



Utajärven kunta

KAAVASELOSTUS

MUSTIKKAKANKAAN POHJOISOSA
MUSTIKKAKANKAAN TEOLLISUUSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS II

KORTTELIT 501, 502, 504

Kaavaehdotus

8.1.2021

Tiia Possakka

Ramboll

Karri Hakala

KÄSITTELYVAIHEET

VAIHE	PÄIVÄYS
<i>Kaavoituspäätös, kunnanhallitus</i>	30.6.2015 § 193
<i>Vireilletulokuulutus</i>	31.10.2019
<i>OAS nähtävillä</i>	31.10.2019
<i>Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)</i>	20.2.–22.3.2020
<i>Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §)</i>	-
<i>Hyväksyminen, kunnanhallitus</i>	-
<i>Hyväksyminen, valtuusto</i>	-

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakangas – Yrityspuiston luontoselvitys, Natans Oy 2019

Luontoselvitys, Utajärven Mustikkakaan teollisuusalueen laajennus, luontoselvitys 17.9.2020, Natans Oy 2020

Tärinäselvitys, AK Mustikkakangas I ja II – Tärinä- ja runkomeluselvitys, Ramoll 2020

Rakennettavuusselvitys, Utajärvi, Mustikkakangas, Maaperän rakennettavuusselvitys, Ramboll 2017

Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen laaditut vastineet

Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

KAATAKARTTA

Kaavaehdotus, 1:2000 -

Tämä kaavaselostus liittyy 8.1.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan

MUUT ASIAKIRJAT

Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttamien	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Kasvillisuus ja luontotyytit	8
3.1.4 Eläimistö	8
3.1.5 Pohja- ja pintavedet	11
3.1.6 Maaperä	11
3.1.7 Rakennettu ympäristö	11
3.1.8 Kulttuuriympäristö ja maisema	11
3.1.9 Liikenne	11
3.1.10 Kunnallistekniikka	13
3.1.11 Ympäristön häiriötekijät	13
3.2. Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2 Maakuntakaava	16
3.2.3 Yleiskaava	17
3.2.4 Voimassa oleva asemakaava	17
3.2.5 Maanomistus	18
3.2.6 Pohjakartta ja rakennusjärjestys	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	20
4.5.2 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)	22
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23

5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Muut alueet	23
	24
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Suhde yleiskaavaan	24
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.3 Vaikutukset tekniseen huoltoon	25
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen	25
5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.6 Vaikutukset pohja- ja pintavesiin	25
5.4.7 Vaikutukset ilmastomuutokseen	26
5.4.8 Vaikutukset alueelliseen elinvoimaan ja talouteen	26
5.4.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen	26
5.4.10 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset	27
5.7 Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.2 Toteutuksen seuranta	27
7. SUUNNITTELUN ORGANISOINTI	27

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunniste- ja sijaintitiedot

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 501, 502 ja 504 sekä alueen katu-, lähivirkistys-, suoja- viher- sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

Kunta	UTAJÄRVI
Kaavan nimi	Mustikkakankaan pohjoisosa – Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus II
Kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Kiviharjunlenkki 1 A, 90220 Oulu Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285 etunimi.sukunimi@ramboll.fi
Tilaaja	Utajärven kunta, elinympäristöpalvelut Kirkkotie 27, 91600 Utajärvi Petri Leskinen, elinympäristöjohtaja 050 387 1973, petri.leskinen@utajarvi.fi
Vireilletulo	Mustikkakankaan pohjoisesta osasta päätettiin muodostaa oma kaavaprosessi 22.10.2019, pohjoisosan asemakaavan muutos ja laajennus kuulutettiin viireille 31.10.2019. Ensimmäisen kerran Mustikkakankaan kaavamuu- tus on ku- lutettu viireille 30.6.2015.
Hyväksyminen	___.___.2021

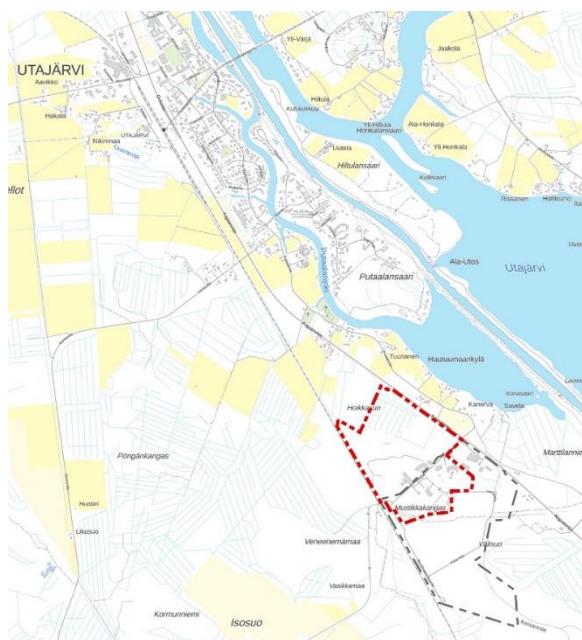
Suunnittelualue sijaitsee n. 3 km etäisyydellä Utajärven keskustasta kaakkoon Kajaanintien (vt 22) eteläpuolella (kuva 1). Suunnittelualue rajoittuu koillisessa Kajaanintiehen, luoteessa Mustikkakankaantiehen, lounaassa Oulu-Kontiomäki rataan ja kaakossa Mustikkakankaan eteläosan korttelialueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 45 hehtaaria.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön käynnistäminen

- Koko Mustikkakankaan kaavatyön käynnistämisestä on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 30.6.2015 § 193. Tuolloin kaavan päivitystyö jäi kuitenkin odottamaan käynnissä olleen PUUTA-hankkeen lopputuloksia. Toiveissa oli, että alueen toiminnot selkiintyisivät ennen kaavan päivitystyötä. Vuonna



Kuva 1. Kaava-alue on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla ja samaan aikaan vireillä oleva Mustikkakankaan eteläosan asemakaavan muutosalue harmaalla katkoviivalla.

2019 Mustikkakankaan alueen kaavaa päätettiin tehdä kahdessa osassa; pohjoisessa ja eteläisessä.

- Mustikkakankaan pohjoisesta osasta päätettiin muodostaa erillinen kaavaprosessi 22.10.2019.

Kaavan vireille tulo

- Tämän pohjoisosan kaavoituksen vireille tulosta ja OASin nähtävilläolosta on kuulutettu 31.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

- OAS on asetettu nähtäville 31.10.2019 alkaen.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 20.2.–22.3.2020 välisen ajan
- Kaavaehdotus nähtävillä -

2.2 Asemakaava

Mustikkakankaan pohjoisosa – Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus II mahdollistaa noin 14 yritystoimintaa palvelevan rakennuspaikan toteutumisen Mustikkakankaan teollisuusalueelle. Asemakaava mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen laajenemisen pohjoiseen. Asemakaavan laajennusalueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen lisäksi voimassa olevan asemakaavan rakentumattomien ja osittain rakentuneiden rakennuspaikkojen rajauksia on muutettu niin, että ne palvelevat entistä paremmin alueen tulevia tarpeita. Yhteensä alueelle on osoitettu 1 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakennuspaikka (TY) ja 13 teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkaa (T-1). Asemakaavaratkaisun katuverkko mahdollistaa myös Kajaanintien (vt 22) liittymän siirtämisen nykyistä pohjoisemmaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttamien

Kaavan toteuttaminen on alkanut katurakentamisen osalta jo kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Alueella on tehty mm. Jatkotien rakennustöitä sekä sähkölinjojen maakaapelointeja ja muuntamojen rakentamista jo kesän 2019 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on nykyisin osittain teollisuuden käytössä ja osittain rakentamatonta metsä- ja suoaluetta. Suunnittelualueen lounaisreunalla kulkee Oulu-Kontiomäki rata, koillisreunalla Kajaanintie (vt 22) ja kaakkoisreunalla Mustikkakankaantie. Alueen eteläisin osa on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusalueeksi. Osa voimassa olevan asemakaavan alueesta sekä asemakaavan laajennusalue ovat rakentamattomia. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 45 hehtaaria.



Kuva 2. Kaava-alue on rajattu kuvaan valkoisella katkoviivalla

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä: Utajärven Mustikkakangas – Yrityspuiston luontoselvitys (Natans Oy 2015, päivitetty 2019) sekä Utajärven Mustikkakankaan teollisuusalueen laajennus, luontoselvitys (Natans Oy 2020). Luontoselvityksissä on kartoitettu alueen kasvillisuus, luontotyyppit ja eläimistö.



Kuva 3. Mustikkakankaan pohjoisosan luontotyyppit, ote luontoselvityksestä 2020

3.1.3 Kasvillisuus ja luontotyytit

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

3.1.4 Eläimistö

Vuonna 2020 laaditussa luontoselvityksessä täydennettiin vuonna 2015 tehtyä luontoselvitystä ja selvitettiin pohjoisosan laajennusalueen eläimistö. Alueella on viitasammakolle tyypillinen plutaikko, minkä vuoksi havaintoja viitasammakoista lähdettiin erityisesti etsimään.

Eläimistön osalta suunnittelualueella tehtiin seuraavat maastokartoitukset:

1. Viitasammakkokartoitus: 1. kartoituskerta 13.5.2020 klo 5.50–7.15
2. Viitasammakkokartoitus: 2. kartoituskerta 22.5.2020 klo 7.15–9.40
3. Pesimälinnuston selvitys: 1. parilaskenta 27.5.2020 klo 6.20–9.00
4. Pesimälinnuston selvitys: 2. parilaskenta 3.6.2020 klo 5.20–7.05

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

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

Kosteikon tila on jossain määrin heikko, sillä plutaikoissa on paikoin melko runsaasti ruostetta ja lehtikariketta. Puuston kasvaessa aivan plutaikkojen reunoilla, niistä varisee paljon lehtiä ja oksia matalavetisiin paikkoihin. Vähitellen runsastuva puusto lisää karikkeen ja puuaineksen määrää. Vesivyvyys vaikuttaa olevan laajalti alle 50 cm. Lisäksi kaakkoisosassa täytemaa-alue on jo työntynyt kosteikolle. Jos kosteikkoalueen vesitaloutta heikennetään entisestään esim. ojituksilla, viitasammakolle soveliaat elinympäristöt todennäköisesti häviävät ja plutaikot eivät sovellu enää viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalueiksi.

Kosteikkoalueen kunnostus voisi säilyttää etenkin viitasammakolle suotuisia ympäristöjä. Vesipintojen nosto parantaisi veden laatua ja vähentäisi niiden kuivumisriskiä kesän vähäsateisina jaksoina. Alueelle voisi mahdollisesti ohjata pintavesiä lähialueen rakennetuilta ja rakennettavilta alueilta siten, että vesi virtaa aluksi pintavaluntana ja/tai luhta- ja vesikasvillisuusvyöhykkeiden kautta plutaikoille. Selvitysalueen maankäytössä lisäveden ohjaus kannattaisi selvittää. Tällöin se voisi toimia myös vesiensuojeluun tarkoitettuna kosteikkona. Ylimääräinen vesi voidaan ohjata esim. pohjapadon kautta pois plutaikoilta. Plutaikkoja ei ehkä kannata kaivaa syvemmäksi, joten lisäveden ohjaus ja sitä kautta vesipintojen korottaminen voisivat tulla kyseeseen. Sen verran alueella voisi tehdä kaivutöitä, että yhdistäisi plutaikkoja toisiinsa laajempien yhtenäisten vesipintojen ja -alueiden aikaansaamiseksi. Nyt plutaikkojen välillä on 0,5–1 m:n korkuisia maavallikynnyksiä, jotka eristävät plutaikot toisistaan. Jos maavalleja kaivettaisiin pois, samalla vähennettäisiin puustoa ja varisevan lehtikarikkeen määrää. Puuston harventaminen ajourilta ja kaivualueilta voi johtaa siihen, että alue ei olisi enää pyylle sopiva ympäristö kuin enintään tilapäisesti.

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

Eläimistön kannalta 2,5 ha:n kosteikkoalue (Kartta 4) ja on säilyttämisen arvoinen lajistonsa vuoksi. Kosteikko on viitasammakon (EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji) ja pyyn (EU) lisäantymisaluetta.



Kuva 4. Kosteikkoalue ja sitä suojaava välitön lähiympäristö on laajuudeltaan 2,5 ha. Rajattu alue olisi hyvä säilyttää mm. viitasammakko- ja pyyelinympäristönä. Ote luontoselvityksestä 2020



Kuva 5. Arvokkaaksi elinympäristöksi arvioitu kosteikkoalue ja sen välitön lähiympäristö on kuvassa keskellä. Kohde on kuvattu 13.5.2020, kuvaussuunta kaakkoon. Kuva: J.Siekinen.

3.1.5 Pohja- ja pintavedet

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

3.1.6 Maaperä

Suunnittelualueelle on tehty maaperän rakennettavuusselvitys 17.10.2017. Mustikkakankaantien varressa ja alueen keskiosassa on hyvin tai kohtuullisen hyvin rakentamiseen soveltuvaa moreeni- tai siltti/hiekka-alueita. Alueen pohjoisosa on välttävästi tai heikosti rakentamiseen soveltuvaa turvealuetta. Geologisen tutkimuskeskuksen ennakkotulkintakartan perusteella happamien sulfaattimaisen esiintymistodennäköisyys Mustikkakankaan alueella on pieni. Kartta on kuitenkin vain suuntaa antava ja happamien sulfaattimaiden todellinen esiintyvyys alueella selviää ainoastaan tarkemmilla tutkimuksilla.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

Mustikkakankaan teollisuusalueella, nyt laadittavan kaavan eteläosassa ja suunnittelualueen eteläpuolella, on yritystoimintaa Mustikkakankaantien ja Varastotien varrella. Muilta osin alue on rakentamaton.

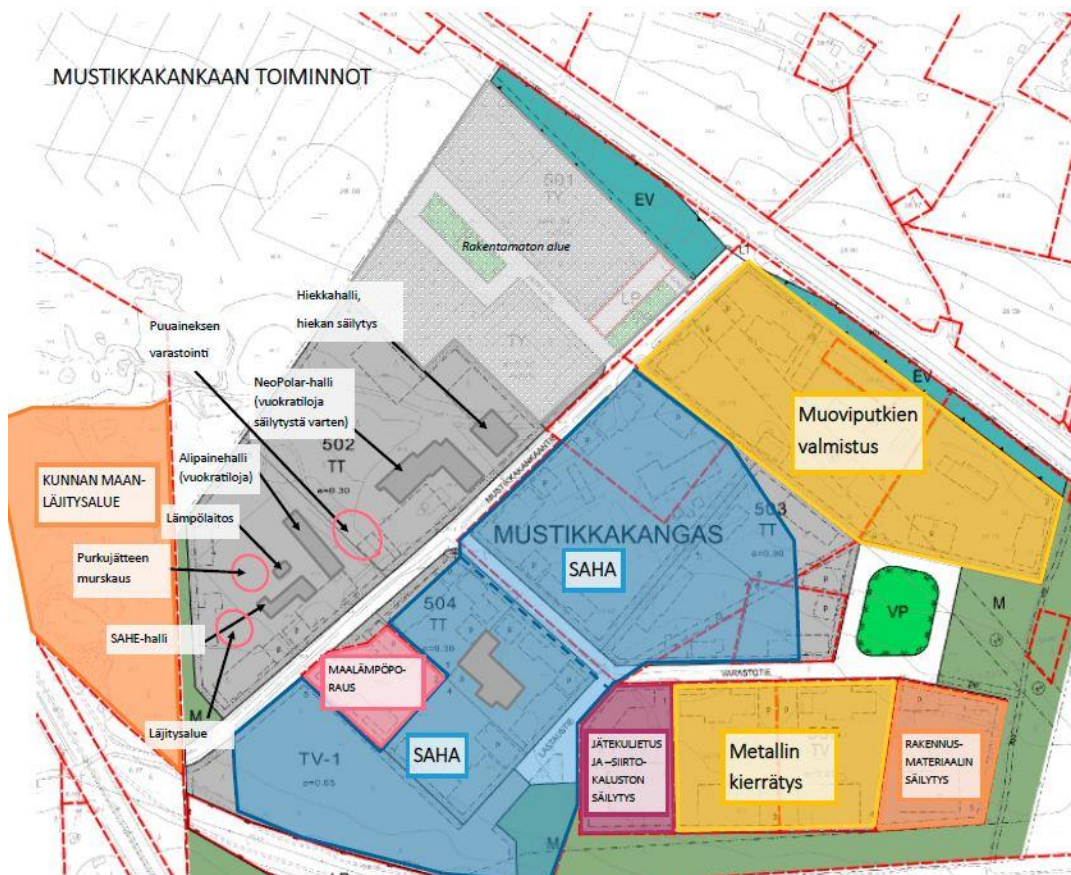
3.1.8 Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueen maisema on metsäistä ja maastonmuodot jokseenkin vaihtelevia. Tiet ovat sorapintaisia ja tieverkkoa hyödynnetään kunnan maanlajitusalueelle kulkemiseen. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön lukeutuvia kohteita.

3.1.9 Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu koillisessa Kajaanintiehen (vt 22) ja lounaassa Oulu-Kontiomäki-rataan. Alueella laaditaan parhaillaan suunnitelmaa Kajaanintien (vt 22) parantamisesta Mustikkakankaantien kohdalla. Kajaanintieltä (vt 22) alueelle johtava katuliittymä siirtyy suunnittelualueen pohjoiskulmalle nykyisestä liittymästä luoteeseen. Liittymäalue on jätetty laadittavan asemakaavan ulkopuolelle kaavan pohjoispuolelle.

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



Kuva 6. Mustikkakankaan alueen rakennetun ympäristön toimijat

3.1.10 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen toiminta-alueella. Alueen 20 kV ilmajohto-verkko korvataan pääosin maakaapeilla, joiden rakentaminen alkaa kesällä 2019.



Kuva 7. Mustikkakankaan alueen kaukolämpöverkosto



Kuva 8. Mustikkakankaan alueen vesi- ja viemäriverkosto

3.1.11 Ympäristön häiriötekijät

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

Tärinä

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

Turvemaat > 1000 m

Siltit ja hiekat n. 100 m

Moreeni n. 30 m

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

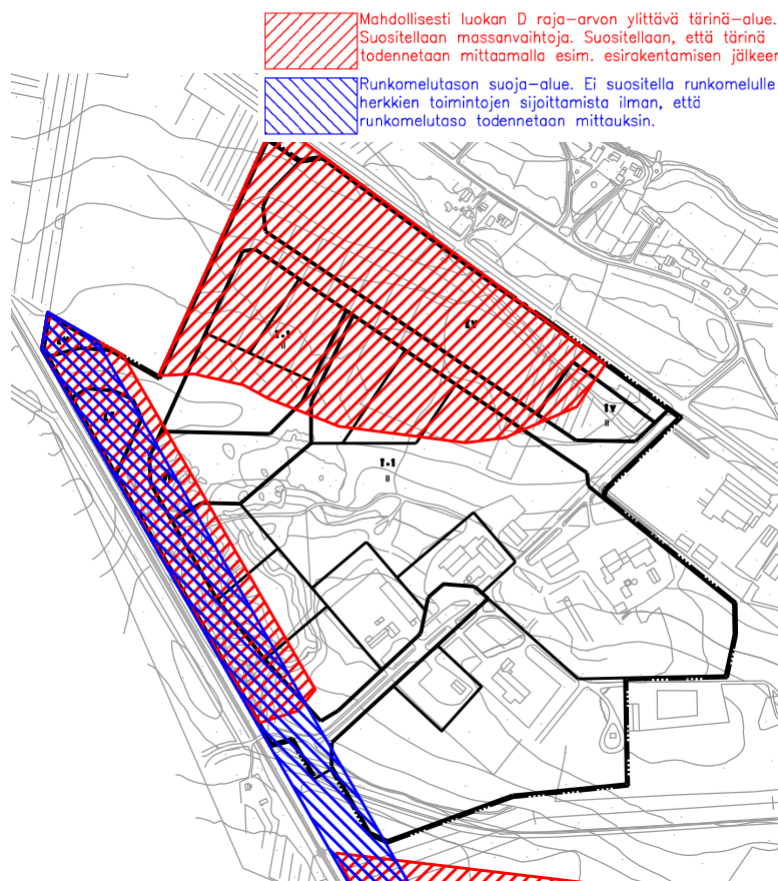
Käytännössä tärinä tulee mitä luultavimmin olemaan laskettua pienempää, johtuen erityisesti turvealueilla muutenkin tarvittavasta esirakentamisesta (erityisesti massanvaihdot). Pehmeiden kerrosten korvaaminen karkeilla maa-aineksilla vähentää tärinää huomattavasti ”puhtaan” turvepehmeikköön verrattuna.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

Mahdolliset haitallisen tärinän alueet on esitetty kuvassa 9 (punaiset alueet). Näillä alueilla suositellaan tarkemman suunnittelun yhteydessä mittauksiin perustuvia tärinäselvityksiä, joilla voidaan todentaa tärinän suuruus. Luotettavin tulos tärinän esiintymisestä saadaan mittaamalla tärinää esirakentamistoimien (erityisesti alueelliset massanvaihdot) jälkeen, sillä ennen esirakentamista esiintyvä tärinä saattaa erota lopputilanteesta huomattavasti.

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

Runkomelu

Selvityksen perusteella junaliikenteen aiheuttaman runkomelun ohjearvo 45 dBA voi suunnittelualueella ylittyä 80 m etäisyydellä radasta (sininen alue, kuva 9). Tälle vyöhykkeelle ei suositella runkomelulle herkkien toimintojen sijoittamista ilman, että runkomelutaso todennetaan mittauksin. Pehmeiköillä luultavasti tarvittavat massanvaihdot saattavat muuttaa tilanteen moreenialueita vastaavaksi (ts. pehmeiköillä massanvaihto parantaa tilannetta matalataajuuksisen tärinän suhteen, mutta saattaa heikentää tilannetta korkeam-pitaajuuksisen runkomelun suhteen).



Kuva 9. Mahdolliset luokan D raja-arvon ylittävät tärinäalueet (punainen) ja runkomelutason suoja-alue (sininen).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Mustikkakankaan aluetta koskevia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Tehokas liikennejärjestelmä

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

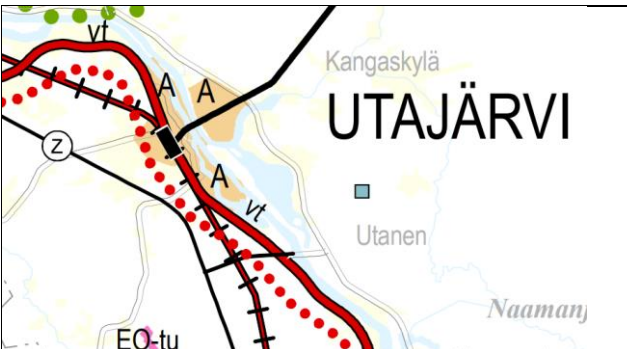
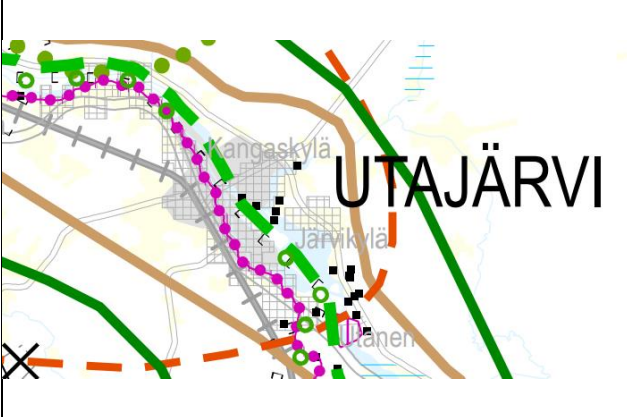
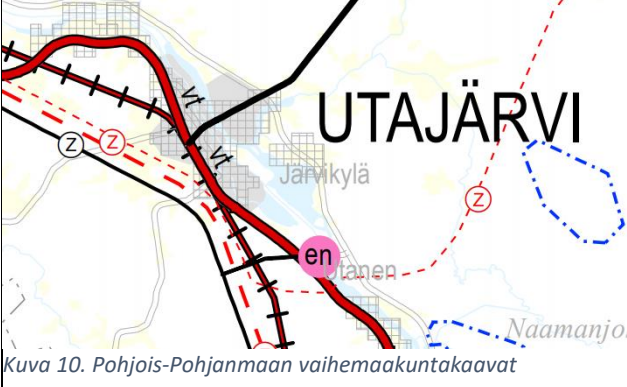
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

3.2.2 Maakuntakaava

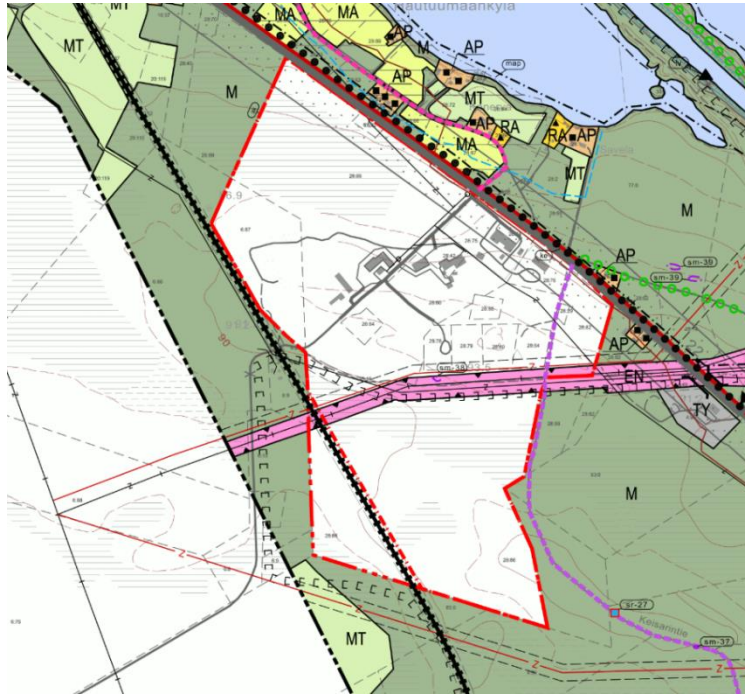
Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat jo lainvoimaisia, viimeinen kolmas on määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa (maakuntahallitus 5.11.2018 (§ 231)). Pohjois-Pohjanmaan hallinto-oikeus on antanut päätöksen kolmannen maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtyihin valituksiin 29.4.2020 (päättösnumero 20/0240/1). Hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valitukset. Päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus on tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätökseen 29.4.2020 tehtiin valitusaikana korkeimpaan hallinto-oikeuteen kaksi valituslupahakemusta, joten tuulivoima-alueita koskeva oikeusprosessi jatkuu. Mikäli jatkovalituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei myönnetä, Pohjois-Pohjanmaan kolmas vaihemaakuntakaava voidaan kuuluttaa voimaan ja vuonna 2010 käynnistynyt maakuntakaavan uudistamistyö päättyy.

	Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa on esitetty mm. taajamatoimintojen alueet laajenemissuuntineen (A). Taajamatoimintoja ovat mm. asuminen ja palvelut. Kevyenliikenteen yhteystarve on merkitty punaisella pisteiviivalla.
	Toisessa vaihemaakuntakaavassa harmaa ruuturasteri merkitsee taajamaa. Ruskealla viivalla on merkitty Oulujokilaakson maaseudun kehittämisen kohdealue (Oulu-Kajaani-Arkangel –käytävä) ja vihreällä katkoviivalla viheryhteystarve. Yhtenäinen vihreä viiva on Rokua-Oulujärvi matkailun vetovoima-alue ja matkailun sekä virkistysten kehittämisen kohdealue. Valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde Keisarintie on osoitettu violetilla palloviivalla ja tärkeä ulkoilu- tai retkeilyreitti vihreillä palloilla.
	Kolmannessa vaihemaakuntakaavassa Utajärven keskustan alueelle on merkitty lähinnä uusia sähkönsiirtoreittejä ja energiahuollon alue Utasen voimalaitokselle. Mustikkakankaan alueelle on merkitty pääsähköjohto mustalla viivalla.

Kuva 10. Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat

3.2.3 Yleiskaava

Mustikkakankaan alueella on voimassa 30.3.2017 hyväksytty Kirkonkylä-Vaala osayleiskaava 2035. Suurin osa suunnittelualueesta on kaavassa osoitettu merkinnällä ak – oleva asemakaava-alue laajennuksineen. Suunnittelualueen luoteiskulma on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

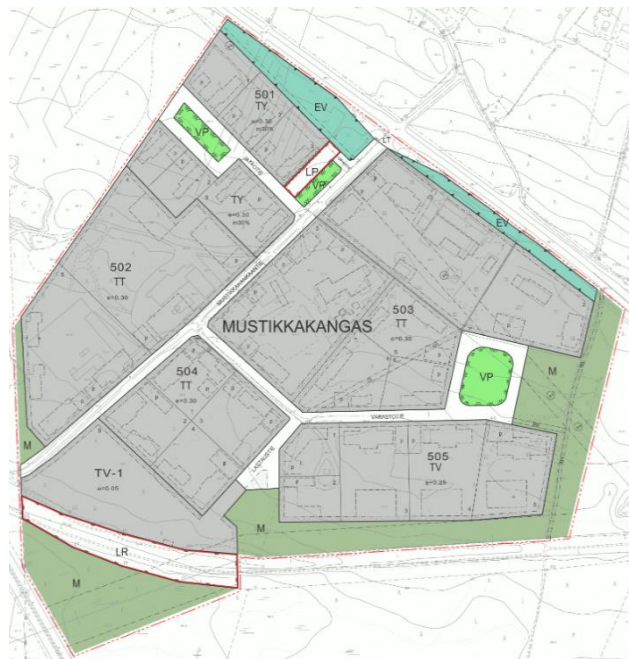


Kuva 11. Ote Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavasta

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Mustikkakankaan alueella on voimassa 22.10.1993 hyväksytty asemakaava. Nyt laadittavan kaavan alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavamerkinnot:

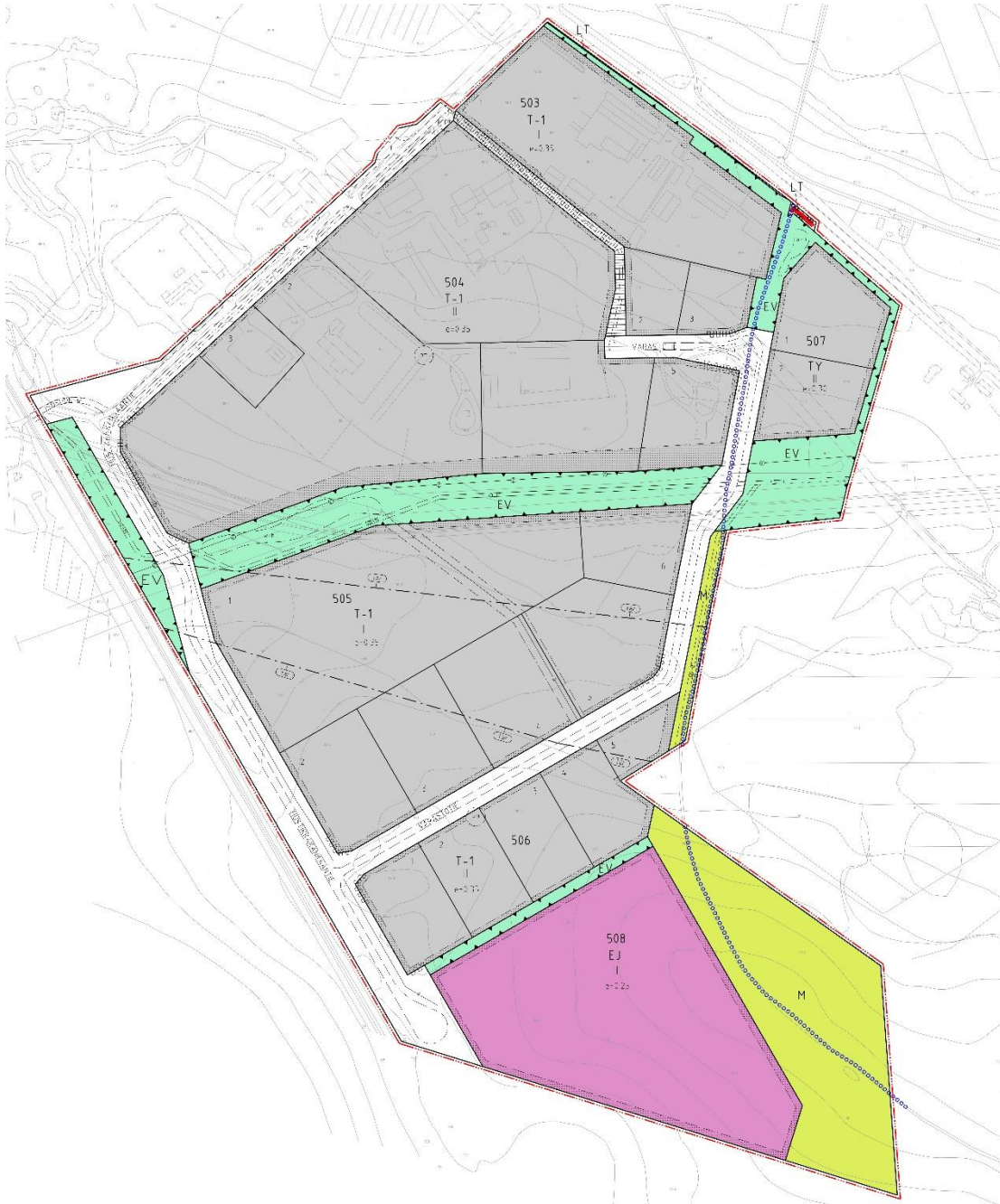
TT	Teollisuusrakennusten korttelialue
TY	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
VP	Puisto
LT	Kauttakulku- tai sisääntulotie näkemäalueineen
LP	Yleinen pysäköintialue
EV	Suojaviheralue
M	Maa- ja metsätalousalue



Kuva 12. Mustikkakankaan voimassa oleva asemakaava

3.2.5 Vireillä oleva asemakaava

Mustikkakankaalla on vireillä myös Mustikkakankaan eteläosa – Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus I, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.2.-22.3.2020. Nähtävillä olon jälkeen alueella laadittiin tärinä- ja runkomeluselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavassa teknisinä tarkistuksina. Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2021. Osaa korttelista 504 ja siihen rajautuvia katualueita muutetaan nyt laadittavalla pohjoisosan asemakaavalla. Muutostarve johtuu alueen toimijoiden kaavaprosessin aikana tarkentuneista tavoitteista ja tarpeista.



Kuva 13. Mustikkakankaan eteläosa - Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus I, Kaavaehdotus 28.11.2019, tekniset tarkistukset 8.1.2021

3.2.6 Maanomistus

Voimassa olevalla asemakaava-alueella on Utajärven kunnan lisäksi muutamia yrityksiä. Asemakaavan laajennusalueet ovat kokonaisuudessaan Utajärven kunnan omistuksessa.

3.2.7 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Kaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimisajan olosuhteita. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N60. Utajärven rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2005. Uusi rakennusjärjestys on tullut käsittelyyn vuonna 2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos ja laajennus on käynnistynyt Utajärven kunnan tarpeesta tarjota alueella sijaitseville yrityksille mahdollisimman hyvä ja laadukas toimintaympäristö. Alueen sahatoiminnat ovat vilkastuneet ja uusia toimijoita on sijoittumassa alueelle. Nykyisiä ja uusia toimintoja varten kaava-aluetta on laajennettava, jotta tonttivaranto saadaan vastaamaan kysyntää.

Utajärven kunta on varautunut Mustikkakankaan teollisuusalueen kehittämiseen ja ostanut maa-aloja teollisuusalueen laajenemissuunnista vuonna 2014.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Utajärven kunnanhallitus on tehnyt päätöksen Mustikkakankaan suunnittelun käynnistämisestä 30.6.2015 §193. Tuolloin kaavoitusprosessi päätettiin jättää kuitenkin odottamaan PUUTA-hankkeen lopputuloksia. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.6.2019 §164 kuuluttaa kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä kaavahankkeen uudelleen vireille. Tämän jälkeen kunnanhallitus päätti vielä tehdä Mustikkakankaan alueesta kaksi erillistä kaavoitusprosessia; eteläistä ja pohjoista osaa on näin ollen edistetty erillisinä prosesseina. Pohjoisen osan kaavaprosessi kuulutettiin erikseen vireille kunnanhallituksen päätöksellä, joka tehtiin 22.10.2019 §237.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 osallisia ovat mm.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat sekä asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Utajärven Yrityspuisto Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Väylävirasto
- Ympäristönsuojeluviranomainen, Oulunkaaren ympäristöpalvelut
- Fingrid Oyj
- Oulun seudun sähkö

4.3.2 Vireilletulo

Mustikkakankaan asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 30.6.2015. Mustikkakankaan pohjoisesta osasta päätettiin muodostaa oma kaavaprosessinsa 22.10.2019 ja Mustikkakankaan pohjoisosa – Mustikkakankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus II kuulutettiin vireille 31.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ensimmäisen kerran vuonna 2015. Päivitetty, pohjoista osaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville yhdessä kaavan valmisteluvaiheen aineiston kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä on käsitelty Mustikkakankaantien ja Kajaanintien (vt 22) liittymän parantamisen hankeryhmän kokouksissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 26 §) mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Muilta osin viranomaisten näkökannat saadaan valmistelu- ja ehdotusvaiheen lausuntokierroksilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet liittyvät kunnan elinvoimaisuuden ylläpitämiseen ja lisäämiseen varaamalla riittävästi rakennuspaikkoja teollisuuden tarpeisiin. Teollisuustonttien kysyntä on lisääntynyt ja nykyisten toimijoiden tilantarpeet ovat kasvaneet. Utajärven kunta haluaa tarjota yrittäjilleen parhaan mahdollisen toimintaympäristön ja kehittää teollisuusaluettaan yrittäjien toiveiden mukaisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavoihin Mustikkakankaan teollisuusaluetta ei ole nostettu esille. Kirkonkylä-Vaala osayleiskaavaan Mustikkakankaan laajennus on merkitty ratkaistavaksi kokonaisuudessaan asemakaavalla ja alue on rajattu pääosin suunnittelualueen rajojen mukaisesti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Mustikkakankaalla lisääntyneen raskaan liikenteen määrän vuoksi yksi suunnittelun tavoitteista on ollut erityisesti raskaan liikenteen huomioiminen alueen liikenneratkaisuissa sekä risteysten ja katualueiden mitoituksissa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mikäli alue toteutuu kokonaisuudessaan, voi alueelle syntyä asfaltoinnin myötä laajoja vettä läpäisemättömiä tonttialueita, minkä vuoksi myös hulevesien hallintaan on kaavasuunnittelussa kiinnitetty erityistä huomiota.

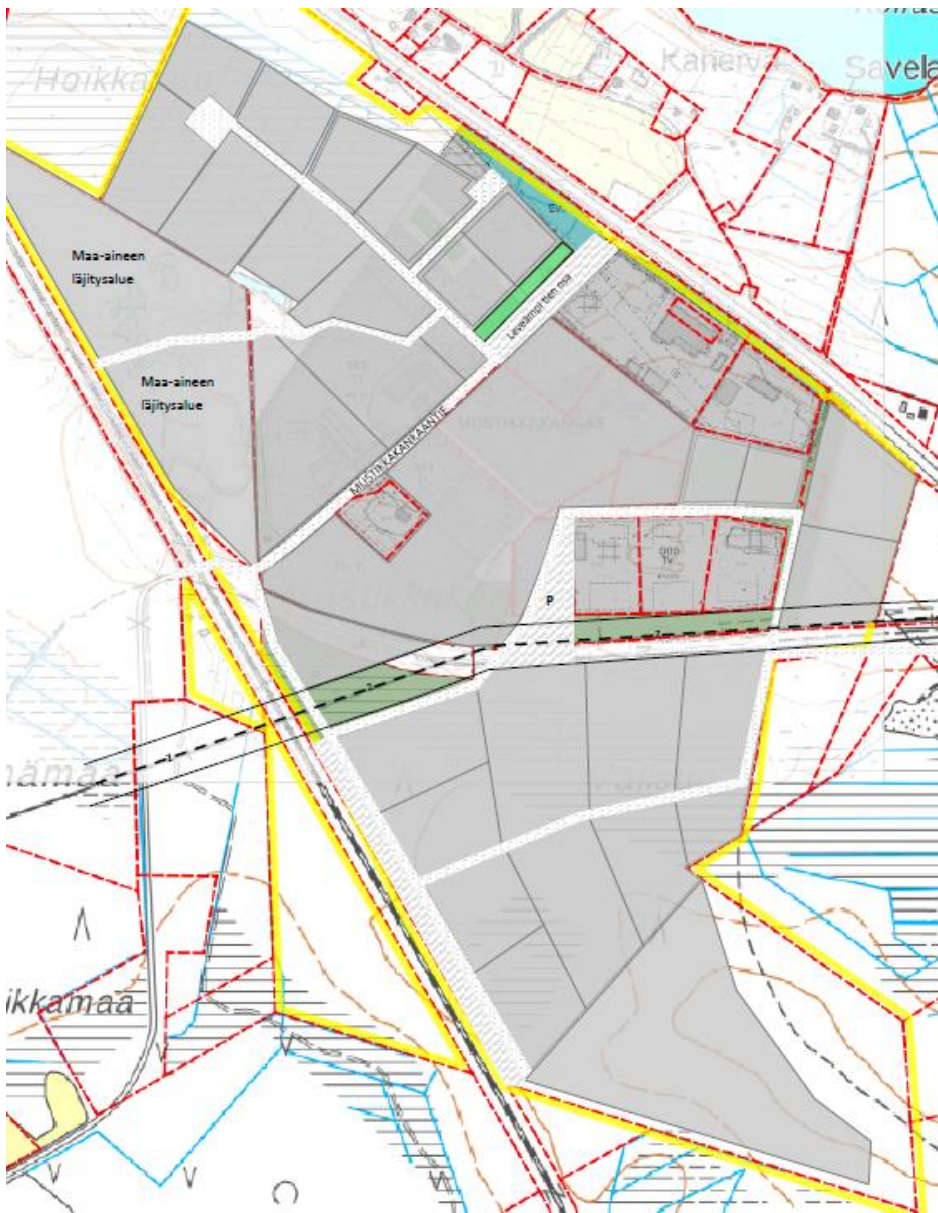
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

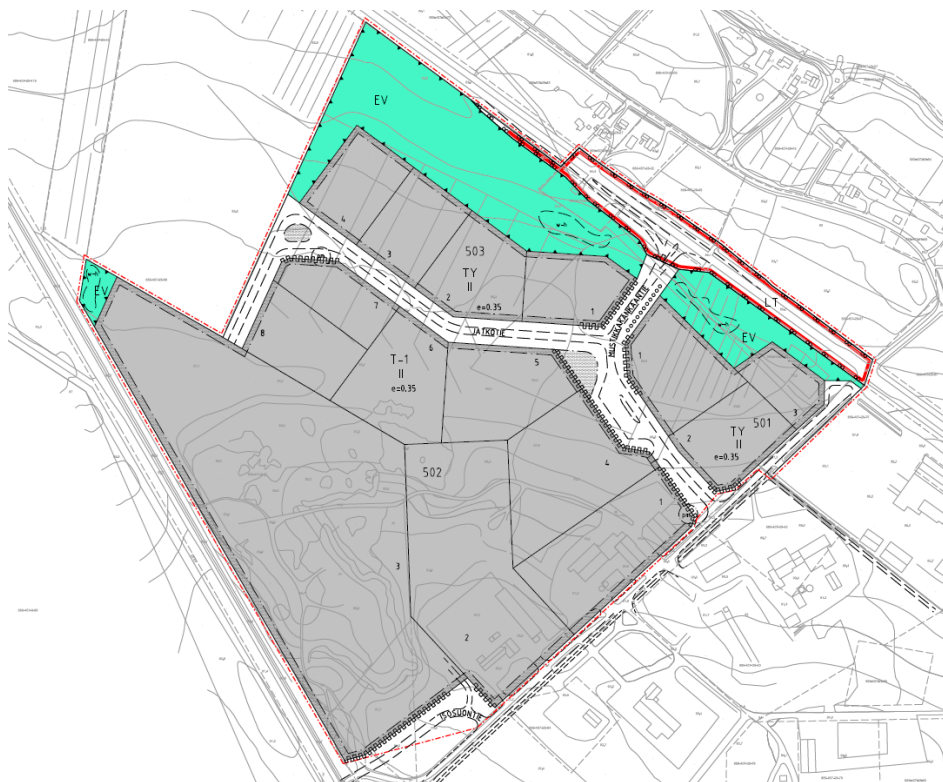
Alustavan kaavarungon suunnittelu alkoi maaliskuussa 2019. Kaava-alueen laajeneminen ainoastaan kunnan omistamille maa-alueille ja noin hehtaarin kokoisten rakennuspaikkojen tarve

antoivat kaavarungolle raamit. Uusien tieosuuksien määrä suhteessa tonttien lukumäärään on pyritty minimoimaan. Myöskin alueen rakentumista vaiheittain on pidetty suunnittelun lähtökohtana.

Alustavaa, koko Mustikkakankaan alueen kattavaa kaavarunkoa muokataan koko suunnittelun ajan. Kajaanintien (vt 22) tiesuunnitelman yleisötilaisuudessa (28.5.2019) nousi esiin, että katuliittymän nykyinen sijainti on hankala läheisten yritystonttien liittymäjärjestelyiden kannalta. Liittymän siirrosta ja tulevasta sijainnista ei vielä kesällä 2019 ollut varmuutta, mutta Mustikkakankaantien eteläpuolella oli tarpeen tehdä uusia katujärjestelyitä jo kesän aikana. Tästä syystä alkuperäinen suunnittelualue päätettiin jakaa kahtia eteläiseen ja pohjoiseen osaan. Kajaanintien (vt 22) katuliittymän sijainti ratkaistaan nyt laadittavalla asemakaavalla.



Kuva 14. Kunnan laatima alustava hahmotelma alueen kaavarungosta, joka oli suunnittelun lähtökohtana v. 2019.



Kaavan luonnosvaiheessa tutkittiin alueen pääristeyksen sijoittamista kartan mukaisesti. Pääristeyksen sijainti koettiin lopulta hankalaksi sekä lähimpien asukkaiden että kunnan puolesta. Teollisuusalueen infran ja katujen tulee rakentua niin, että alueelle sijoittuvien yritysten laajentuminen olisi mahdollisimman helppoa. Siksi kaavan suhteen lähdettiin ehdotusvaiheeseen muodostamaan ajatusta aluetta kiertävästä kehätiestä.

4.5.2 Kaavan valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 20.2.-22.3.2020 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnot ja niihin laaditut kirjalliset vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi.

Valmisteluvaiheen palautteen ja Mustikkakankaan toimijoiden tarpeiden tarkentumisen perusteella kaavakarttaan tehtiin kaavaehdotuksen työstövaiheessa mm. alla listatut tarkistukset ja muutokset. Lisäksi kaavaselistusta tarkennettiin tarvittavilta osin.

- Mustikkakankaantie on osoitettu kiertämään kehämäisesti suunnittelualan luoteis- ja lounaisrajojen myötäisesti ja Jatkotie on osoitettu suunnittelualan koillisosan suojaviheralueen (EV) ja korttelialueiden väliin. Ratkaisu mahdollistaa laajojen yhtenäisten korttelialueiden muodostamisen suunnittelualan keskelle.
- Yhteys alueelle Kajaanintieltä (vt 22) on osoitettu suunnittelualan pohjoiskulmaan. Liittymäalue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.
- Alueen keskiosassa sijaitseva kosteikkoalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella sijaitseva viitasammakolle potentiaalinen elinympäristön on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (luo).

- Kaava-aluetta on laajennettu nykyisen Mustikkakankaantien eteläpuolelle. Muutoksella on pyritty vastaamaan alueella toimivan sahan tuleviin tarpeisiin muodostamalla laaja yhtenäinen korttelialue.
- Suunnittelualueen länsikulmaan on osoitettu katuyhteys radan ali (Ekotie). Katuyhteydellä varaudutaan mahdollisiin tuleviin maankäyttötarpeisiin radan länsipuolisella alueella.
- Kaavakartalle on lisätty mahdolliset luokan D raja-arvon ylittävät tärinäalueet (tär) sekä annettu yleiset raideliikenteen tärinää ja runkomelua koskevat asemakaavamääräykset.
- Muutoksia korttelialueiden rajoihin ja käyttötarkoituksimerkintöihin.
- Muita kaavateknisiä muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella täydennetään yritystoiminnalle varattuja tontteja nykyisen Mustikkakankaan teollisuusalueen yhteyteen. Laadittavassa asemakaavassa alueelle osoitetaan teollisuus- ja varastorakennuksia (T-1) varten 13 rakennuspaikkaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia (TY) varten 1 rakennuspaikka sekä niihin liittyvät katu-, lähivirkistys-, suojaviher- sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan kortteli- ja tonttikohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet näkyvät oheisessa taulukossa. Lisätään myöhemmin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

	TEOLLISUUS JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE Alueelle saa sijoittaa myös toimintaan liittyviä liiketiloja. Liike- ja myymälätilojen osuus saa olla enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.
	YMPÄRISTÖHÄIRIÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 Muut alueet

	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue		Suojaviheralue
			Lähivirkistysalue



Kuva 15. Kaavaehdotus 8.1.2020

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava poikkeaa yleiskaavasta vähäisiltä osin alueen luoteiskulmassa. Yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulle alueelle on laadittavassa asemakaavassa osoitettu suojaviheraluetta (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä katualuetta. Poikkeama on vähäinen, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen kokonaisuuden kannalta. Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Kajaanintien (vt 22) varteen on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti/yhteystarve. Kajaanintien (vt 22) tiealue ei kuulu nyt laadittavan asemakaavan alueeseen, joten jalankulun ja pyöräilyn yhteyden osoittamista Kajaanintien varteen ei ratkaista tällä kaavalla. Yleiskaavassa osoitettua radan alikulkua ei ole osoitettu laadittavassa asemakaavassa, koska rata-alue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Laadittavan asemakaavan katualueiden tilavaraukset mahdollistavat aliku-

lun rakentamisen hieman yleiskaavassa osoitettua paikkaa pohjoisemmaksi uuden Ekotien yhteyteen. Poikkeama yleiskaavasta on vähäinen ja asemakaavan mahdollistama sijainti alikululle on alueen muun liikenneverkon kannalta edullisempi. Muilta osin laadittava asemakaava vastaa yleiskaavan periaatteita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen myötä suunnittelualueen rakentamaton pohjoisosa muuttuu pääosin rakentamattomasta metsäalueesta teollisuusalueeksi. Laadittava kaava täydentää Mustikkakankaan olemassa olevaa teollisuusaluetta johdonmukaisesti.

5.4.3 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Laadittavassa kaavassa on varattu paikat kahdelle puistomuuntamolle. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu myös alueelle rakennettavien maakaapeleiden tarpeet. Kaavan sähkönjakeluun liittyvät varaukset tukevat sekä valtakunnallista että alueen sisäistä sähkönsiirtoa. Asemakaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), jolle voidaan rakentaa radan alikulun edellyttämä pumppaamo.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen kokonaislaajuudessaan lisää liikennettä kaava-alueella sekä Kajaanintiellä (vt 22). Mustikkakankaan teollisuusalueen laajentamisen lisäksi vt 22 liikenteeseen ei kuitenkaan ole merkittävä. Alueella laaditaan parhaillaan suunnitelmaa Kajaanintien (vt 22) parantamisesta Mustikkakankaantien kohdalla. Liittymän parantamisen ja mahdollisen siirtämisen myötä liikenneturvallisuus alueella kasvaa.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä, joissa kartoitettiin alueen kasvillisuus, luontotyytit ja eläimistö. Luontoselvitysten perusteella alueella ei esiinny luonnonsuojelulain tarkoittamia uhanalaisia luontotyyppisiä eikä uhanalaisia kasvilajeja. Alueella ei ole myöskään liito-oravalle sopivia lisääntymisalueita.

Suunnittelualueen keskiosan vanhaan sorakuoppaan muodostuneella kosteikolla on luontoselvityksen perusteella merkitystä kasviston monimuotoisuuden ja eläinlajiston kannalta. Kosteikko on viitasammakon (EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji) ja pyyn (EU) lisääntymisalue. Kosteikkoalue on laadittavassa asemakaavassa osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL) ja viitasammakolle potentiaalinen elinympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Kosteikkoa ympäröivä alue muuttuu kaavan toteuttamisen myötä avohakatussa metsäalueesta pääosin rakennetuksi teolliseksi ympäristöksi. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kosteikkoalueen ja sen lajiston säilymiseen. Mustikkakangas on Utajärven kunnalle tärkeä työpaikka-alue ja teollisuuden keskittäminen yhdelle alueelle on järkevää myös luontoarvojen näkökulmasta.

5.4.6 Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueelle voi syntyä laajoja vettä läpäisemättömiä asfaltoituja tonttialueita, minkä vuoksi kaavan toteuttaminen edellyttää hulevesien hallintaa. Suunnittelualueelle on laadittu koko Mustikkakankaan alueen kattava yhteenveto hulevesien hallintaan liittyvistä reunaehdoista ja hulevesien hallinnan ratkaisuksista mitoituksineen karkealla tasolla. Mustikkakankaan alue on jaettu kuuteen osavaluma-alueeseen, joista kolme sijoittuu nyt laadittavan kaavan alueelle. Lähimpänä Kajaanintietä (vt 22) olevilta kahdelta alueelta hulevedet

johdetaan katulinjauksia myöten ensin länteen, josta hulevedet johdetaan pohjoiseen tonttien ja valtatie 22 väliselle alueelle ja viivytysalaiden kautta edelleen valtatie 22:n pohjoiseen. Län-
tisimmältä alueelta hulevedet johdetaan luoteeseen ojastoon. Ojaston nykyinen kapasiteetti ei
ole tiedossa, joten alueen hulevesiä tulee viivyttaa. Kaavaratkaisuissa on varauduttu hulevesien
hallintaan niin, ettei alueen rakentaminen aiheuta ongelmia suhteessa purkureittien kapasi-
teettiin ja laadittavan asemakaavan alueelle on osoitettu kolme ohjeellista hulevesiallasta.

5.4.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Mustikkakankaan alueen toteutumisen vaikutus ilmastonmuutokseen ei ole merkittävä globaa-
lin kokonaisuuden kannalta, sillä alue kytkeytyy tiiviiksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntara-
kennetta.

Ilmastovaikutusten osalta kielteistä on, että laajennusalueen toteuttaminen vie jonkin verran
maa-alaa luonnolta ja metsältä. Perustamisolosuhteet ovat osalla aluetta huonot, mikä lisää
välillisesti ilmastoon kohdistuvaa kokonaiskuormitusta. Ilmastonmuutoksen kannalta on posi-
tiivista, että asemakaavassa on huomioitu hulevesien hallinta pääosin luonnollisin keinoin hu-
levesialtaiden ja avo-ojien kautta. Lisäksi kaavaratkaisuissa on pyritty huomioimaan kestävän
liikkumisen perusedellytykset kaavan tarkoitus huomioiden.

5.4.8 Vaikutukset alueelliseen elinvoimaan ja talouteen

Kaavamuutoksen ja laajennuksen toteuttaminen edellyttää katujen ja muun infrastruktuurin
rakentamista, mistä aiheutuu kunnalle kuluja. Kunta saa tuloja alueen tonttien myynnistä ja
vuokrauksesta, ja alueelle sijoittuvat uudet yritykset lisäävät kunnan verotuloja pitkällä aikavä-
lillä.

Kaava mahdollistaa Mustikkakankaan alueen nykyisten yritysten kasvun ja uusien yritysten si-
joittumisen alueelle. Alueen yritystoiminta ei ole luonteeltaan paljon työvoimaa vaativaa, minkä
vuoksi kaavan toteuttaminen ei todennäköisesti merkittävästi lisää työpaikkoja suunnittelualue-
ella.

5.4.9 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole laajoja asutuskeskittymiä, joten
kaavan toteuttamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen ovat vähäiset. Mahdollis-
ten ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi asutuksen suuntaan on uuden Jatkotien ja Kajaanin-
tien välinen alue osoitettu pääasiassa suojaviheralueeksi (EV). Lähimpänä Kajaanintietä sijait-
seva kortteli 501 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten
korttelialueeksi (TY).

5.4.10 Ympäristön häiriötekijät

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

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat pääosin Ympäristöministeriön Kaavamerkintäoppaan mukaisia, yleisiä asemakaavamerkintöjä.

5.7 Nimistö

Kaavassa on osoitettu 4 uutta katua: Ekotie, Jatkotie, Isosuontie ja Tukkitie. Kunnanhallitus hyväksyy katujen nimet samassa yhteydessä, kun esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan harkittu toteuttaminen voi alkaa heti kun valmisteluvaiheen kuulemisen palaute on saatu.

6.2 Toteutuksen seuranta

Utajärven kunnan rakennusvalvonta seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupavaiheissa.

7. SUUNNITTELUN ORGANISOINTI

Asemakaavatyötä ohjaa Utajärven kunnanhallitus. Suunnittelun etenemistä voi seurata Utajärven kunnan verkkosivuilla osoitteessa:

https://www.utajarvi.fi/sivu/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/vireilla_olevat_kaavat/

Yhteystiedot

Utajärven kunta
Kaavoituspäällikkö Tiia Possakka
Puhelin 050 5917 240
tiia.possakka@utajarvi.fi

Utajärven kunta
Elinympäristöjohtaja Petri Leskinen
Puhelin 050 387 1973
petri.leskinen@utajarvi.fi

Ramboll Finland Oy
Karri Hakala
karri.hakala@ramboll.fi

Ramboll Finland Oy
Merja Isteri
merja.isteri@ramboll.fi