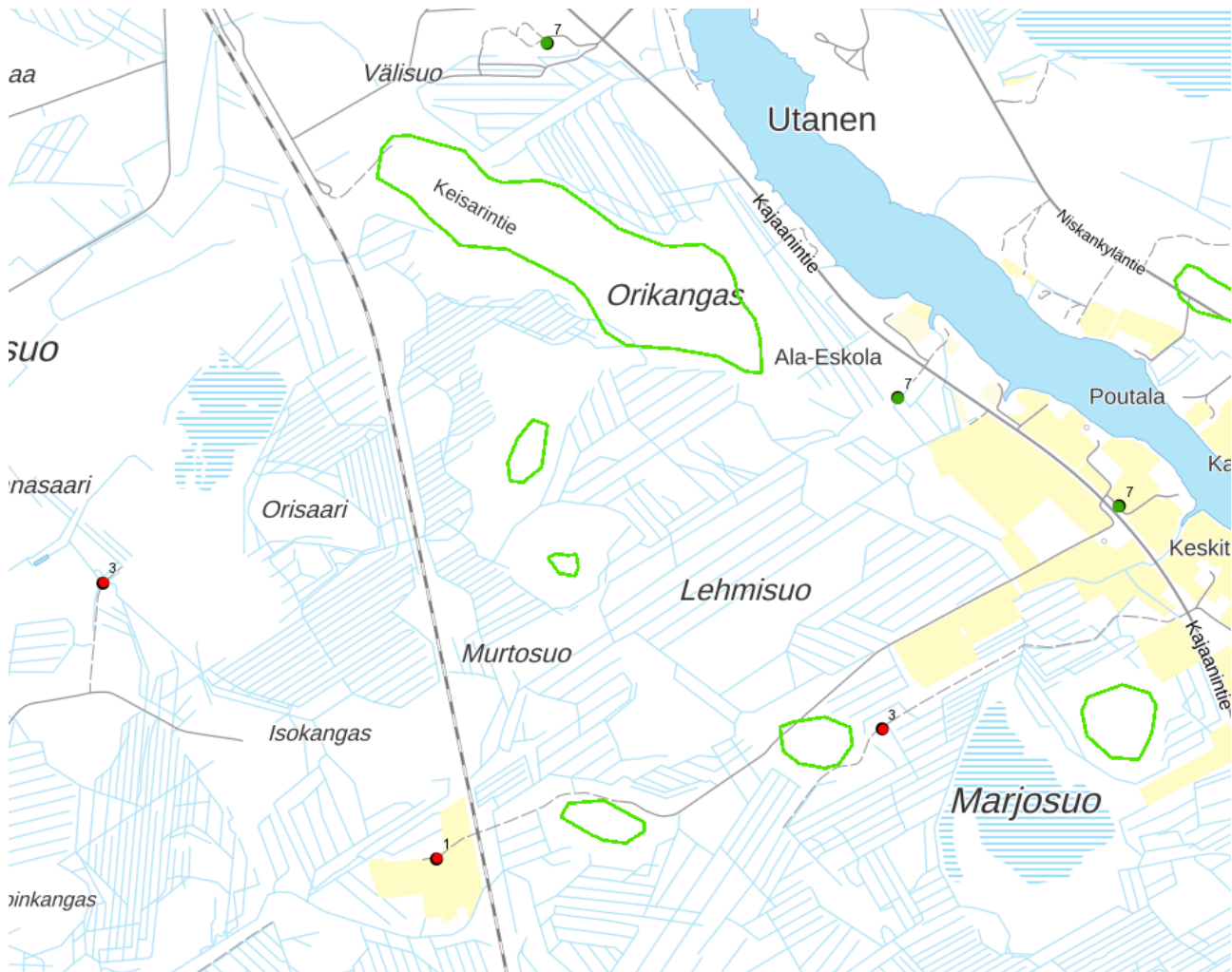
Happamat sulfaattimaat ovat rikkipitoisia maita (pääasiassa savea, sedimenttejä, turvetta tai liejua), joista vapautuu sulfidien hapettumisen seurauksena haitallisia määriä happamuutta maaperään ja vesistöihin. Suomen sulfidipitoiset maat ovat syntyneet pääasiassa viime jääkauden aikana, ja niitä esiintyy Suomen rannikkoalueella, erityisesti topografialtaan matalilla paikoilla sekä jokien ja järvien läheisyydessä. Sulfaattimaat ovat Suomessa tyypillisimmin liejuista silttiä tai savea.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistä kaava-alueella ja lähiympäristössä tarkasteltiin GTK:n Happamat sulfaattimaat -karttapalvelun avulla. Kaavoitettavalla alueella on pääosin vain hyvin pienellä todennäköisyydellä happamia sulfaattimaita. Suunnittelualueella ei ole tehty kartoitusta happamien sulfaattimaiden esiintyvyydestä, mutta kairauspisteitä on Kajaanintien varrella. Kajaanintien läheisyydessä kairauspisteissä ei ole havaittu happamia sulfaattimaita.

Kairauspisteessä reilun kilometrin päässä suunnittelualueen eteläpuolella happamia sulfaattimaita on havaittu 1,5–2 metrin syvyydellä, lounaassa Kanasaaren eteläpuolella 1,5–2 metrin syvyydessä noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Happamat sulfaattimaat, GTK. Siniset alueet: esiintymisen todennäköisyys hyvin pieni. Vaaleansiniset alueet: esiintymisen todennäköisyys pieni.

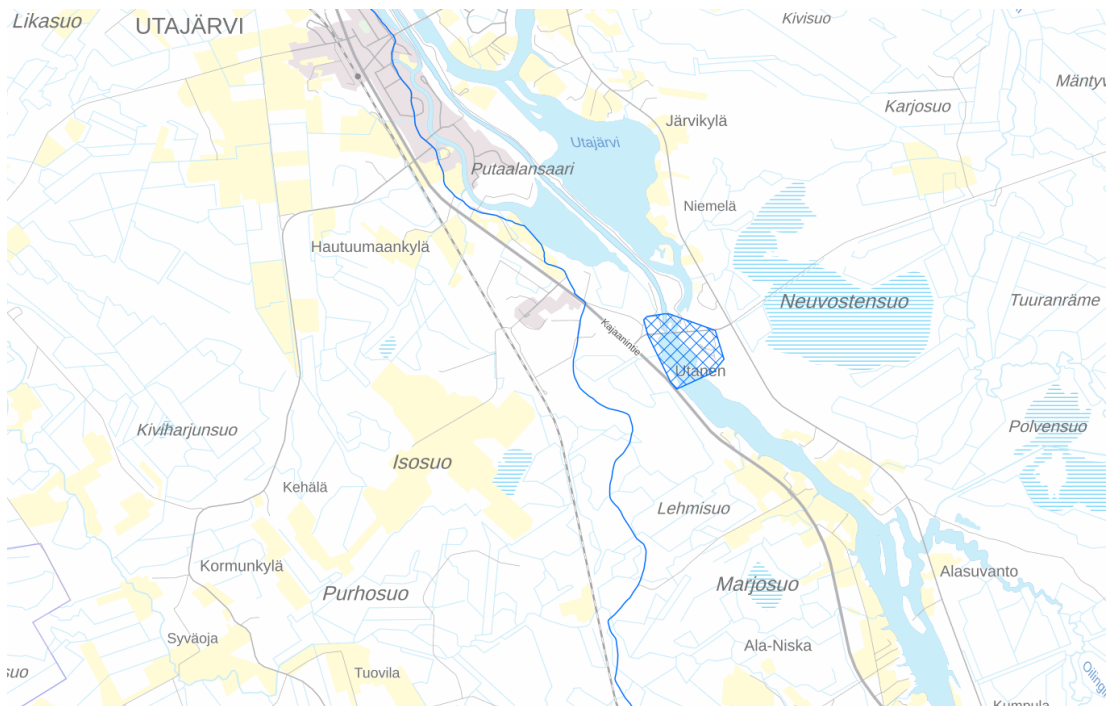


Happamat sulfaattimaat, kairauspisteet GTK. Vihreät pisteet numerolla 7: ei havaintoja happamista sulfaattimaista.

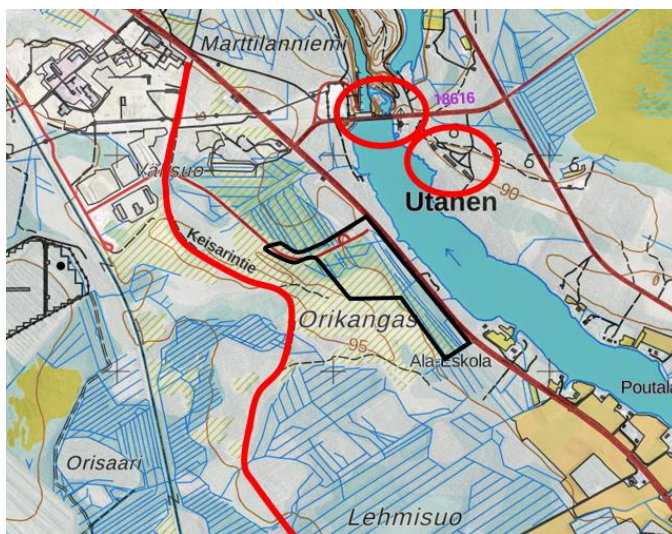
2.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema ja taajamakuva

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde Keisarintie. Tie on rakennettu 1600-luvulla yhdistämään Oulun ja Kajaanin linnat.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu niin ikään RKY-alueisiin lukeutuvan Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitoksiin kuuluva Utanen. Oulujoki Osakeyhtiön valtakunnallista sähköntuotantoa varten Oulujoen ja Emäjoen vesireitille rakentamat voimalaitos- ja asuntoalueet ovat laajuudeltaan, arkkitehtuuriltaan ja rakennustekniikaltaan yksi maan merkittävimmistä jälleenrakennuskauden rakennushankkeista. Valtaosa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi suunnitelluista alueista Oulujoen ja Emäjoen varrella perustuu arkkitehti Arne Ervin toimiston suunnitelmiin. Voimalaitosalueista Montta, Pyhäkoski, Pälli, Utanen, Nuojua ja Jylhämä kuuluvat myös kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosten valikoimaan. Valtakunnallisesti avokas Utasen aluekokonaisuus käsittää Arne Ervin suunnittelemat Utasen voimalaitoksen ja asuntoalueen vuosilta 1953-1957.



Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY edustavat Keisarintie ja Utasen voimalaitosalue. (Kartta Museovirasto).

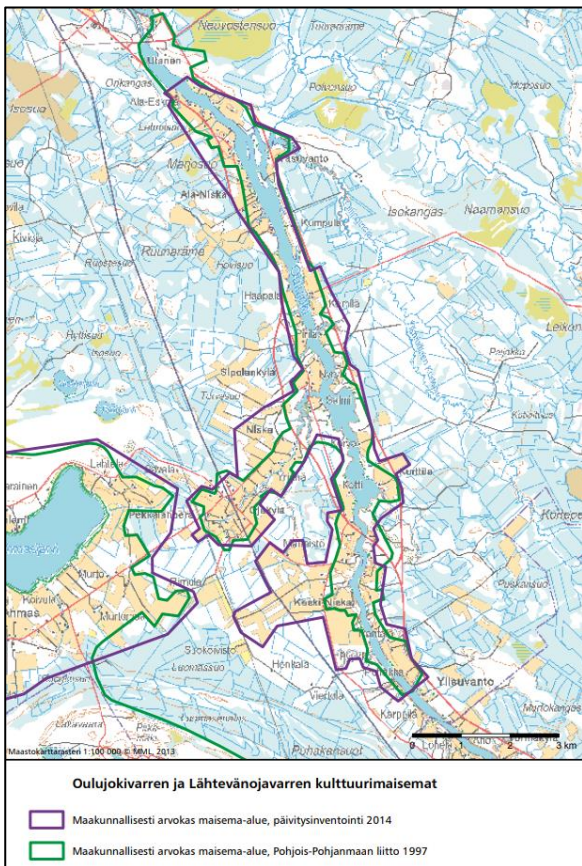


Karttaotteella mustalla rajauksella suunnittelualue, ja sen länsipuolella kulkeva Keisarintie esitetty punaisella viivalla. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuva Utasen voimalaitos ja sekä voimalaitoksen asuntoalue on merkitty punaisilla ympyröillä.

Suunnittelualue sijaitsee Utajärven keskustasta kaakkoon rakentamattomalla metsätalousalueella rajautuen idässä Kajaanintiehen (vt 22) ja pohjoisessa Prosessitiehen. Kaavamuutosalue on suurelta osin hakkuuaukeaa ja osittain ojitettua. Suunnittelualueen luoteispuolella on Mustikkakankaan teollisuusalueen jo rakentunut alue. Teollisuusalue rajautuu lännessä rautatiehen ja idässä Oulujokivartha myötäilevään Kajaanintiehen (vt 22).

Suunnittelualueen itäosasta alkaa maakunnallisesti arvokas maisema-alue *Oulujokivarren ja Lähtevänojavarren kulttuurimaisemat*. Muut maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sijaitsevat yli 6 km päässä suunnittelualueesta. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, *Rokuuvaaran maisemat* ja *Oulujokilaakson kulttuurimaisemat*, sijaitsevat molemmat yli 10 km päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle ulottuva Ala-Niskan kylä kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen *Oulujokivarren ja Lähtevänojavarren kulttuurimaisemat*. Arvoalueeseen kuuluvat avoimia viljelysaukeita rajaavien metsäalueiden muodostamat reunavyöhykkeet. Arvoalue ulottuu pieneltä osin suunnittelualueen kaakkoiskulmalle. Maisema-alue on laaja pitkänomainen alue, joka ulottuu eteläisiltä osiltaan noin 13 km päähän suunnittelualueesta.



Maakunnallisesti arvokas maisema-alue Oulujokivarren ja Lähtevänojavarren kulttuurimaisemat. Kartalla näkyy myös osittain maakunnallisesti arvokas Ahmasjärven kulttuurimaisema, joka sijaitsee Ahmasjärven ympärillä Oulujokivarren arvoalueen länsipuolella. (Kartta Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan liitto 2016).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen luoteispuolelle sijoittuu Mustikkakankaan teollisuusalue, jolla toimii useita yrityksiä kuten saha sekä puunjalostukseen, rakennusalaan ja energia-alaan erikoistuneita yrityksiä. Saha on Orasko Oy:n ja sahan alue on aidattu. Aidatun alueen sisällä liikkuminen on valvottua ja rajattua. 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 lämpölaite. 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 Mustikkakankaalle nykyisestä biohiililaitoksesta etelään päin, ja on hakenut toiminnalle ympäristölupaa.

Suunnittelualueelle ei sijoitu asuinrakentamista. Lähin asutus sijaitsee Kajaanintien itäpuolella Oulujokivarressa, suunnittelualueesta kaakkoon.

2.1.4 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Kajaanintiehen (vt 22), luoteessa Prosessitiehen ja lounaassa sekä kaakossa avohakattuun metsätalousmaahan. Kajaanintie kuuluu Euroopanlaajuiseen TEN-T liikenneverkkoon, kuten myös suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Oulu-Kontiomäki rataosuus. Kansallisen kattavan tie- ja rataverkon pituus on noin 8 800 km, josta suurimmaksi osaksi pohjois-eteläakselilla kulkevan ydinverkon pituus on noin 2 460 km.

Kajaanintiellä suunnittelualueen kohdalla keskimääräinen vuorokausittainen liikennemäärä vuonna 2024 on 2398 ajoneuvoa vuorokaudessa. Siitä raskaan liikenteen osuus on 230 ajoneuvoa, eli 9,6 % kokonaisliikennemäärästä. Suunnittelualueesta pohjoiseen, Utajärven keskustan pohjoispuolella keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on 3819 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on 393 ajoneuvoa, eli 10,3 %.

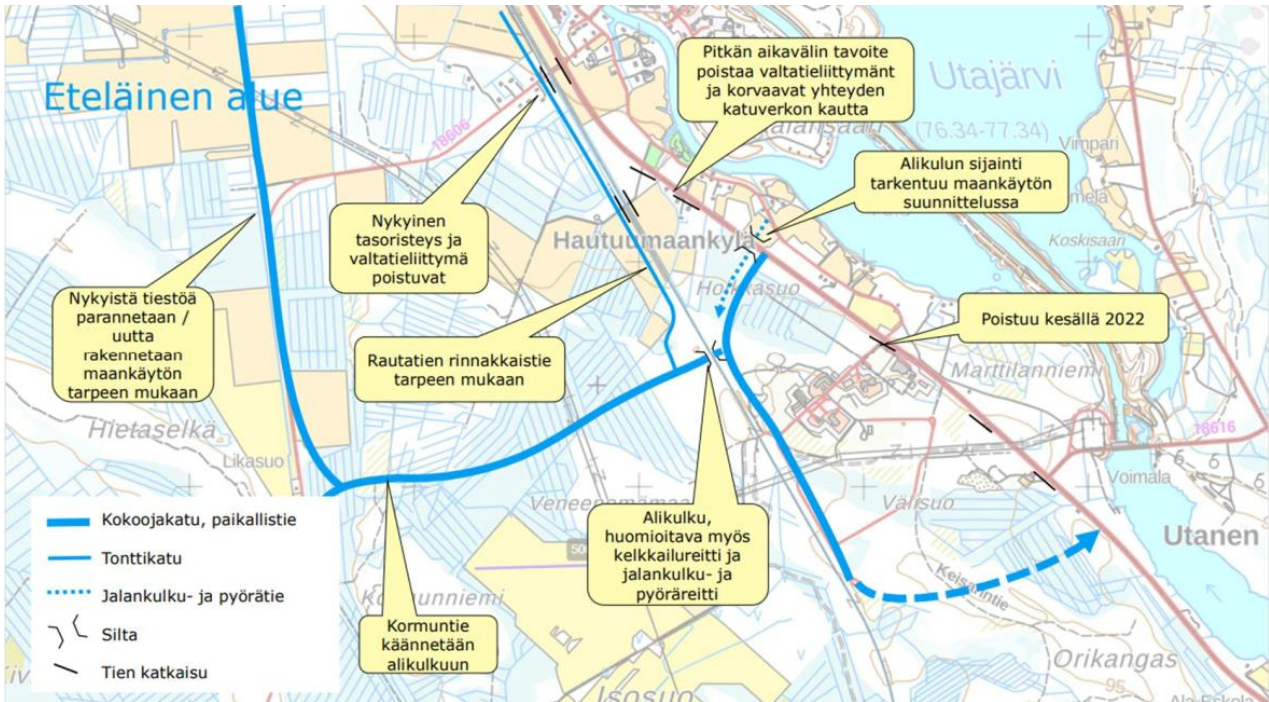
Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Oulu-Kontiomäki rataosuus on sähköistetty ja sillä kulkee sekä tavaratettä henkilöliikennettä. Alkuvuodesta 2022 Vartiuksesta Oulun kautta Kokkolan satamaan liikennöity transitioliikenne on päättynyt, mikä on vähentänyt Oulu-Kontiomäki-rataosan tavaraliikennettä huomattavasti. Rataosuudella on kuitenkin tehty uusien kohtaamispaikkojen rakentamista vuosien 2021–2022 aikana. Kohtaamispaikat helpottavat liikennöintikapasiteetin lisäämistä rataosuudella. Esimerkiksi Kemian biotuotetehtaan odotetaan lisäävän raakapuukuljetuksia¹.



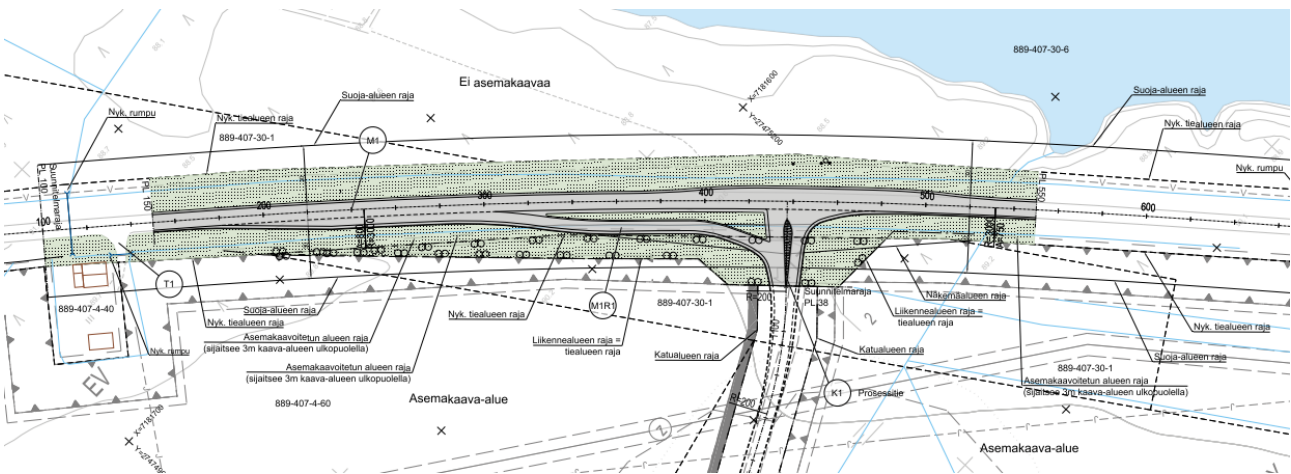
Suunnittelualueen lähialueen keskimääräinen vuorokausiliikenne. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä. (Väylävirasto, hakupv. 30.7.2024).

¹ <https://vayla.fi/oulu-kontiomaki-uedet-liikennepaikat>, luettu 30.7.2024.

Utajärven Mustikkakankaan alueelle on tehty liikenneselvitys (Ramboll, 2023) edellisen asemakaavatyön yhteydessä sekä Utajärven kunnan ja ELY-keskuksen toimeksiantona liikenneverkkoselvitys (Ramboll) Utajärven alueelle, joka on valmistunut 2022. Liikenneverkkoselvitys on liikenneverkollinen, yleiskaavatasoinen tarkastelu, jota voidaan hyödyntää asemakaavoituksen taustaselvityksenä. 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. Lisäksi Mustikkakankaan osalta on linjattu, että toinen liittymä Mustikkakankaalle sijoittuu kaavamuutosalueella Utasentien liittymän kaakkoispuolelle.



Ote Utajärven liikenneverkkoselvityksestä. Suunnittelualue sijoittuu oteessa kaakkoiskulmaukseen sinisellä katkoviivalla osoitetun tielinjauksen ja Kajaanintien yhtymäkohdassa.



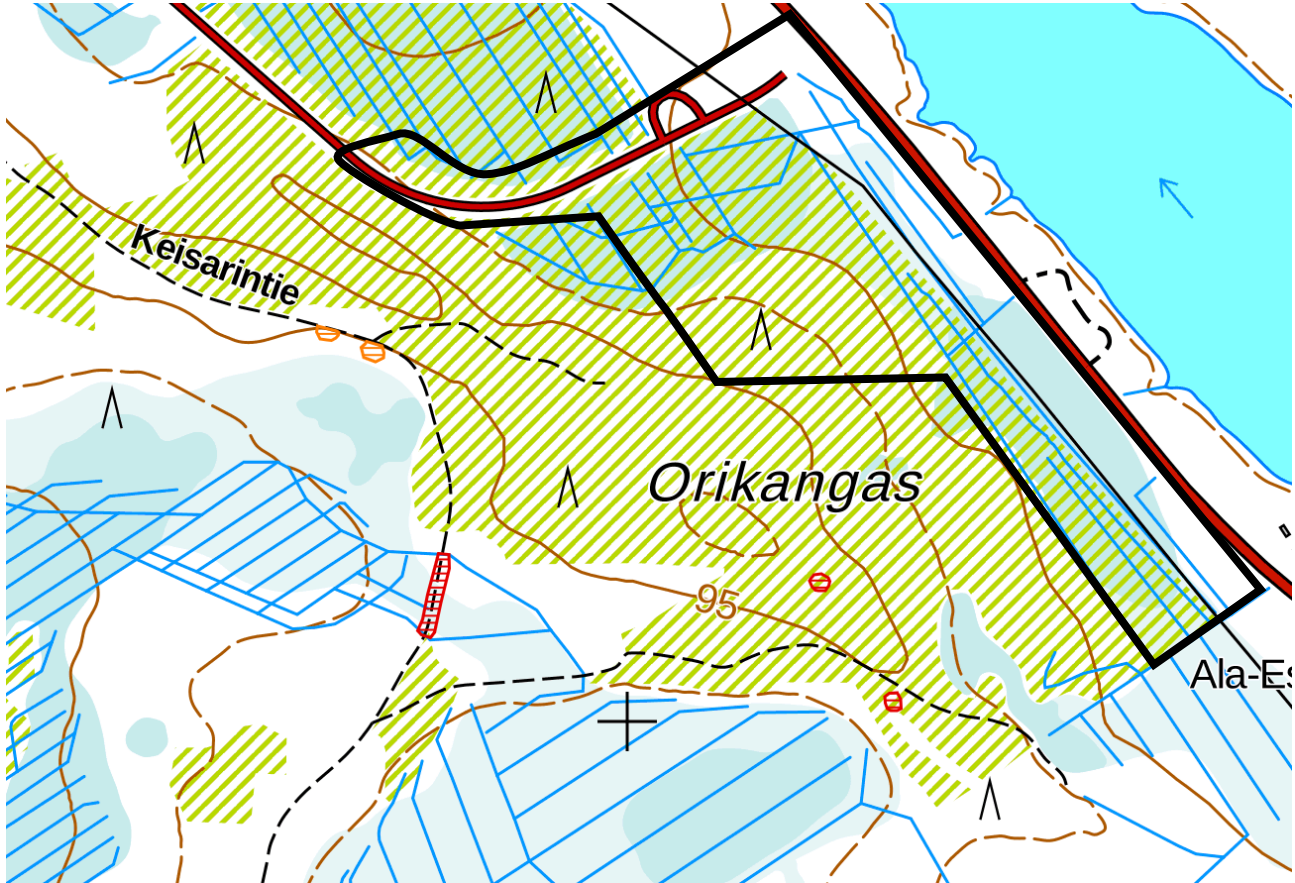
Ote Vt22 uuden liittymän suunnitelmakartasta Orikankaan ja Prosessitien kohdalle.

Vt 22 Oulu-Kajaani -välin kehittämiselvitys

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen laatima vt 22 Oulu-Kajaani -välin kehittämiselvitys on valmistunut kesällä 2024. Selvityksessä mainitaan vt22 toimenpiteeksi suunnittelualueen kohdalla tarve parantaa valaistusta sekä laskea nopeusrajoitusta 100 km/h:sta 80 km/h:iin.

2.1.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Museoviraston tietojen perusteella kaavamuuosalueella ei ole tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu kivikautinen asuinpaikka (Orikangas 1, 1000023676) sekä kiinteä muinaisjäännös Keisarintie Orikangas (1000046436). Lähimmäksi suunnittelualueutta sijoittuu kaksi kuoppaa, jotka on tulkittu käytetyn mahdollisesti pyyntikuoppina Orikangas 2 (1000023677) (muinaisjäännösrekisteri 20.2.2026).



Lähimmät kiinteät muinaisjäännökset kartalla punaisella rajauksella ja irtolöytökohteet oranssilla rajauksella.

2.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kajaanintien (vt 22) ajoneuvoliikenne sekä Oulu-Kontiomäki radan junaliikenne aiheuttavat melua. Alueen pohjoispuolella toimiva teollisuus voi myös aiheuttaa teollisuusmelua. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa muita ympäristöhäiriön lähteitä.

Alueelle on laadittu aiemman kaavoituksen yhteydessä vuonna 2023 tärinä- ja runkomeluselvytys, jossa selvitettiin laskennallisten tarkastelujen perusteella raide- ja katuliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus suunnittelualueella. Selvityksessä todetaan, että tieliikenne ei aiheuta merkittävää tärinää suunnittelualueella ja se voidaan hallita normaalilla kunnossapidolla. Päälysteen suuret epätasaisuudet voivat raskaan tavaraliikenteen vaikutuksesta aiheuttaa pientä tärinähaittaa.

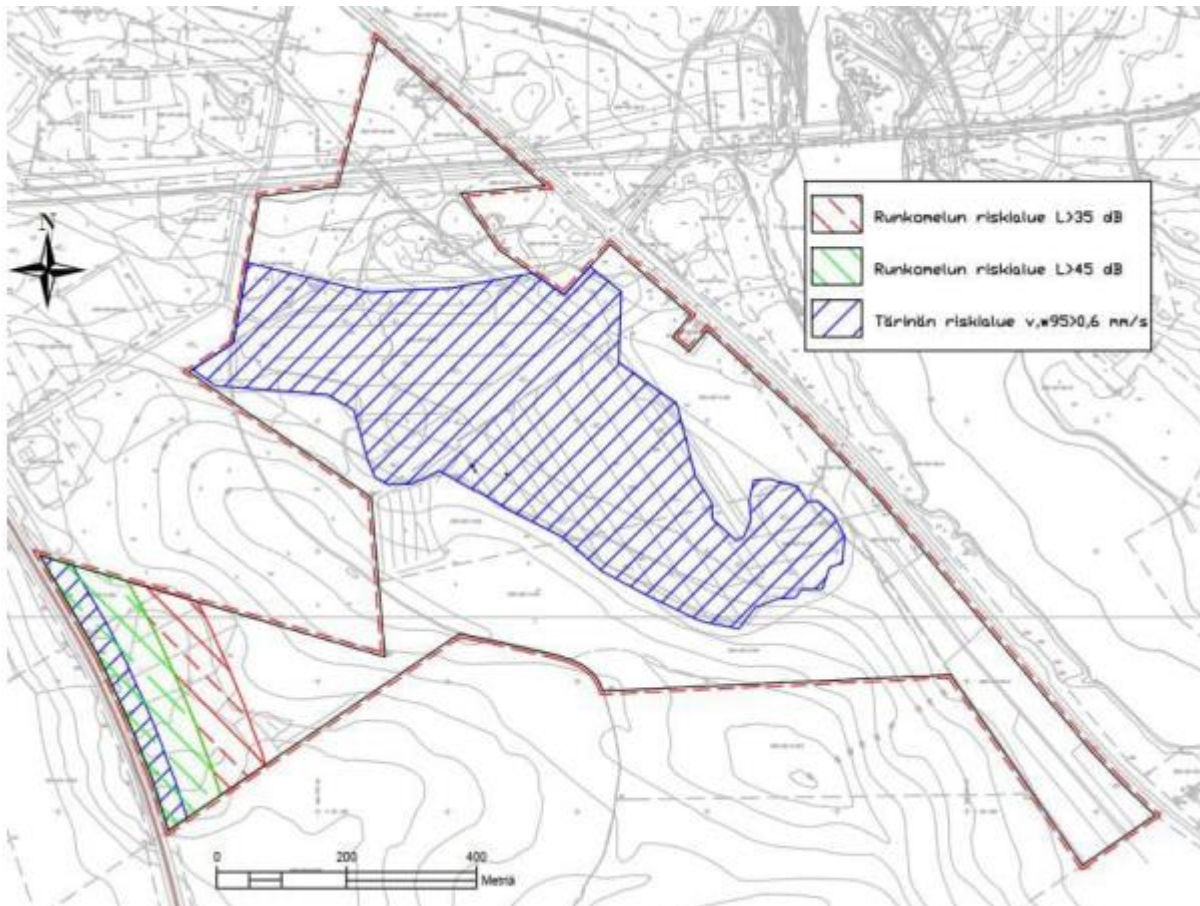
Merkittävin tärinälähde alueella on raskas tavarajunaliikenne. Laskennallisen tarkastelun perusteella tärinän voimakkuus voi ylittää teollisuus- ja toimistorakennuksille suositellun asukasmukavuuden perustuvan värähtelyluokan D ohjearvon 0,6 mm/s maaperästä riippuen seuraavilla etäisyyksillä:

Turve- ja savimaat >1500 m
Siltti- ja hiekkamaat 120 m
Moreenimaat 350 metrin etäisyydellä.

Asukasmukavuuden lisäksi tärinä voi aiheuttaa rakenteellisia vaurioita rakennuksiin turvemaidella noin 600 metrin etäisyydelle saakka ja siltti- ja hiekkamaille noin 25 metrin etäisyydelle junaradasta. Vaurioita voi tapahtua hieman kauempanakin resonanssin vaikutuksesta. Resonanssin voi välttää rakennusten värähtelysuunnittelulla. Värähtelysuunnittelussa rakenteet valitaan siten, ettei niiden ominaistaajuus ole sama

kuin radalta maata pitkin kulkeutuvan värähtelyn taajuus. Esimerkiksi pehmeikölle perustettujen pientalojen rungon ominaistajuus on noin 5–10 Hz. Tavarajunaliikenteen aiheuttama pehmeiköllä välittyvä värinä on taajuukseltaan yleensä alle 10 Hz.

Värinän välittymiseen vaikuttaa vahvasti alueen esirakentaminen. Jos turvepehmeikölle tehdään laajoja massanvaihtoja, muuttuu värinän välitystien maaperä. Karkeissa maa-aineksissa matalataajuinen värinä ei välity niin hyvin kuin pehmeissä, joten alueen värinää voidaan hallita massanvaihoilla.



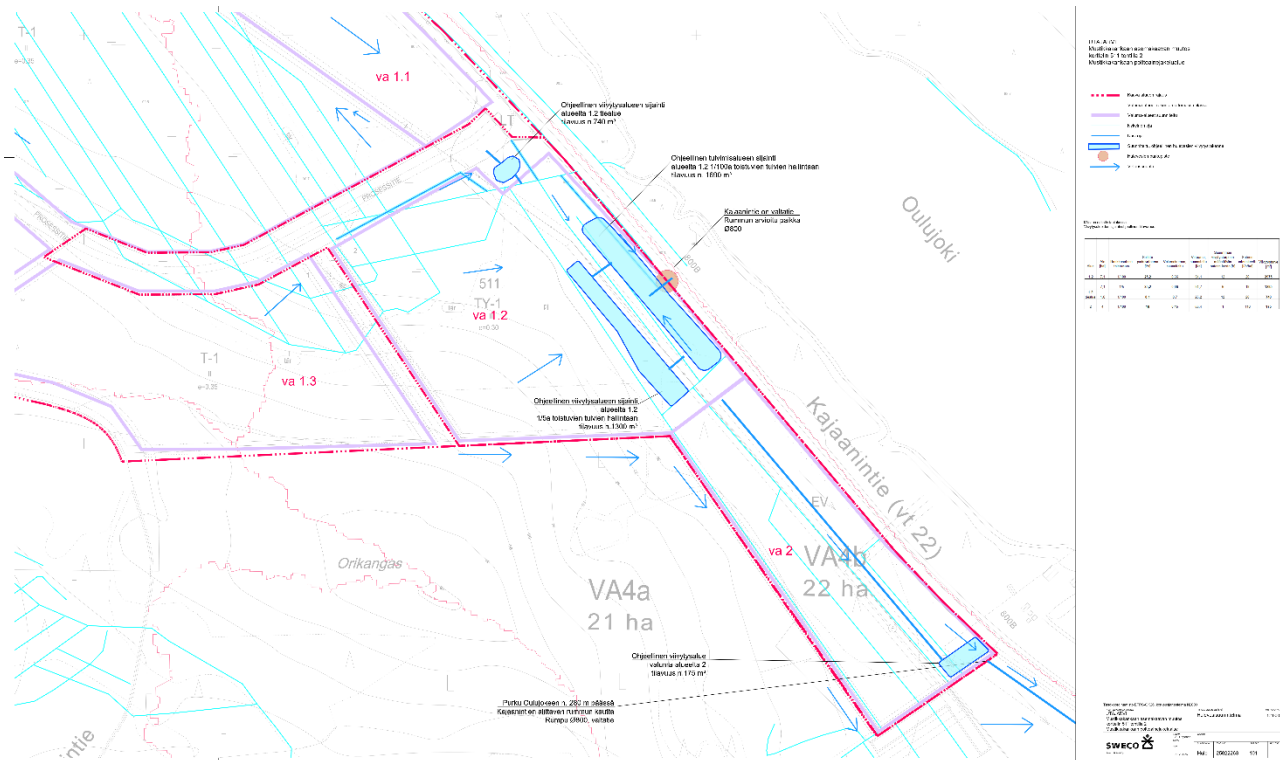
Tärinän ja runkomelun alueet, joilla ohjearvot voivat laskennallisen tarkastelun mukaan ylittyä. AFRY Finland Oy 2023

Kuvassa on esitetty värinän ja runkomelun alueet, joilla ohjearvot voivat laskennallisen tarkastelun mukaan ylittyä. Sinisille alueille suositellaan tarkemman suunnittelun yhteydessä mittauksiin perustuvia värinäselvityksiä. Mittauksien perusteella voidaan todentaa alueen todellinen tavaraliikenteestä johtuva värinätaaso. Värinää tulee mitata mieluummin vasta esirakentamisen jälkeen, jotta todellinen tilanne rakennusten perustamispaikassa saadaan selville. Mittauksen tulee tehdä VTT:n ohjeiden mukaisesti ja niitä tehtäessä varmistaa, että mittauksiin saadaan rataosalla liikkuvat merkittävimmät tavarajunat.

Runkomelun ohjearvo teollisuus- ja toimistorakennuksille (45 dB) voi ylittyä laskennallisesti 110 metrin etäisyydellä radasta moreenimailla. Tälle alueelle ei suositella runkomelulle herkkien toimintojen kuten hiljaisen työn tiloja tai toimistoja ilman, että runkomelutaso todennetaan mittauksin. Asuinrakennusten ohjearvo 35 dB ylittyä laskennallisesti noin 190 metrin etäisyydellä radasta moreenimailla.

Hulevedet

Asemakaava-alueelle on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva hulevesisuunnitelma. Alueen hulevedet purkavat itään Oulujokeen. Purkureiteillä olevien tierumpujen sijainnit ja kapasiteetti on varmistettava jatkosuunnittelun yhteydessä. Alueen valuma-alueet, virtaussuunnat ja virtaus suositellaan säilyttämään ennallaan ja käyttämään mahdollisuuksien mukaan tontinosia koskemattomina hulevesien imeytykseen.



Ote alueelle laaditusta hulevesiselvityksestä (27.2.2026)

2.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Utajärven kunnan omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavatyössä tulee huomioida erityisesti seuraavat:

Tavoite 1:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tavoite 2:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Tavoite 3:

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Tavoite 4:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Tavoite 5:

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

2.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, sekä Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava. Maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavallisessa tarkastelussa sekä laadittaessa asemakaavaa.

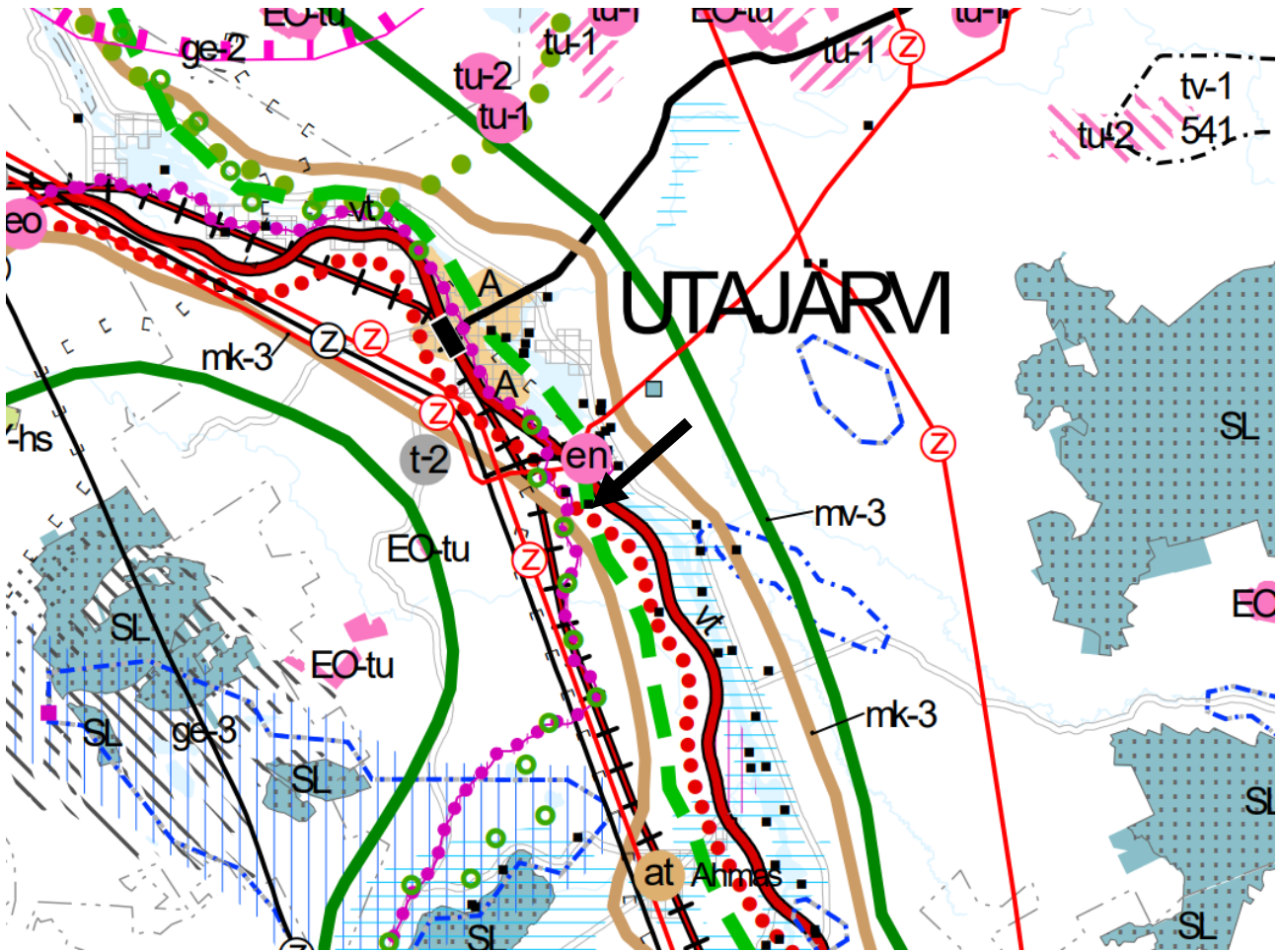
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa alueidenkäyttölain (aikaisemmin MRL) 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 27.5.2025 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla 22.8.2025.

Pohjois-Pohjanmaalla on lisäksi voimassa Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava, joka ei koske Utajärven Mustikkakankaan aluetta.



Ote oikeusvaikutuksettomasta maakuntakaavayhdistelmästä (© Pohjois-Pohjanmaan liitto 27.5.2025).
Maakuntakaavakartan päälle on lisätty suunnittelualueen sijaintia osoittava musta nuoli.

Maakuntakaavassa alueelle tai sen lähialueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

t

t-2

Teollisuus- ja varastoalue, t-2. (Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava)

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullista merkitystä omaavia, lähinnä perinteisen teollisuuden tuotanto- ja varastoalueita, jotka eivät sisällä taajamatoimintojen aluevaraukseen ja jotka halutaan turvata muulta maankäytöltä. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan seudullisesti merkittävien biojalostamojen alueet. Lisämerkinnällä -2 osoitetaan seudullisesti merkittävien uusiutuvan energiantuotannon jatkojalostuksen edellyttämien kemiallisten prosessien tuotantolaitosten alueet.

Suunnittelumääräys: Biojalostamon ja uusiutuvan energiantuotannon jatkojalostuksen edellyttämien kemiallisten prosessien tuotantolaitoksen alueen toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiasutukselle aiheutuvat onnettomuus- ja päästöriskit ja pyrkiä ratkaisuihin, joissa riskit jäävät lieviksi. Vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia saa harjoittaa vain Turvallisuus- ja kemikaaliviraston luvalla.

mk-3

Oulujokilaakso

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Oulujoen vedenlaadun, erityisesti Oulun käyttöveden laadun 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 ja

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.vmkk)

mv-3

Rokua–Oulujärvi

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



PÄÄSÄHKÖJOHDON YHTEYSTARVE (1. ja 3.vmkk)

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

Suunnittelumääräys: Pyhäjoen Hanhikiven ydinvoimalaitoksen kantaverkon lähiliityntää suunniteltaessa tulee linjauksen suuntauksella ja teknisin ratkaisuin huolehtia, että voimajohtoyhteys ei aiheuta merkittävästi heikentäviä vaikutuksia linjauksen läheisyydessä sijaitsevan Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen linnustolle.



VIHERYHTEYSTARVE (2.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Pohjois-Pohjanmaan päivitysinventointi 2013-2015; Kainuun päivitys- ja täydennysinventointi 2011– 2013). Luettelot alueista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan ja 3. vaihemaakuntakaavan kaavaselostuksissa.

Suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan.

Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota selvityksissä Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla. Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86, 2015) sekä Kainuun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013 (Maaseutumaisemat – arvokkaiden maisema-alueiden inventointi, Elinkeino-,

liikenne- ja ympäristökeskus, 2013) esitetyissä aluekuvauksissa selostettujen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.

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)

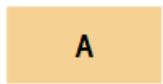
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen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

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.



TÄRKEÄ ULKOILU- TAI RETKEILYREITTI (2. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan ylomaakunnallisia ulkoilu- ja retkeilyreittejä.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.

EO-tu

TURVETUOTANTOALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan turvetuotantoalueita, joilla on turpeen ottotoimintaa tai joilla on voimassa oleva ympäristölupa turvetuotantoa varten.

en

ENERGIAHUOLLON ALUE (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan maakunnan energiahuollon kannalta tärkeät voimalat ja suurmuuntamoiden alueet.

Suunnittelumääräys: Vesivoimalaitosten yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon vaelluskalojen nousuesteen poistamiseksi tarvittavan kalatien rakentaminen.

vt/kt

MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA VALTATIE (vt) / KANTATIE (kt) (1. ja 3.vmkk)

Merkinnällä osoitetaan huomattavaa tien parantamista, joka on verrattavissa tien uustai laajennusinvestointeihin.

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

MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA (1.vmkk)

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE (1.vmkk)

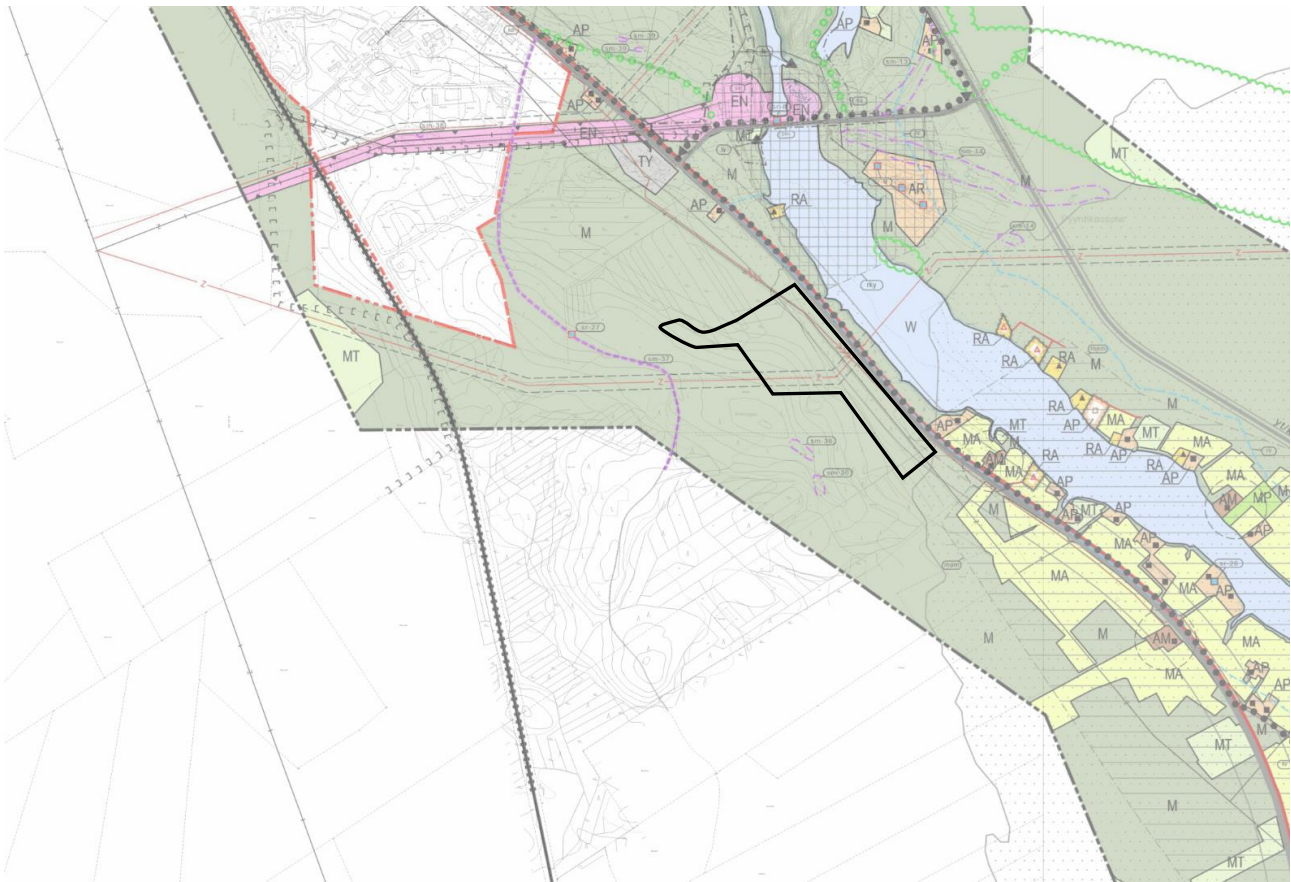
PÄÄSÄHKÖJOHTO 400 kV JA 220 kV (1. ja 3.vmkk)

2.2.3 Yleiskaava

Osalla alueesta on voimassa vuonna 2017 hyväksytty kirkonkylä-Vaala osayleiskaava.

Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavaan sisältyvät alueet sijoittuvat valtatie varteen ja ne on merkitty maa- ja metsätalousalueiksi (M). Suunnittelualueen laidalla on merkintä ohjeellisesta uudesta sähkölinjasta (110 kV tai 400 kV). Lisäksi valtatie läheisyyteen on merkitty sähkölinja ja tieliikenteen teoreettinen melualue 55 dBA. Yleiskaavaan on merkitty myös suunnittelualueen kautta kulkeva historiallinen Keisarintie, jonka linjaus ja suhde ympäristöön on säilytettävä. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty kiinteitä muinaisjäännöksiä osoittavia kohteita (sm-36 Orikangas 1 ja sm-37 Orikangas 2). Suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset – Utasen voimalaitos ja asuinalue (RKY 2009) ja kaakkoispuolelle maakunnallisesti arvokas maisema-alue Oulujokivarren ja Lähtevänojanvarren kulttuurimaisemat. Muita yleiskaavamerkintöjä ei suunnittelualueelle kohdistu.

Nykyinen Mustikkakankaan teollisuusalue on pääosin osoitettu Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavassa merkinnällä ak olevaksi asemakaava-alueeksi laajennuksineen.



Ote Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavasta. Suunnittelualueen alustava rajaus on lisätty kaavakartan päälle mustalla rajauksella.

2.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 3.10.2024 hyväksytty Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaava. Asemakaavassa teollisuuden korttelialueet on merkitty laajoina katualueisiin, rautatien alueeseen ja suojaviheralueisiin rajautuvina kokonaisuuksina ja tonttijako on ohjeellinen. Asemakaavassa on määritelty Prosessitieltä vielä toteuttamaton uusi liittymä Kajaanintielle. Suunnittelualue on pääasiassa osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Lisäksi Prosessitien ja Kajaanintien varsille on osoitettu suojaviheralueet (EV). Asemakaavaan on määritetty myös laskennalliseen tärinäselvitykseen perustuva tärinäalue sekä voimajohtoalue.

Suunnittelualueella on asemakaavassa käytetty seuraavia aluevarausmerkintöjä:

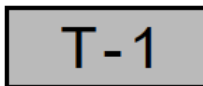


TY Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.



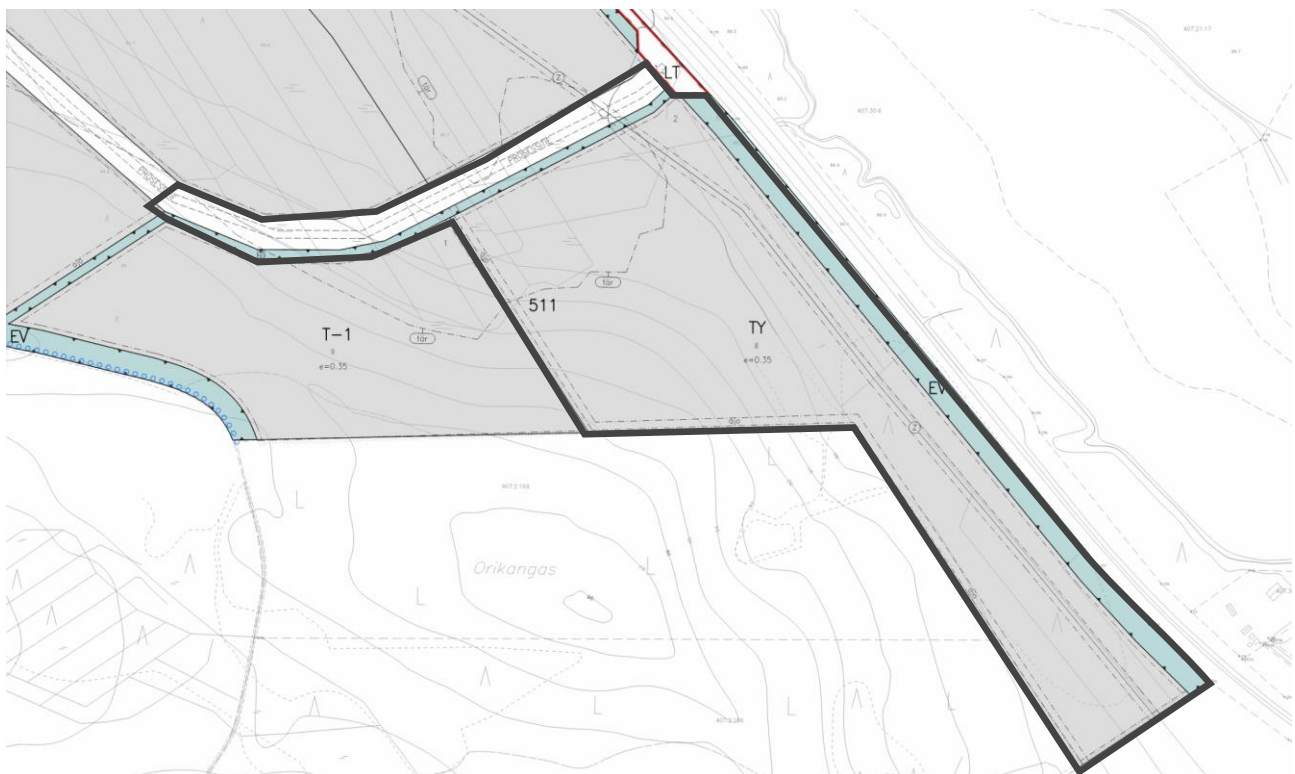
EV Suojaviheralue.

Suunnittelualueen ulkopuolella Mustikkakankaan teollisuuskortteleissa on pääasiassa käytetty seuraavaa aluevarausmerkintää:



T-1 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 ovat mahdollisia.



Ote voimassa olevasta Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu mustalla viivalla.

2.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Alueelle on laadittu AKL 54 a § mukainen asemakaavan pohjakartta.

Utajärven kunnassa on voimassa vuonna 2025 hyväksytty rakennusjärjestys.

2.2.6 Rakennuskiellot

Utajärven kunta ei ole määrännyt rakennuskieltoa asemakaavoitettavalle alueelle (AKL 53 §).

2.2.7 Muut hankkeet ja suunnitelmat

Vetyalfan vihreän vedyn jalostamohanke

Heti suunnittelualan eteläpuolella on vireillä asemakaavan muutos ja laajennus suurteollisuusaluetta varten. Vetyalfa kehittää alueelle vetyteollisuutta, ja kunnan tavoitteena on mahdollistaa asemakaavaa laajentamalla vetyteollisuuden sijoittuminen. Katuyhteys suurteollisuusalueelle on tarkoitus kaavoittaa Prosessitieltä polttoaineenjakoalueen tontin länsireunaa pitkin.

Vetyalfan Utajärvelle sijoittuva vihreän vedyn jalostamohanke tähtää 200–1000 MW:n laitoksen rakentamiseen. Elektrolyysarit saavat sähköä jalostamon yhteyteen kehitettävästä 100–200 MW:n aurinkovoimapuistosta, ja laitos liitetään paikalliseen sähköverkkoon. Tehdas voi tuottaa 171 000 tonnia vetyä vuodessa, ja jalosteina voivat olla e-metaani, e-metanoli, ammoniakki tai kestävä lentopolttoaine. Alueelta suunnitellaan yhteys läheiseen rautatiehen. Ympäristövaikutusten arviointi alkaa vuonna 2025, ja laitos voisi valmistua 2028–2029. (<https://vetyalfa.fi/hanke/utajarvi-mustikkakangas>, haettu 15.12.2025).

Asemakaavan valmistelun aikana on ilmennyt tarve sijoittaa hankealueelle sivuraide, vedenottoputki, oma sähköasema ja siltä radan ylittävät sähkönsiirtoreitit.

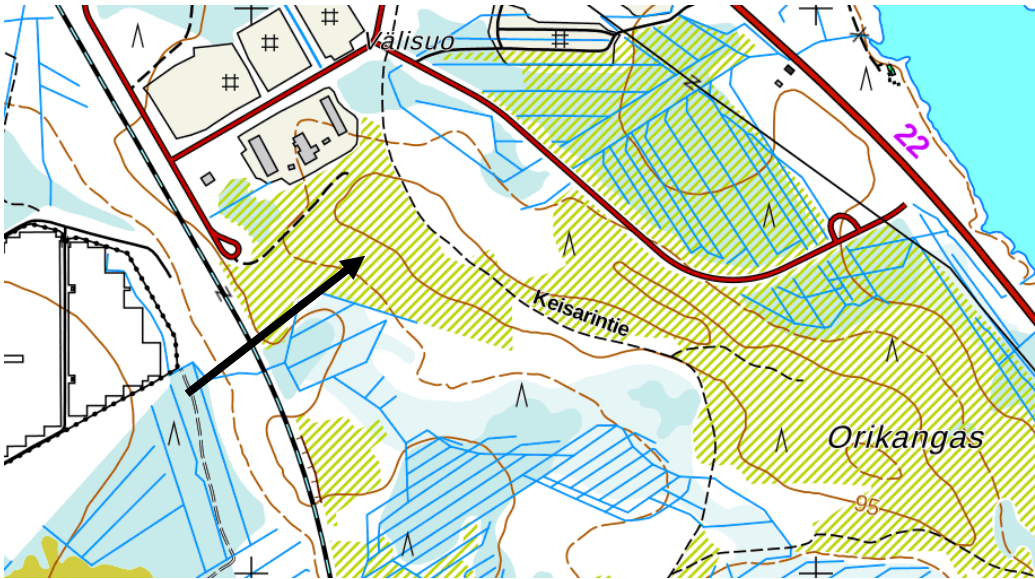


Kuvassa on esitetty suurteollisuutta varten asemakaavoitettavan alueen alustava rajaus.

GRK:n jätteenkäsittelykeskus ja kaatopaikka

Suunnittelualan viereen, biohiililaitoksen eteläpuolelle radan tuntumaan Mustikkakankaantien päähän on suunniteltu uusi GRK:n jätteenkäsittelykeskus ja vaarattoman jätteen kaatopaikka, jonka toimintaa varten on tuore ympäristölupa (lupapäätös Nro 114/2025 Dnro PSAVI/2012/2023, 27.8.2025). Käsittelykeskusta rakennetaan vaiheittain arviolta viiden vuoden aikana. Käsittelykeskukseen toteutetaan tarvittavat

rakennukset, noin 4 ha kokoinen käsittely- ja varastointialue sekä noin 1,4 ha kokoinen vaarattoman jätteen kaatopaikka. Vastaanotettavien jätteiden määrä on enintään 50 000 tonnia vuodessa. Alueen jätevedet on suunniteltu johdettavan Utajärven kunnan viemäriin ja edelleen Ouluun jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi.



GRK:n jätteenkäsittelykeskuksen likimääräinen sijainti osoitettuna karttaan mustalla nuolella.

Amp Tankin datakeskushanke

Sveitsiläis-suomalainen AmpTank suunnittelee 100 MWh:n datakeskusta Utajärvelle Mustikkakankaan teollisuusalueelle. Projektia varten AmpTank on perustanut Utajärvelle projektiyhtiö Data Tank Nordic Oy:n. Projektin tekninen suunnittelu ja luvitus on parhaillaan käynnissä. Datakeskuksen rakentamisen Utajärvellä on arvioitu aloitettavan alkuvuonna 2026 ja toiminnassa se olisi vuoden 2027 aikana. (<https://www.utajarvi.fi/fi/uutiset/8282/amptank-suunnittelee-700-900-miljoonan-datakeskusinvestointia-utajarvelle-vihrean-siirtymän-edellakavijakuntaan>, haettu 15.12.2025).

Datakeskushankkeesta ei toistaiseksi ole tullut julki tarkempia suunnitelmia.

2.2.8 Ohjelmat ja strategiat

Kuntastrategia

Utajärven kuntastrategia 2021–2025 on koko valtuustokauden kattava suunnitelma, jossa valtuusto päättää toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista sekä toimenpiteistä. Utajärven kunnan strateginen painopiste on yhdessä tehtävä elinvoimainen Utajärvi, joka tehdään hyvinvointityön ja elinkeinoelämän yhteistyönä. Tavoitteena on tehdä kasvua. Työpaikkoja pyritään lisäämään mm. yrityspuiston toimintaa kehittämällä ja vahvistamalla, maanhankinnalla strategisesti tärkeiltä alueilta ja kaavoitushankkeita priorisoimalla.

2.2.9 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Utajärven liikenneverkkoselvitys

Utajärven liikenneverkkoselvitys on valmistunut 16.9.2022 (Ramboll). Selvitys on liikenneverkollinen, yleiskaavatasoinen tarkastelu, jota on hyödynnetty myös Mustikkakankaan asemakaavoituksen taustaselvityksenä. Liikenneverkkoselvitys on tehty kevään ja kesän 2022 aikana Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Utajärven kunnan toimeksiannosta. Selvityksen sisältöä on kuvattu kappaleessa 2.1.4 Liikenne.

Aiemmat asemakaavaselvitykset

Alueelle on tehty vuonna 2023 aiemman asemakaavoituksen yhteydessä seuraavia selvityksiä: luontoselvitys, arkeologinen tarkkuusinventointi ja tärinä- ja runkomeluselvitys. Selvityksissä ei ilmennyt huomioitavia luontokohteita tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, jotka sijoittuisivat nyt laadittavan asemakaavan kahdelle muutosalueelle. Arvioitu tärinän riskialue ulottuu asemakaavan muutosalueelle.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan valmistumisen jälkeen on edelleen ilmennyt tarvetta joustavoittaa tontin kaavaratkaisua mahdollistamalla polttoainejakeluaseman sijoittuminen alueelle. Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon myös suunnittelualueen itä- ja eteläpuolelle sijoittuvan asemakaavan laajennusalueen tarpeet.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Utjärven kunnanhallitus on esittänyt kunnanvaltuustolle asemakaavatyön käynnistämistä ja vireilletuloaineiston nähtäville asettamista 23.09.2025 § 196. Kunnanvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 16.10.2025 §79 käynnistää asemakaavamuutoksen ja asettaa vireilletuloaineiston nähtäville. Kaava on kuulutettu vireille 21.10.2025

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia, ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, jota suunnittelu koskee
- Alueen ja lähialueen yritykset, yhdistykset ja yhteisöt
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Valtakunnallinen lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Lapin elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulunkaaren ympäristöpalvelut
- Oulun Seudun Sähkö
- Fortum Oyj
- Alueen vesi-, jätevesi- ja teleliikenneyhtiöt

3.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan luonnos- että ehdotusvaiheessa. Viranomaisneuvotteluita ja työpalavereita voidaan pitää tarpeen vaatiessa kaavoituksen eri vaiheissa.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 15.1.-16.2.2026.

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

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle sekä perinteisen että uusiutuvan energian polttoaineen jakeluaseman rakentaminen. Lisäksi tavoitteeksi nousi yleiskaavallisen tarkastelun myötä Oulunjokilaakson Tervareitistön retkeilyreitit sekä yhdistetyn kävelyn ja pyöräilyn väylän osoittaminen alueelle Kajaanintien varrelle sekä kaavamuuosalueen viereisiltä alueilta Oulujokeen johtavan prosessivesiputken rakentamisen mahdollistaminen. Alueen kautta osoitetun ajoyhteyden tarve on poistunut viereisen alueen maankäytön suunnitelmien tarkentuessa.

3.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksesta laadittiin valmisteluvaiheen materiaalin ja palautteen perusteella yksi nähtävälle asetettava kaavaehdotus. Siinä alueen rakenne, liikenneverkko, reitit ja teollisuuden aluevarausmerkinnät noudattelevat alueen voimassa olevaa kaavaa. Asemakaavassa Prosessitien varren suojaviheralue poistuu ja vastaavasti katualue laajenee. Kajaanintien varren suojaviheralue laajenee olemassa olevalle sähkölinjalle sekä osittain sen lounaispuolelle. Teollisuustontin käyttötarkoituksmerkintä muuttuu niin, että tontille sallitaan polttoaineen jakeluaseman ja siihen liittyvien liiketilojen rakentaminen.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan Prosessitien katualuetta, suojaviheraluetta sekä yksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti, jolle saa sijoittaa myös toimintaan liittyviä liiketiloja enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta (TY-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman (pj). Tontti rajautuu Prosessitiehen ja Kajaanintien varrella olevaan sähkölinjan ilmajohtoon. Ilmajohdon ja Kajaanintien välinen alue osoitetaan suojaviheralueeksi, jolle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä ohjeellisena. Suojaviheralueen kaakkoisnurkalla kulkee Oulujoen varteen johtava maanalaista vesiputkea varten varattu alueen osa. Maakunnallisesti arvokkaan Oulujokivarren ja Lähtevänojanvarren kulttuurimaisema-alueen aluerajaus ulottuu pieneltä osin suojaviheralueen kaakkoisnurkkaan.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotosalueen koko on noin 12,8 hehtaaria. Kaavassa osoitetun ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten tontin (TY-1) koko on 56 479 m², jolloin tontin rakennusoikeus on noin 16 944 m². Tästä 20 % eli 3389 m² saa käyttää toimintaan liittyvien liiketilojen rakentamiseen.

4.2 Aluevaraukset

Asemakaavaa on muutettu siten, että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontilla mahdollistetaan myös polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen. Rakennusala polttoaineen jakeluaseman sijoittamiseksi on rajattu risteysalueelle noin 50 m etäisyydelle suurteollisuutta varten asemakaavoitettavan alueen rajasta. Valtatien varren suojaviheraluetta on kaavassa osoitetun tontin kohdalla laajennettu alueella kulkevaan 20 kV:n sähkölinjaan saakka ja Kajaanin suunnalla suojaviheraluetta on ulotettu 50-80 metriä sähkölinjan lounaispuolelle. Tontille ja suojaviheralueelle on osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien käsittelylle ja tämän lisäksi suojaviheralueelle on osoitettu alue läjitysmassojen sijoittamiselle.

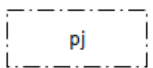


Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

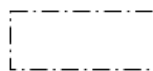
Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman ja toimintaan liittyviä liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Liike- ja myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa suoraan maantielle näkyvää avovarastointia.



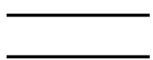
Suojaviheralue.



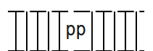
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Rakennusala.



Katu.



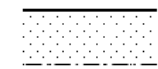
Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



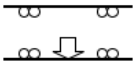
Ohjeellinen ulkoilureitti.



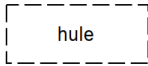
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava alueen osa.

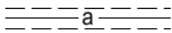


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

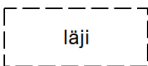


Ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alue.

Ohjeelliset alueet havainnollistavat tontilla tarvittavien hulevesien tai tulvan viivytyksalueita. Toteutettavien viivytykspainanteiden tarkka määrä, sijainti ja muoto tulee perustua korttelialueen toteutusta koskevaan hulevesisuunnitelmaan.

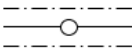


Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.

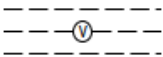


Ohjeellinen maa-ainesten vastaanotto- tai läjitysalue.

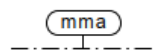
Merkinnällä osoitetaan korttelin sisällä syntyvien maamassojen sijoittamiseen tarkoitettuja alueita. Alueet havainnollistavat arvioitua maamassojen sijoittamiseksi tarvittavaa pinta-alaa korttelin täysin rakennuttua. Alueiden toteutuva koko, sijainti ja muoto voivat poiketa kaavassa osoitetusta. Maamassojen sijoittaminen tulee perustua korttelialueen toteutussuunnitelmiin.



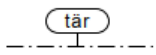
Johtoa varten varattu alueen osa.
z = sähkölinja



Maanalaista vesiputkea varten varattu alueen osa.



Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.
Oulujokivarren ja Lähtevänojavarren kulttuurimaisema.



Mahdollinen luokan D raja-arvon ylittävä tärinäalue.

Tärinäalueen määrittely perustuu vuoden 2023 laskennalliseen tärinäselvitykseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. Rakennussuunnitelmissa 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.

4.2.1 Asemakaavamääräykset

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

Tontilla on varattava toimintaan nähden riittävästi auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Raideliikenteen tärinä

Teollisuus- ja toimistorakennuksissa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on $V_{w95} < \text{tai} = 0,6 \text{ mm/s}$ (tärinäluokka D). Kaavakartalle on rajattu alue, jolla tärinäluokan D raja-arvo mahdollisesti ylittyy (tär-merkintä).

4.3 Kaavan vaikutukset

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

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Teollisuustontin käyttötarkoituksen monipuolistaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa polttoainejakeluaseman rakentumisen alueelle.

Vaikutukset asumiseen, väestön määrään ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuuotos monipuolistaa korttelin 511 tontin 2 käyttömahdollisuuksia. Alue ei kytkeydy suoraan taajaman asuntoalueisiin mutta sijaitsee edullisesti muuhun yhdyskuntarakenteeseen nähden hyvin liikenneyhteyksin ja kunnallistekniikalla saavutettavissa valtatie varrella. Asemakaavaratkaisu hyödyntää teollisuusalueelle jo rakentuneita tai muutenkin rakentuvaa katu- ja kunnallisteknistä verkostoa sekä nykyisiä kulkuyhteyksiä. Valtatie läheisyys aiheuttaa alueella nykyisin liikennemelua ja rautatie runkomelua, mikä vähentää alueen viihtyisyyttä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen eikä kunnan väestön määrään.

Vaikutukset taajamakuvaan

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla kunnan merkittävimmän ohikulkuväylän varrella. Teollisuusalueen rakentuminen voidaan kokea myönteisenä, koska se on selkeä merkki alueen elinvoimaisuudesta ja kunnan kehitymisestä. Alueen kehitymisellä on pieni, mutta positiivinen vaikutus Utajärven taajamakuvaan.

Vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin

Suunnittelualueella ei ole nykyisellään virkistystoimintoja. Alueen virkistyskäyttö, marjastus ja sienestys ovat kuitenkin nykyisin mahdollista jokaisenoikeuksiin perustuen. Kaavassa osoitettu tontti tuskin rakentuu heti kaikilta osin ja rakentumattomilla alueilla pystyy jatkossakin kulkemaan, joskin teollisuusalue ei ole erityisen houkutteleva ympäristö virkistäytymiselle. Kaavan vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin arvioidaan olevan hyvin pienet. Kaavan toteutuminen voi osaltaan edistää Tervareitistöön kuuluvan ulkoilureitin toteuttamista polttoainejakelualueen viereen Kajaanintien varteen parempitasoisena, myös kevyttä liikennettä palvelevana reittinä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennettä kaava-alueella. Kaavan toteutuessa rakennetaan Kajaanintielle (vt 22) uusi tieliittymä. Liikenteen lisäys keskittyy Prosessitien alkupäähän uuden tieliittymän ja polttoaineen jakeluaseman tonttiliittymän väliselle alueelle. Uuden tieliittymän kohdalla valtatie tieosuus on suora ja tasainen ja näkyvyys hyvä. Liittymä ja sen kautta kulkeva liikenne muodostavat pienen haitan pitkämatkaiselle liikenteelle. Liittymän toimivuutta ja valtatielle tehtäviä toimenpiteitä on tutkittu aiemman asemakaavaprosessin yhteydessä (Ramboll 2023). Tarkastelussa liittymälle suositellaan pääsuunnan erotettua oikealle kääntymiskaistaa sekä väistötilaa pääsuunnasta vasemmalle käännäytessä. Prosessitien katualueen mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus toteuttaa erillinen kävely- ja pyöräliikenteen väylä.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaava tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

4.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Vaikutukset maisemaan

Teollisuusalueen ja valtatie 22:n väliin jätetään puustoinen suojaviheralue, joka peittää teollisuusalueelle avautuvia näkymiä. Puusto vähentää teollisuusalueen näkyvyyttä ympäröivien haja-asutuksen pihapiirien ja valtatie 22 suuntaan. Asemakaavamuutoksessa sallitaan korkeintaan kaksikerroksinen rakentaminen. Tämän vuoksi tulevilla teollisuusalueella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kaukomaisemaan. Teollisuusalueen sisällä Prosessitien suunaan maisema tulee jossain määrin muuttamaan. Alue on nykyisin

avohakattua metsätalouskäytössä ollutta maata, jolloin kaavamuutosalueen rakentumisella ei ole merkittävää maisemavaikutusta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Asemakaavan toteutuessa syntyy vaikutuksia erityisesti maaperän pintakerrokseen, mutta maarakentamisesta ei aiheudu syvempiä vaikutuksia maa- tai kallioperään. Suurimmat maaperään kohdistuvat vaikutukset arvioidaan muodostuvan lähinnä polttoaineenjakuksen onnettomuustilanteissa, joissa maaperään pääsee kemikaalipäästöjä. Normaalissa toiminnassa vaikutuksia maaperään kohdistuu varsin vähän. Toiminnasta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vaikutukset kasveihin ja elinympäristöihin

Alueella ei ole metsälain tai vesilain mukaisia kohteita. Vuonna 2023 laaditun luontoselvityksen maastokäynnillä asemakaava-alueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja (luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja).

Asemakaava toteutuessaan poistaa alueen nykyistä kasvillisuutta, erityisesti metsämaata ja sen lajistoa. Alue on kuitenkin avohakattu jo ennen asemakaavamuutoksen laatimista, ja alueen metsät ovat luontoarvoiltaan vähäisiä ojitettuja talousmetsiä. Kaavan laajennuksen vaikutukset kokonaisuudessaan kasvillisuuteen ja elinympäristöihin arvioidaan negatiivisiksi mutta vähäisiksi.

Vaikutukset eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Asemakaavan toteutuessa alueen metsän pohjaa katoaa rakentamisen myötä, jolloin voidaan arvioida osan alueen nykyisestä eläinlajistosta myös häviävän suunnittelualueelta. Rakentamisen myötä alueella nykyisin asuvat eläinlajit häviävät alueelta ja alueelle asettuu rakennetuille alueille tyypillisempi lajisto, joka on ihmistoiminnan aiheuttamaa häiriötä paremmin sietävää. Luontoselvityksessä todetaan, että Mustikkankaalta on aiempia havaintoja viitasammakosta. Aiemmat havainnot eivät kuitenkaan kohdistu asemakaavan muutosalueelle. Luontoselvityksen yhteydessä alueella havaittiin silmällä pidettävä västäräkki, joka saattoi pesiä alueen hakkuujätetasassa. Laaditun luontoselvityksen perusteella linnuston, liito-oravan tai muun eläimistön osalta ei ole tarvetta esittää erityisiä suosituksia maankäytölle.

Alueen hankkeiden toteutuessa suunnittelualueelta poistuu kasvullista ympäristöä, pääasiassa metsää ja sen lajistoa. Asemakaavan toteutuminen tulee muuttamaan alueen kasvillisuutta ja elinympäristöä, kun nykyinen alue muuttuu rakennetuksi. Asemakaavalla arvioidaan olevan paikallisesti negatiiviset vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja alueen eläinlajeihin.

Vaikutukset luonnonvaroihin ja lähiympäristöön

Suunnittelualueen nykyiset luonnonvarat eivät ole merkittäviä. Merkittävimpiä alueella esiintyviä luonnonvaroja ovat puusto, sienet ja marjat. Asemakaavasta ei arvioida syntyvän merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin. Asemakaavan vaikutukset lähiympäristöön arvioidaan syntyvän lähinnä maisemallisesta muutoksesta. Muut kaavan vaikutukset lähiympäristöön ovat hyvin vähäiset tai niitä ei ole.

Vaikutukset suojelualueisiin

Asemakaavaan suunnitellut toiminnot eivät tuota merkittäviä ilmastopäästöjä eikä lähialueilla sijaitse suojelualueita. Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta suojelualueisiin.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tärkeitä pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä. Kaava-alueen rakentumisesta aiheutuva pinnoitettujen liikennealueiden ja katettujen alueiden lisääntyminen vähentää veden imeytymistä maaperään ja syntyvän pohjaveden määrää. Pohjaveteen kohdistuvat vaikutukset eivät kuitenkaan kohdistu tärkeälle pohjavesialueelle eikä näin ollen vaikuta vedenhankintaan niin laadullisesti kuin määrällisestikään. Näin ollen asemakaavan toteutumisesta ei seuraa vaikutuksia pohjaveteen.

Asemakaava lisää toteutuessaan suunnittelualueen hulevesikertymää nykytilanteesta pintojen rakentamisen ja päällystämisen seurauksena, jolloin maahan imeytyvien sadevesien määrä pienenee. Suunnittelualueella ei sijaitse luonnontilaisia pintavesiä, mutta alue sijaitsee lähellä Oulujokea, jonne alueelta syntyvät hulevedet

päätyvät. Asemakaavassa suositellaan käyttämään pihaluilla vettä läpäiseviä pintoja hulevesihaittojen vähentämiseksi.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa osoitetaan rakennuspaikka ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuusrakentamiselle. Kaavamerkintä sulkee pois häiriötä aiheuttavan teollisuuden rakentamisen alueelle.

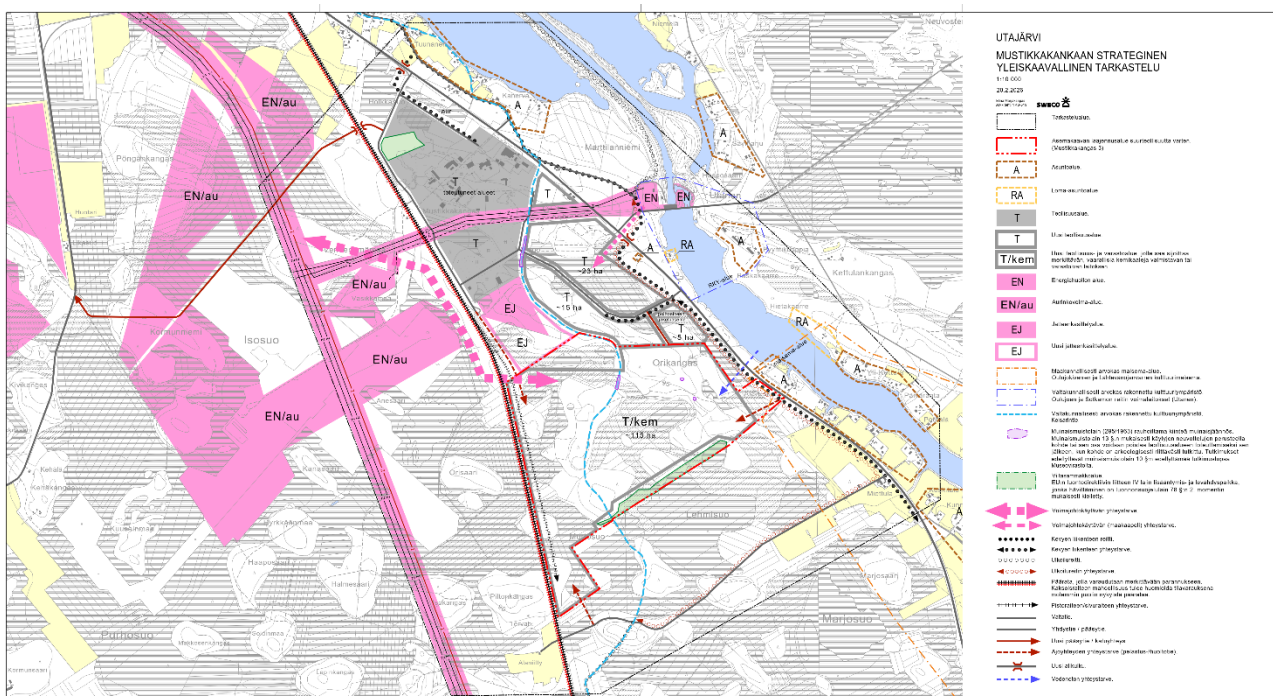
Raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle tärinää ja melua. Kaavassa on annettu tärinä- ja runkomeluselvityksen suositusten mukaiset määräykset raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutusten huomioimiseksi. Selvityksen perusteella runkomelun raja-arvo 45 dBA ylittyy osalla suunnittelualueesta. 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.

4.5 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Mustikkakankaan alueelle on laadittu viereisen suurteollisuusalueen asemakaavoituksen yhteydessä laajempi strateginen yleiskaavallinen tarkastelu, jonka kartta merkintöineen on tämän selostuksen liitteenä (liite 4). Siinä on käsitelty Mustikkakankaan asemakaava-alueen suhdetta ja liittymistä laajemmin ympäröivään aluerakenteeseen, liikenneverkkoon, voimajohtoihin ja muuhun infrastruktuuriin, reitistöihin, maisemaan, kulttuuriympäristöön, ja alueella todettuihin merkittäviin luonnonarvoihin.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa Prosessitien yhteyteen esitetty kevyen liikenteen varaus, valtatie varten sijoittuva ulkoilureitin tarve ja viereiselle suurteollisuusalueelle (kartalla T/kem) tarvittava vedenottoputki on huomioitu tarkemmin asemakaavaratkaisussa.

Lisäksi asemakaavan rakennusala on rajattu noin 50 m etäisyydelle suurteollisuusaluetta varten asemakaavoitettavasta alueesta. Mahdollinen tontille tuleva liikenneasema, huoltoasema, työpaikat tai palvelutilat voivat olla suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan vetylaitoshankkeen suunnittelussa tarkemmin huomioon otettavia haavoittuvia kohteita, joihin on jätettävä suojaetäisyyttä. Haavoittuviin kohteisiin tarvittava suojaetäisyys täsmentyy vasta tarkemman hankesuunnittelun ja sen luvituksen myötä. Mahdollisen vetylaitoksen ympäristövaikutukset tulee arvioidavaksi tarkemmin hanketta ja sen eri toteutusvaihtoehtoja koskevan YVA-menettelyn aikana.



Ote Mustikkakankaan yleiskaavallisen tarkastelun kartasta (20.2.2026)

4.6 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kunta ei ole määrännyt alueelle rakennuskieltoja asemakaavan päivityksen valmistelun ajalle, joten voimassa oleva asemakaava ohjaa alueen toteutusta, kunnes kaavamuutos saa lainvoiman. Kunta on rakentanut Prosessitien katualueen asemakaavan muutosalueelle saakka, liittymä Kajaanintielle rakennetaan kunnan aikataulujen mukaan.

5.3 Toteutuksen seuranta

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

Elina Marjakangas, Kaavoitusarkkitehti

Sweco Finland Oy

Oulu

Juho Bucht, Kaavoitusarkkitehti

Sweco Finland Oy

Oulu