

Asemakaavamerkintöjen selitykset:

T/kem

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

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

EV

LT

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.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

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

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Katu.

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

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen ukouliureitti.

Ajoneuvoliittymän ikimääräinen 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.

Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen maa-ainesten vastaanotto- tai läjitysalue. Merkinnällä osoitetaan asemakaava-alueella syntyvien puhtaiden maa-ainesten läjittämiseen tarkoitettuja alueita. Valmiit läjitysalueet tulee maisemoida ja jatkokäyttää niitä maisemavalleina ja tarvittaessa melusuojaukseen. Maisema- ja meluallien toteutuksessa voidaan hyödyntää alueelta peräisin olevan pilaantumattoman maa-aineksen lisäksi kiertotaloustuotteita, jotka eivät aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Alueet havainnollistavat maisemavallien mahdollista sijoittumista sekä arvioitua maamassojen sijoittamiseksi tarvittavaa pinta-alaa korttelialueen täysin rakennuttua. Alueiden toteutusta koko, sijainti ja muoto voivat poiketa kaavassa osoitetusta. Maamassojen sijoittamisen tulee perustua alueen 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. Alueita koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausuntoa.

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

1. Keisarintie Orikangas (1000046436)

2. Orikangas 2 (1000023677)

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen tielinja. Keisarintie

Ohjeellinen tontin rakennusalaan rajaava alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallinen Keisarintien tielinjaus. Rakennuspaikan rakennukset ja rakennuskohteet suositellaan sijoittamaan alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa Keisarintien tielinjauksen ylittäviä putkisoltoja sekä teollisuusalueen käytön ja toiminnan kannalta tarpeellista teollisuuspihaa tai ajoyhteyksiä. Ajoyhteydet suositellaan sijoittamaan siten, että ne noudattavat Keisarintien tielinjausta tai ristävät 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 levähdyspaikkaa soveltaen.

Mahdollinen luokan D raja-arvon ylittävä tärinä alue. Tärinäalueen määrittely perustuu vuoden 2023 lasenkannalliseen tärinäselvitykseen. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida mahdollinen muuttunut tärinätilanne. Rakennussuunnitelmassa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi liikenäköisen raja-arvoon. Rakennusten värähtelysuunnittelua tulee valmistaa, että rakenteiden resonanssi-ilmiö voidaan luotettavasti välttää. Maaperävärähtelyn huomioiva värähtelysuunnitelma tulee tehdä rakennuspaikkaohitaisesti.

Hulevesiä ei saa johtaa valtiatien ojiin ilman Pohjois-Suomen elinvoimakituksen lupaa tai rata-alueen ojiin ilman Väyläviraston lupaa. Hulevesien viivytysvaatimus riippuu siitä, kuinka suuri osuus valuma-alueesta tulee vettä läpäisemättömäksi. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 50 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on alle 30 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Viivytysjärjestelmän purkuvirtaama tulee rajoittaa siten, että maksimipurkuvirtaama vastaa alueen nykytilanteen virtaamaa maksimisissaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla satella. Mitoitustateen kestoissa 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

#### Asemakaavamääräykset:

Alueelle rakennettaessa tulee pyytää lausuntoa 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 tiivistä toisiinsa nähden, ja laitosalueet tulee aidata. Tielle ja jokivarren maisemaan näkyvien rakennuskohteiden ulko-osun yhtenäisyyteen, arkkitehtoniseen laatuun, värikyseen sekä sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudisrakentaminen tulee sovittaa huolellisesti myös läheisten korttelialueiden rakennettuun ympäristöön ja luvittuihin rakennuskohteisiin.

Tontilla tulee laatia pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Alueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa alueen yleisilmeen kannalta sopivalla tavalla. Etenkin maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita vastaan tulee tonttien reunoilta säilyttää teollisuusalueen maisemioivaa suojapuustoa.

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

Tontilla on varattava toimintaan nähden riittävästi auto- ja polkupyöräpaikkoja.

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

Aluerakenteissa tulee kiinnittää huomiota mahdollisimman korkeaan kiertotalousteiden käyttöasteeseen ja hiilineutraalisuuteen.

Rakentamisessa muodostuvien maamassojen käsittelyssä, varastoinnissa ja lopullisessa sijoituksessa tulee ensisijaisesti pyrkiä siihen, että ne tapahtuvat alueen sisällä.

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

**Runkomelu**  
Rakennuksilta vaadittavan runkomelutason tulee olla  $L_{prn} < t = 45 \text{ dBA}$ . Vuoden 2023 tärinä- ja runkomeluselityksen 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 ohjevarvot tai kulloinkin voimassa olevat ohjeet ja määräykset.

**Hulevedet**  
Rakentamisluvan yhteydessä on hyväksyttävä hulevesisuunnitelma, jossa tulee huomioida hulevesien käsittely ja suunnitelma tulvareiteista sekä huomioida mahdollisten sammutusvesien ja kemikaalivuotojen vaikutus hulevesien laatuun. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma tulee hyväksyttävä viranomaisella, joka myös valvoo rakentamisaikaisista 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 viivyttaa siten, että alueen purkuvirtaama säilyy samana luonnontilaaan verrattuna eli hulevesitase pyritään pitämään luonnontilaisena.

Hulevesiä ei saa johtaa valtiatien ojiin ilman Pohjois-Suomen elinvoimakituksen lupaa tai rata-alueen ojiin ilman Väyläviraston lupaa. Hulevesien viivytysvaatimus riippuu siitä, kuinka suuri osuus valuma-alueesta tulee vettä läpäisemättömäksi. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 50 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on alle 30 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Viivytysjärjestelmän purkuvirtaama tulee rajoittaa siten, että maksimipurkuvirtaama vastaa alueen nykytilanteen virtaamaa maksimisissaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla satella. Mitoitustateen kestoissa tulee huomioida valuma-alueen koko.

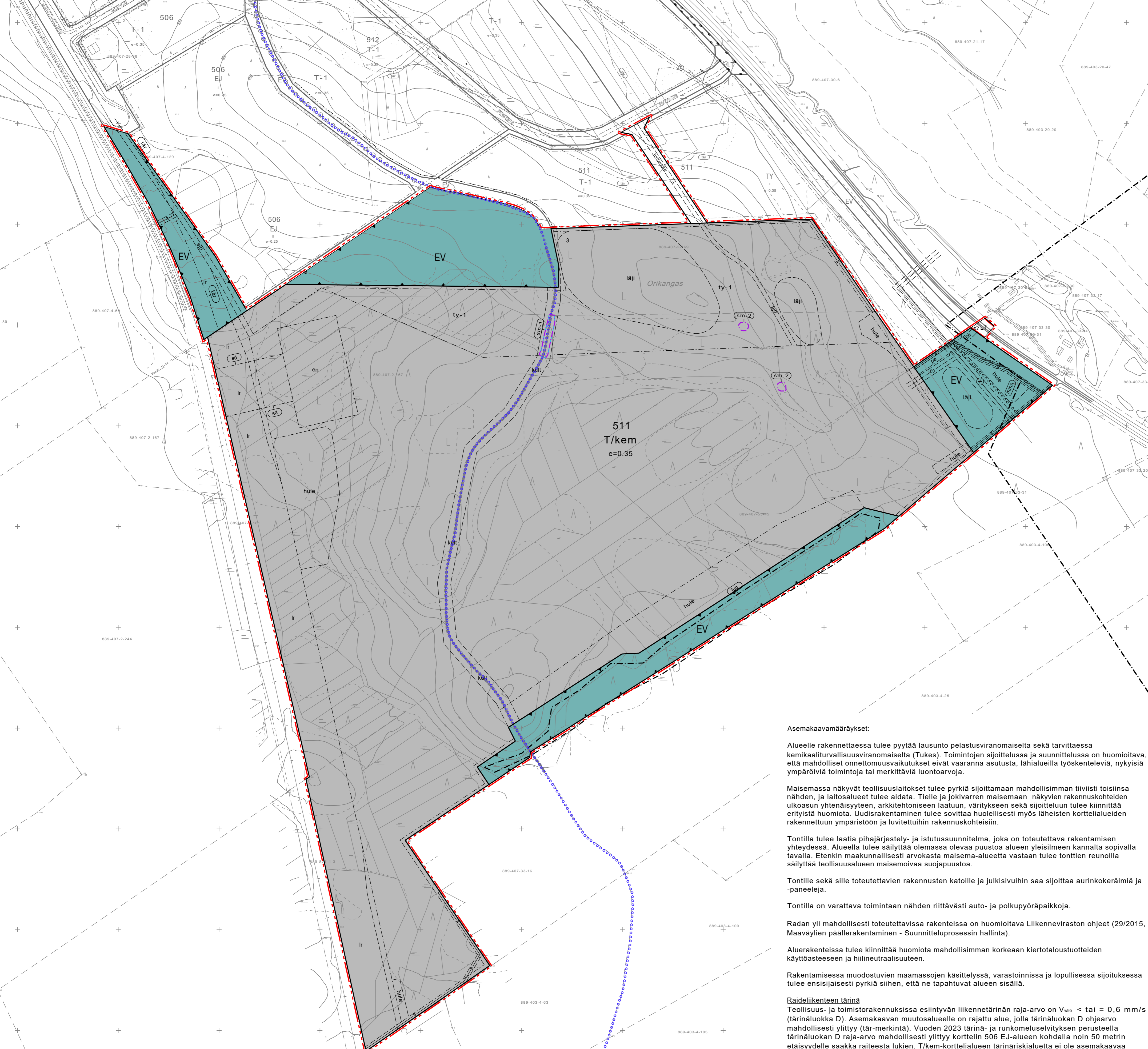
Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien laadusta tulee huolehtia siten, ettei aiheuteta ylimääräistä kuormitusta vastaanottaviin vesistöihin. Rakentamisen aikaisten hulevesien laadusta on myös huolehdittava. Hulevesisuunnitelmassa tulee esittää, miten rajoitetaan sammutusvesiä valumasta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

Hulevesiä ei saa johtaa valtiatien ojiin ilman Pohjois-Suomen elinvoimakituksen lupaa tai rata-alueen ojiin ilman Väyläviraston lupaa. Hulevesien viivytysvaatimus riippuu siitä, kuinka suuri osuus valuma-alueesta tulee vettä läpäisemättömäksi. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 50 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on alle 30 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Viivytysjärjestelmän purkuvirtaama tulee rajoittaa siten, että maksimipurkuvirtaama vastaa alueen nykytilanteen virtaamaa maksimisissaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla satella. Mitoitustateen kestoissa 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.

Hulevesiä ei saa johtaa valtiatien ojiin ilman Pohjois-Suomen elinvoimakituksen lupaa tai rata-alueen ojiin ilman Väyläviraston lupaa. Hulevesien viivytysvaatimus riippuu siitä, kuinka suuri osuus valuma-alueesta tulee vettä läpäisemättömäksi. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on yli 50 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on vähintään 1,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Kun läpäisemätöntä pintaa valuma-alueesta on alle 30 %, hulevesien viivytystarve on vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> päälystettyä pintaa kohti. Viivytysjärjestelmän purkuvirtaama tulee rajoittaa siten, että maksimipurkuvirtaama vastaa alueen nykytilanteen virtaamaa maksimisissaan kerran viidessä vuodessa toistuvalla satella. Mitoitustateen kestoissa 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.



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

EHDOTUS 1:4000  
6.5.2026

Asemakaavan laajennus koskee kunnan omistamia kiinteistöjä 889-407-2-167, 889-407-2-169, 889-407-2-186, 889-407-55-45 ja maantietä, 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-, tie- ja suojaviheralueet.

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

Käsiysohjeet Valmisteluaineisto nähtävillä Kaavaehdotus nähtävillä Vähäiset muutokset kaavaan	15.1.-16.2.2026 26.3.-27.4.2026 6.5.2026
Hyväksytty kunnanhallituksessa Hyväksytty kunnanvaltuustossa Kuulutettu voimaan	pv.kk.vvvv §xxx pv.kk.vvvv §xxx pv.kk.vvvv

Kaavan laatija Elina Marjakangas Arkkitehti YKS-519 Sweco Finland Oy	Suunnittelija Juho Bucht Arkkitehti YKS-676 Sweco Finland Oy
Suunnittelija Mikko Autio	Laadunvalvoja Leena Pehkonen

22014485 / Mustikkakangas\_ASEMAKAAVAN EHDOTUS\_1071.png

SWECO