

Vastaanottaja

Uudenkaarlepyyn kaupunki

Asiakirjatyyppi

Kaavaselostus - Käännös

Päivämäärä

30.10.2024

Hyväksytty valtuustossa __.__.____ § __

UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI

MIRKAN ALUEEN ASEMAKAAVA



UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI MIRKAN ALUEEN ASEMAKAAVA

Projekti **Mirkan alueen asemakaava**
Vastaanottaja **Uudenkaarlepyyn kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus - Käännös**
Päivämäärä **1.6.2023, 6.11.2023, 30.10.2024**
Laatija **Jonas Lindholm, Joel Nylund, Mirva Lundell, Sofia Lybäck**
Tarkastus ja
käännös **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi, Sofia Lybäck**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

Kansikuva © Mirka Oy

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaavoitettavan alueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	18
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	25
4.1	Kaavoituksen eri vaiheet	25
4.2	Aikataulu	25
4.3	Asemakaavoituksen tarve	25
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.6	Vireilletulo	26
4.6.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	27
4.6.2	Viranomaisyhteistyö	27
4.7	Asemakaavan tavoitteet	28
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Kaavaluonnos 1.6.2023	28
5.2	Kaavaehdotus 6.11.2023	31
5.3	Tarkistettu kaavaehdotus 30.10.2024	33
5.3.1	Kaavan mitoitus	35
5.4	Aluevaraukset	35
5.5	Asemakaavan suhde alueen oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan	35
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	36
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
6.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	42
6.4	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset	42
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	42

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Uudenkaarlepyyn kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n kesken. Kaavan valmistelusta vastaa Uudenkaarlepyyn kaupunki. Kaava laaditaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.



Uudenkaarlepyyn kaupunki

Topeliuksenpuistikko 7, 66900 UUSIKAARLEPY
www.nykarleby.fi

Yhteyshenkilö

Karttateknikko Ann-Helene Skata
puh. +358 50 330 7092

sähköposti: ann-helene.skata@nykarleby.fi



Ramboll Finland Oy

Teräksenkujja 1-3 E, 65100 VAASA
www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö

Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605
puh. +358 50 349 1156

sähköposti: jonas.lindholm@ramboll.fi

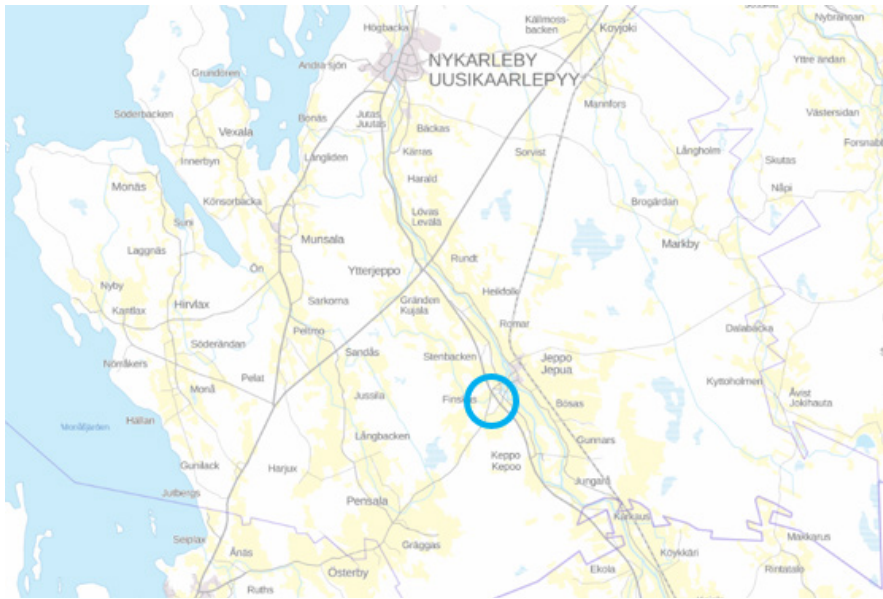
Suunnittelija Joel Nylund

puh. +358 50 4068 466

sähköposti: joel.nylund@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue käsittää Mirkan nykyisen tehdasalueen Jepualla, noin 15 km Uudenkaarlepyyn keskustasta kaakkoon. Kaava-alue sijoittuu valtatie 19 (Ekolantie) ja maantien 7320 (Pensalantie) väliselle alueelle. Kaava-alueen laajuus on noin 34 ha.



Kuva 1. Yllä alueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Alueen alustava rajaus. © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **MIRKAN ALUEEN ASEMAKAAVA**.

Kaavamuutoksen tavoitteena on voida mahdollistaa nykyisen teollisuusalueen lisärakentaminen siten, että kokonaisrakennusoikeus olisi vähintään 110 000 k-m². Nykytilanteessa noin 60 000 k-m² on toteutettu, joka tarkoittaa, että asemakaavan tulisi mahdollistaa vähintään noin 50 000 k-m² lisärakentaminen. Asemakaavaa tullaan laajentamaan aiemmasta rajauksesta etelään päin siten, että kaava-alueeseen rajautuvat alueet otetaan mukaan kaavoitukseen. Samalla varataan tarvittavat liikennealueet.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

- Liite 1: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*
- Liite 2: *Liikenneselvitys.*
- Liite 3: *Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen.*
- Liite 4: *Kivisillan inventointi, kohdekortti.*
- Liite 5: *Hulevesiselvitys.*
- Liite 6: *Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen.*
- Liite 7: *Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin).*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

29.11.2021	Kaupunginhallitus päättää kaavoituksen käynnistämisestä.
13.4.2023	Päätös kaavoitettavan alueen laajentamisesta.
26.10–25.11.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.
30.6–1.9.2023	Kaavaluonnos nähtävillä.
6.12.2023–12.1.2024	Kaavaehdotus nähtävillä.
___.__-___.__.202__	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä.
___.__.202__ § __	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan.
___.__.202__ § __	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava perustuu voimassa olevan asemakaavan rakenteeseen, mutta kaava-aluetta laajennetaan LT-alueiden, katualueiden ja uuden korttelialueen osalta nykyisen kaavan eteläpuolelle. Asemakaavan keskeiset maankäyttövaraukset ovat T-8, EN, EV ja LT.

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty tarkemmin kaavakartalla, mutta ne löytyvät myös kohdasta 5.4 - *Aluevaraukset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty valtuustossa ja kaava on saanut lainvoiman. Toteuttamisen tulee pohjautua maankäyttösopimukseen alueen maanomistajien kanssa, mikäli uusi asemakaavaratkaisu edellyttää merkittävästi uutta yhdyskuntarakentamista.

3. LÄHTÖKOHDAT

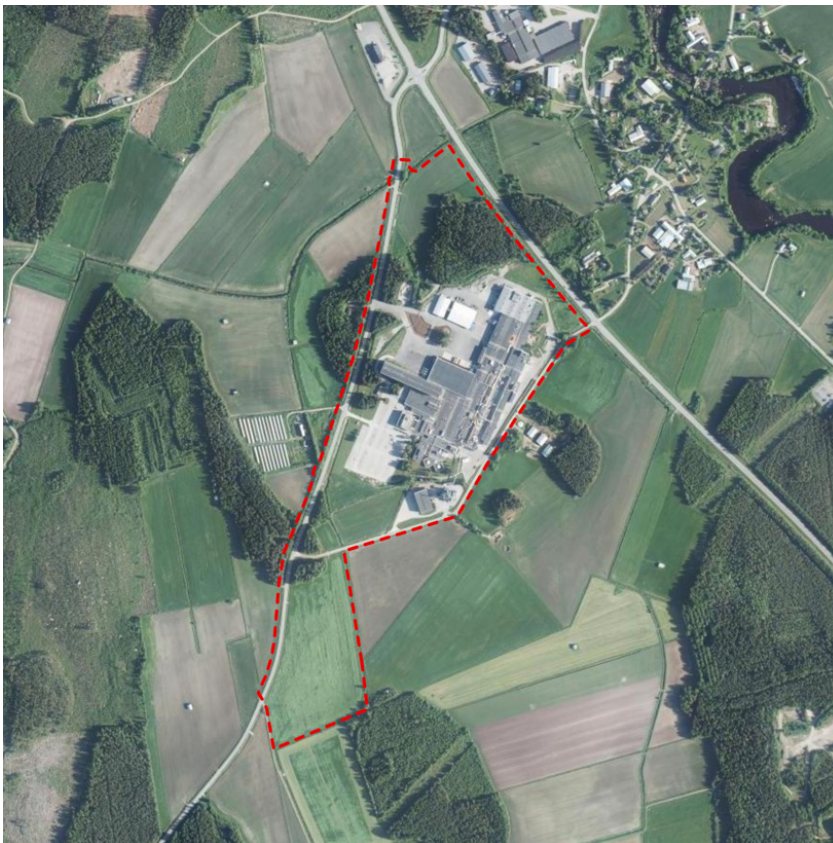
3.1 Selvitys kaavoitettavan alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavalla alueella maankäyttö on teollisuuteen suuntautunutta ja Mirka on pääasiallinen toimija alueella. Toisella puolella Pensalantietä on entinen turkistarha ja Pensalantien ja Ekolantien risteyksessä päivittäistavarakauppa. Ekolantien pohjoispuolella on useita maatiloja ja yrityksiä, mm. Jepuan Peruna. Kiitolantien varressa on asutusta.



Kuva 3. Vasemmalla: kuva ekopisteestä ja puhelinmastosta alueen länsiosassa. Oikealla; Mirkan logistiikkakeskuksen sisäänajoportti. Molemmat toiminnot kulkevat samasta katuliittymästä Pensalantie 194:ssä.



Kuva 4. Ilmakuva kaavoitettavalta alueelta lähiympäristöineen. ©Maanmittauslaitos.

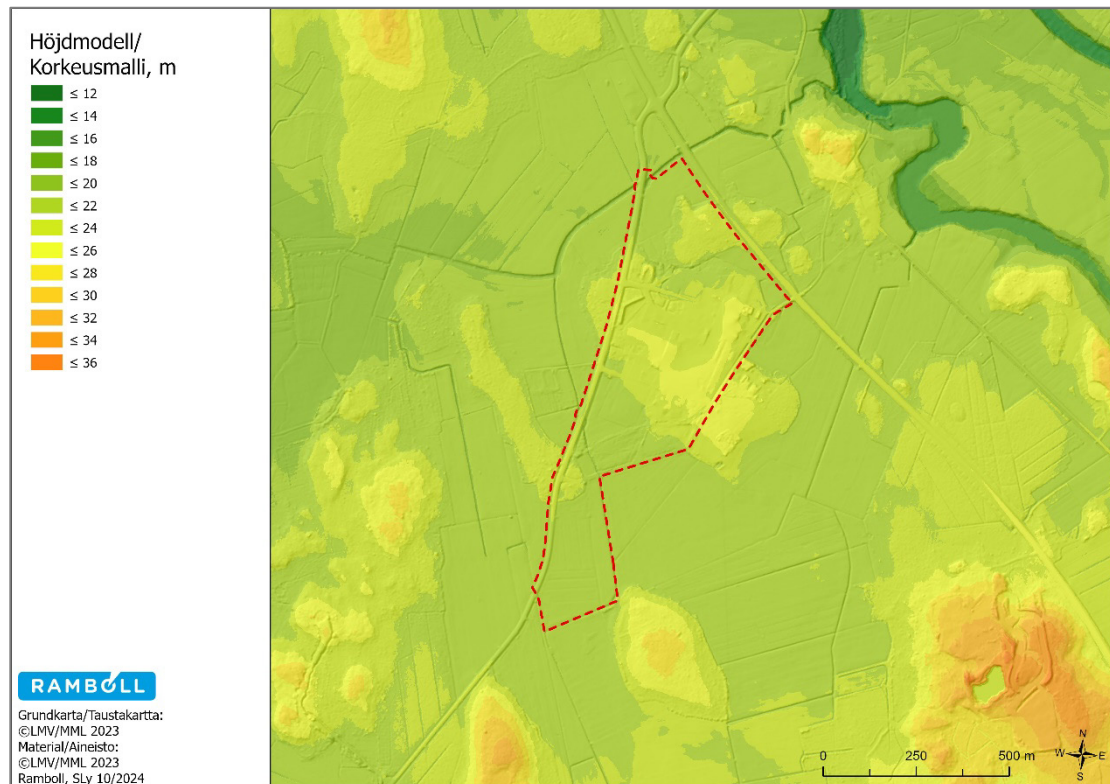
3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Alue on suurelta osin ennestään kaavoitettua ja rakennettua suurine teollisuusrakennuksineen ja laitoksineen. Osalla kaava-alueella on pienehköjä metsäalueita ja peltoa.

Korkeusolosuhteet

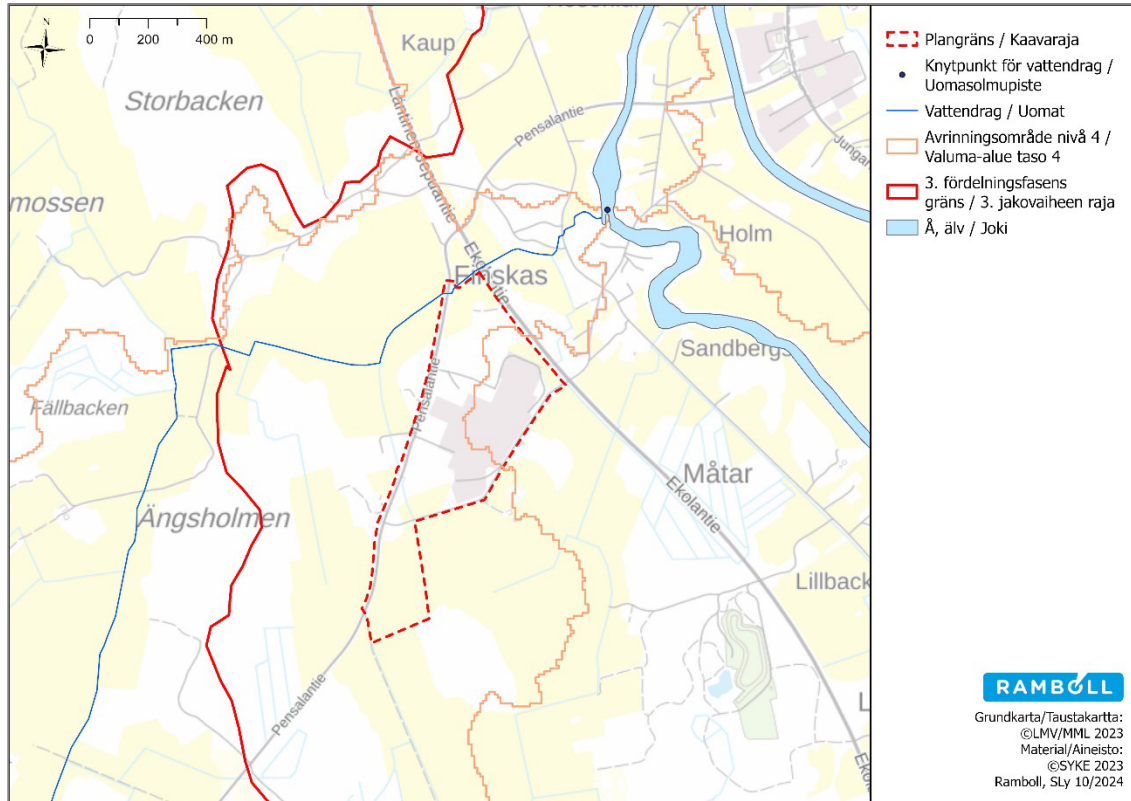
Alue on tasaista. Alueella ei ole merkittäviä korkeuseroja.



Kuva 5. Korkeusolosuhteet kaava-alueella.

Vesistöt ja vesitalous

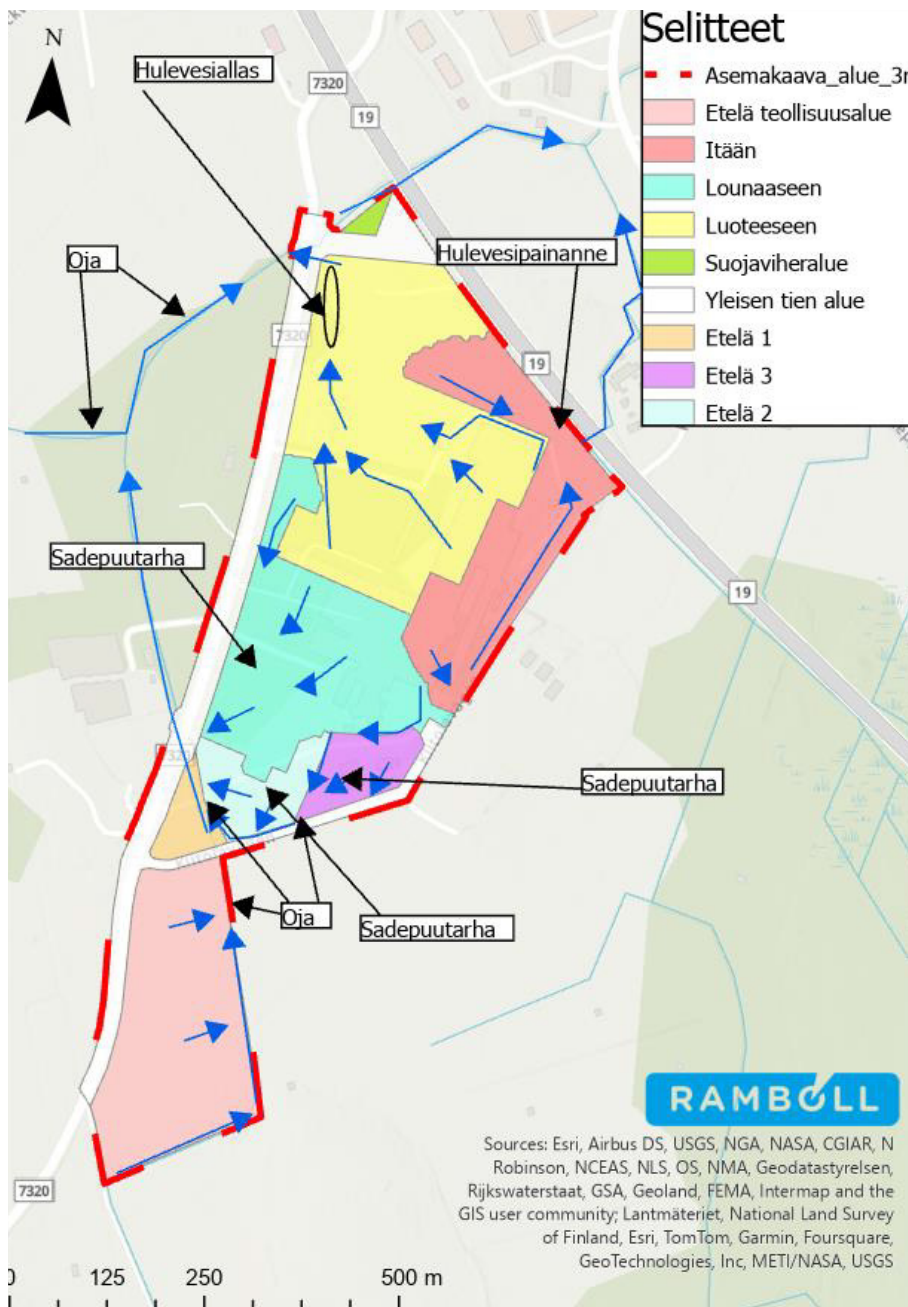
Kaavoitettavalta alueelta noin 400 m koilliseen sijoittuu Lapuanjoen Kiitolankoski, joka virtaa pohjoiseen merelle päin. Kaavoitettavan alueen pohjois- ja länsipuolen alueen poikki virtaa oia, Mjukbackdiket, joka johtaa vedet Kiitolankoskeen. Alue jakautuu kahteen valuma-alueeseen.



Kuva 6. Uomat ja valuma-alueet läheisyydessä.

Hulevesien hallintasuunnitelma

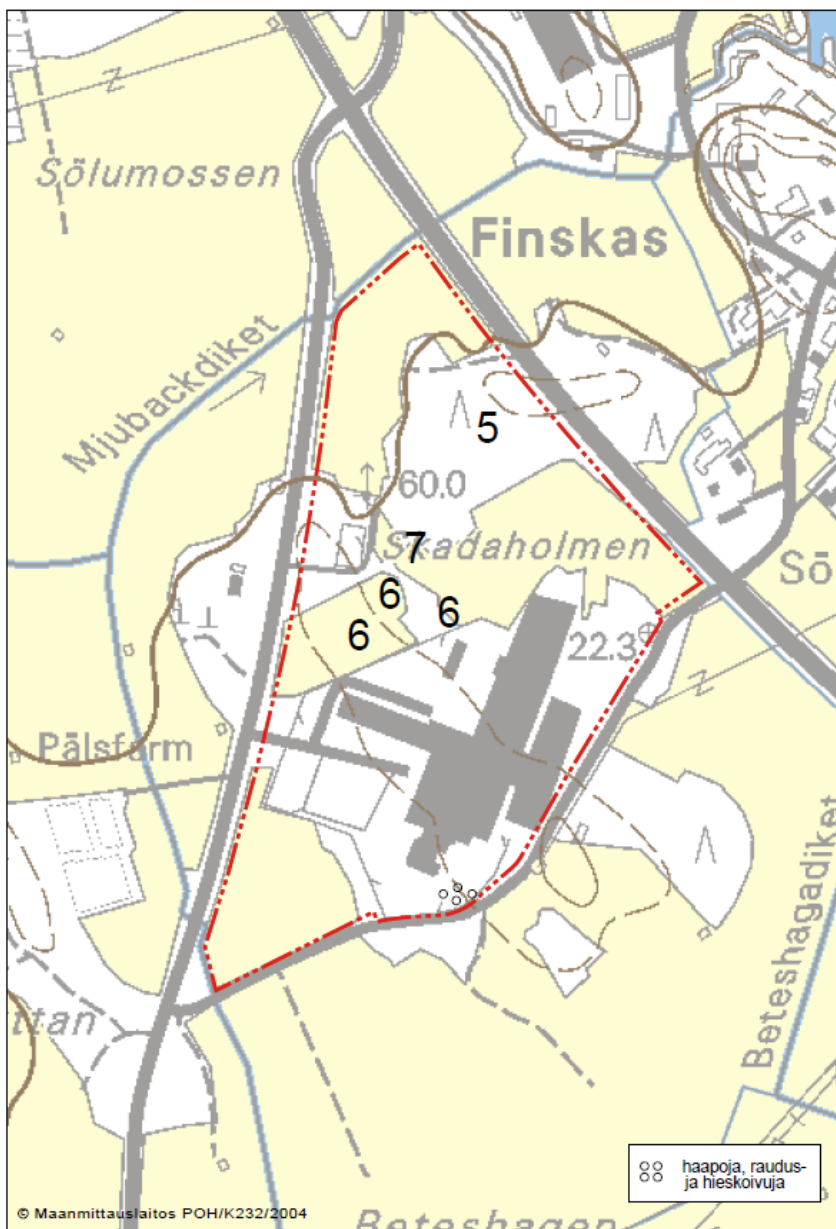
Valumat ja hulevesienkäsittely on analysoitu tarkemmin erillisessä selvityksessä, katso **liite 5**. Selvitys antaa ohjeistusta siihen minkälaisia ratkaisuja vaaditaan alueen toteuttamisen seurauksena ja missä mahdollisia hulevesien säännöstelytarpeita tullaan tarvitsemaan. Tätä voidaan vuorostaan soveltaa tulevilla rakennushankkeissa alueella.



Kuva 7. Ote hulevesiselvityksestä, siniset nuolet osoittavat huleveden virtaussuunnat, mustat nuolet osoittavat alueita, joissa on tarve ratkaisuille jotka edistävät alueen sisäistä hulevesikäsittelyä.

Luonnonsuojelu

Voimassa olevan asemakaavan perustaksi on laadittu luontoselvitys suunnittelualueelta vuonna 2004, alueelta ei löytynyt liito-oravalle sopivia levähdys- ja lisääntymispaikkoja eikä arvokasta kasvillisuutta. Suunnittelualueella on joitakin pienehköjä metsäalueita, mutta Suomen lajitietokeskuksen mukaan (www.laji.fi, toukokuu 2023) alueella ei ole uhanalaisia lajeja. Alueen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.



LIITE/BILAGA 1B

JAAKKO PÖYRY INFRA
Maa ja Vesil

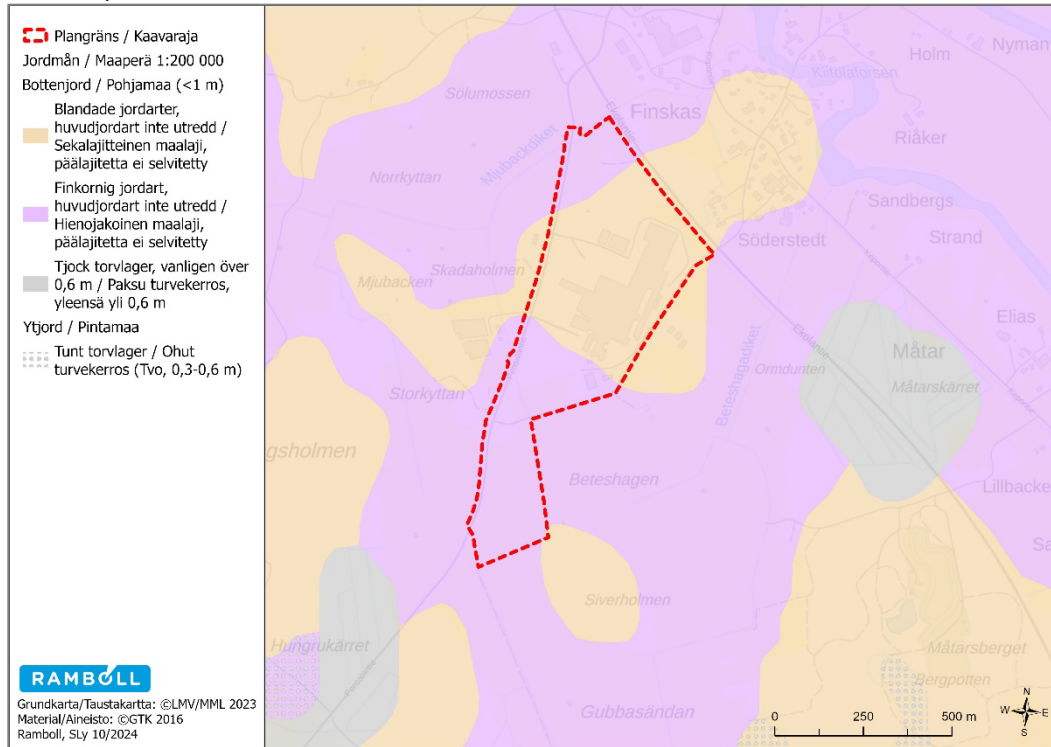
LUONTOSELVITYS
NATURUTREDNING

ALUEEN SIJAINTI
PLANOMRÅDETS LÄGE

Kuva 8. Ote luontoselvityksestä 2004.

Maaperä

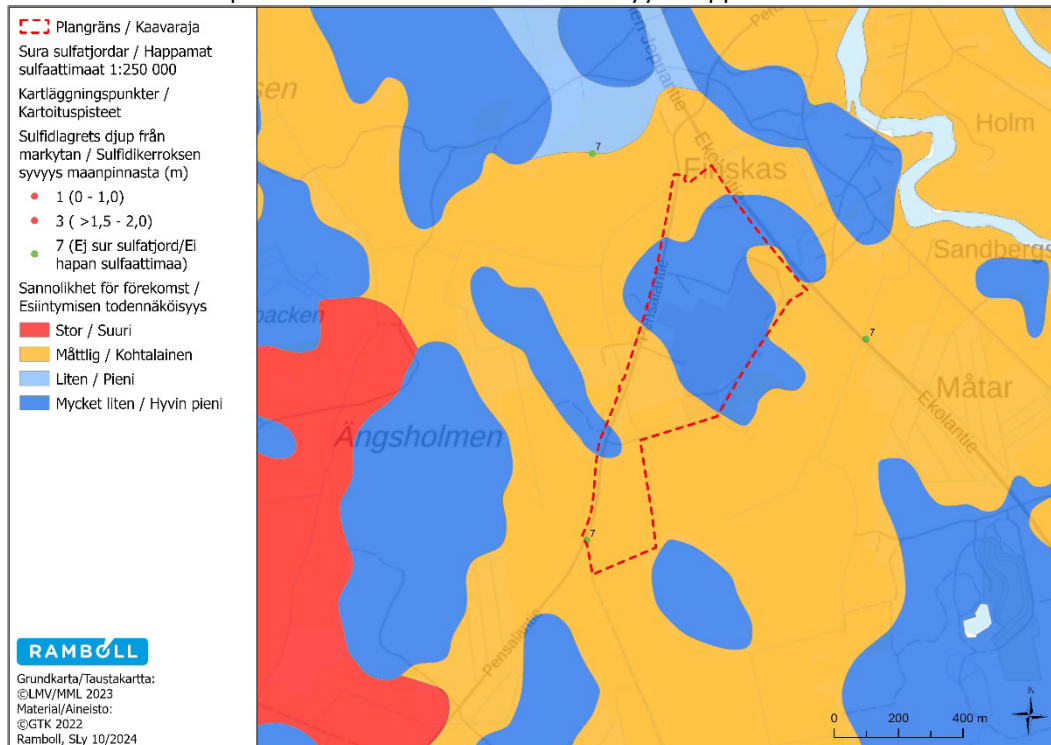
Alueen maaperä koostuu sekalajitteisista ja hienojakoisista maalajeista, joiden pääajitetta ei ole selvitetty.



Kuva 9. Maaperäkartta. © Geologinen tutkimuskeskus 2016.

Happamat sulfaattimaat

Kaava-alueella on pieni tai kohtalainen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiin.

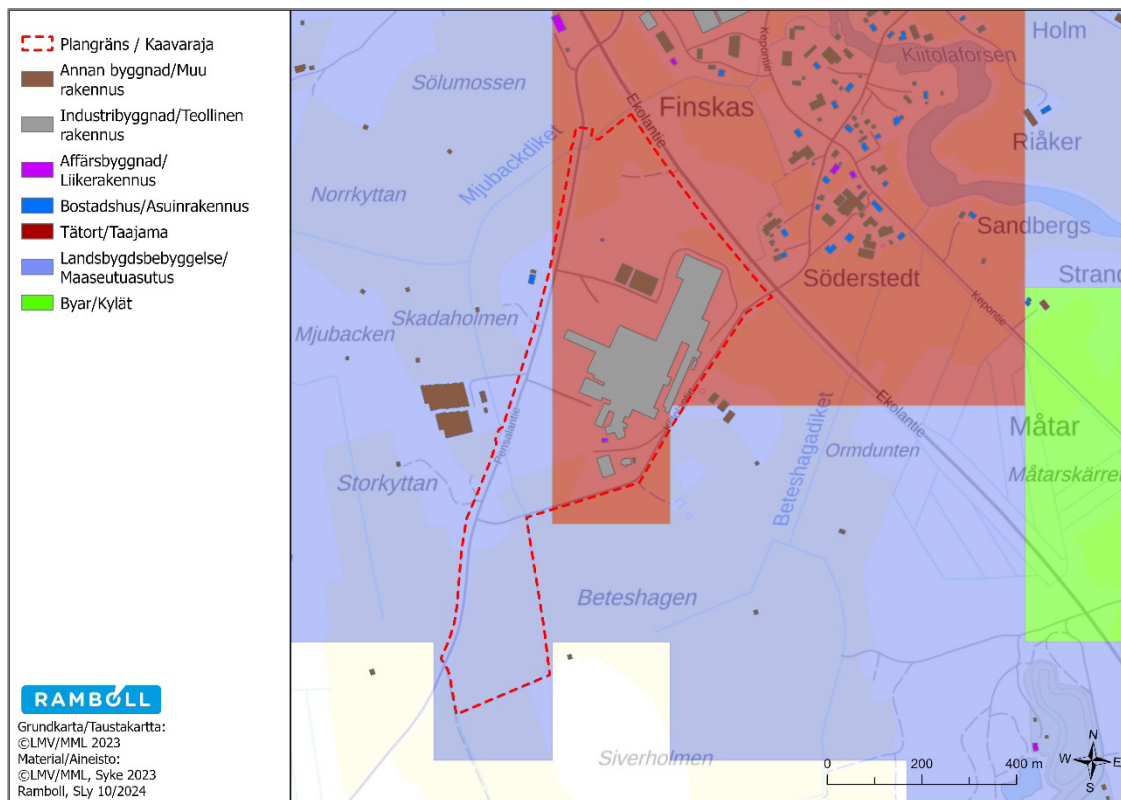


Kuva 10. Sulfaattimaiden todennäköiset esiintymät lähialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asutus ja yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole asutusta. Lähimmät asuintalot sijaitsevat Pensalantien länsipuolella lyhyellä etäisyydellä sekä valtatie itäpuolella. Kaavoitettava alue suurelta osin nykyisin teollisuusaluetta. Ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen luokittelukarttojen mukaan suuri osa kaavoitettavasta alueesta luokitellaan taajama-alueeksi ja loppuosa maaseutuasutuksen alueeksi.



Kuva 11. Kaava- ja lähialueen rakennukset sekä yhdyskuntarakenne.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on runsaasti työpaikkoja, sillä alueella sijaitsee Mirka Oy:n pääkonttori ja tuotantotilat, alueella on noin 500 työntekijää. Alueella on myös Adven Oy:n lämpökeskus. Kaavoitettavalla alueella on myös ekopiste ja puhelinmasto. Melko lähellä aluetta Ekolantien itäpuolella on Jepuan Peruna.

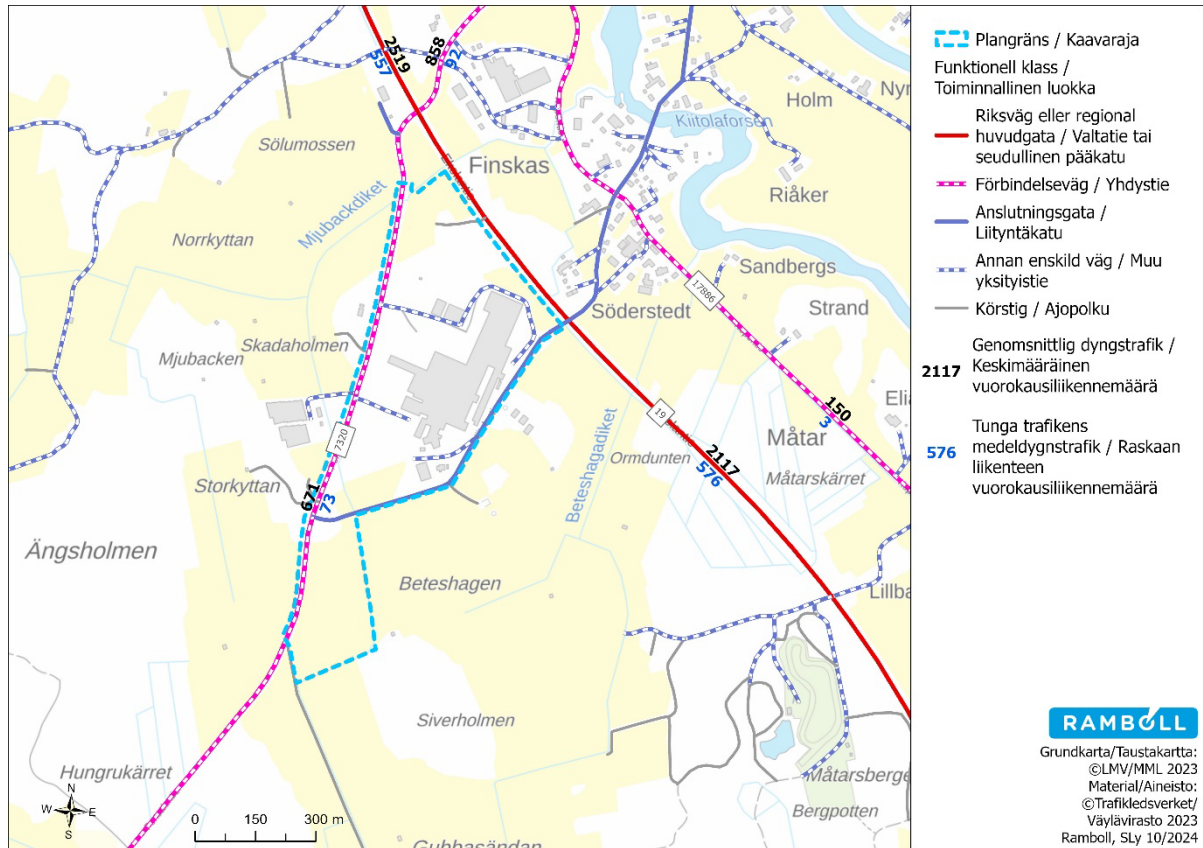


Kuva 12. Nykyinen lämpökeskus Kiitolantien (Kaavakartalla Hiomakuja) varressa.

Kaava-alueen eteläosassa on kaavoitusprosessin aikana toteutettu aurinkovoimala. Aurinkovoimaloita suunniteltaessa ja toteuttaessa tulee noudattaa Pelastuslaitoksen kumppanuusverkoston ohjeistusta "Aurinkovoimasähköjärjestelmien paloturvallisuusohje". Alueella on tietoliikennemasto, joka on JNT:n omistuksessa sekä ekopiste.

Liikenne

Kaavoitettava alue sijoittuu valtatie 19, Ekolantien ja Pensalantien maantien väliselle alueelle. Ekolantiellä keskivuorokausiliikennemäärä on 2117, josta 576 on raskasta liikennettä, tie kuuluu Suomen valtateiden korkeimpaan luokkaan. Pensalantie on vähemmän liikennöity ja sen keskivuorokausiliikennemäärä on 671, josta 73 on raskasta liikennettä. Kiitolantie on yksityistie, joka kulkee suunnittelualan itäreunaa pitkin.



Kuva 13. Tieverkon liikennemäärät 2022.

Liikenneselvitys

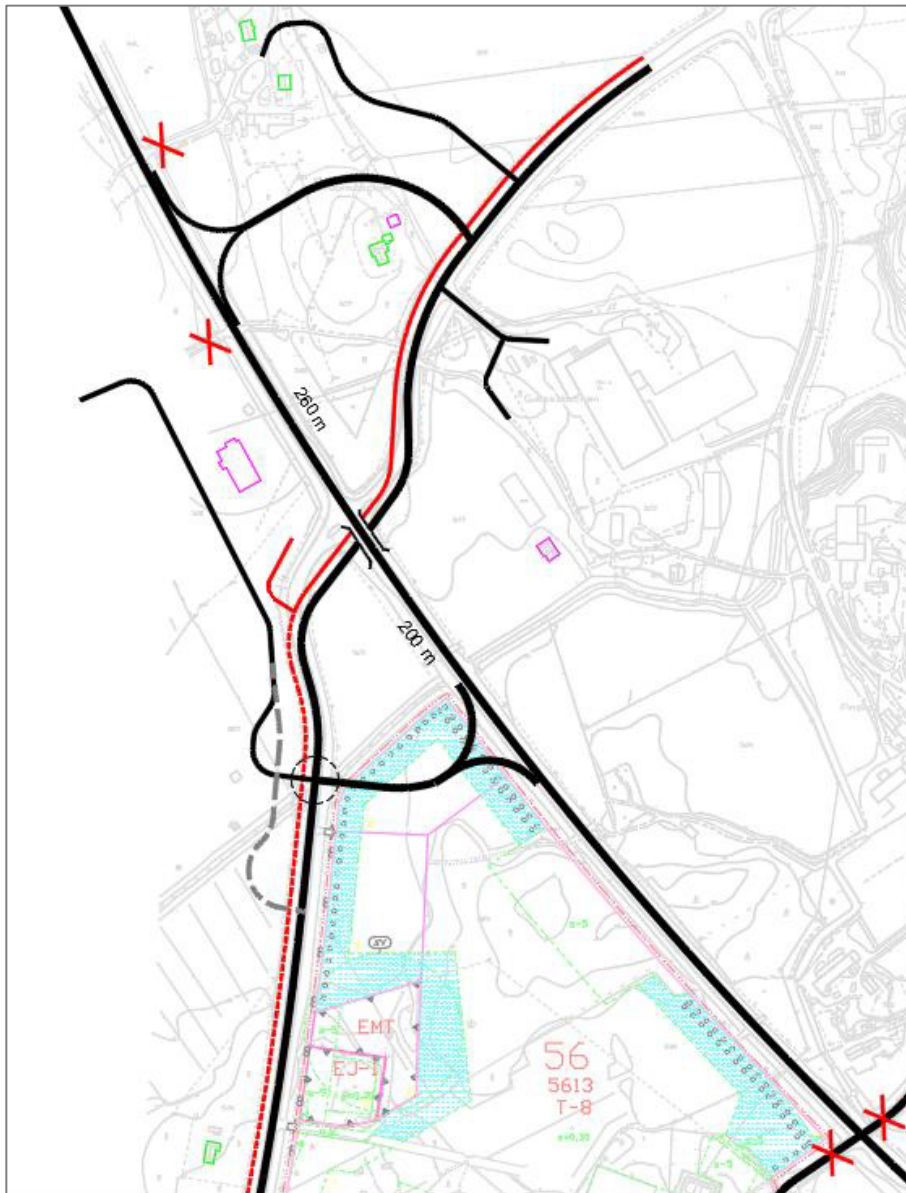
Asemakaavaa varten on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja tieverkon kehittämiseen, osittain Mirkan tulevaisuuden tarpeita ja osittain yleisiä parantamistarpeita ajatellen. Syy yleisen tieverkon parantamistarpeiden selvittämiseen suunnittelualueen ulkopuolella on, että tulevat ratkaisut tulevat vaikuttamaan Mirkan alueen maankäytön suunnitteluun ja ratkaisujen tilatarpeet täytyy voida rajata.

Nykyinen nelihaararisteys Ekolantiellä-Pensalantiellä ei täytä valtatieristeykselle nykyisin asetettuja vaatimuksia. Koska asemakaavassa pyritään lisäämään rakennusoikeutta, josta aiheutuu enemmän liikennettä, kasvaa liikenneturvallisten ratkaisujen tarve, jossa tulee myös ottaa aiempaa paremmin huomioon jalankulun ja pyöräliikenteen tarpeet.

Selvityksen laatimisen yhteydessä on käyty keskusteluita asianomaisten viranomaisten ja toimijoiden kanssa, mikä on johtanut lopulliseen vaihtoehtoon, johon asemakaava tulee pohjautumaan. Vaihtoehto perustuu toteuttamiseen kahdessa päävaiheessa. Vaiheet on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 14. Ote liikenneselvityksestä – vaiheen 1 periaateratkaisut. Nykyiset liittymät Ekolantien-Pensalantien porrastetaan ja jalankulku- ja pyöräliikenteen alikulku toteutetaan. Ei vaikutusta Mirkan alueelle.



Kuva 15. Ote liikenneselvityksestä – vaiheen 2 periaateratkaisut. Voimassa oleva asemakaava näkyy taustalla. Vaihetta 1 kehitetään edelleen ja rampit toteutetaan valtatie 19 liittymään, liittymiä järjestellään uudelleen. Autoliikenteen sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen alikulku toteutetaan. Ratkaisu vaikuttaa Mirkan alueeseen.

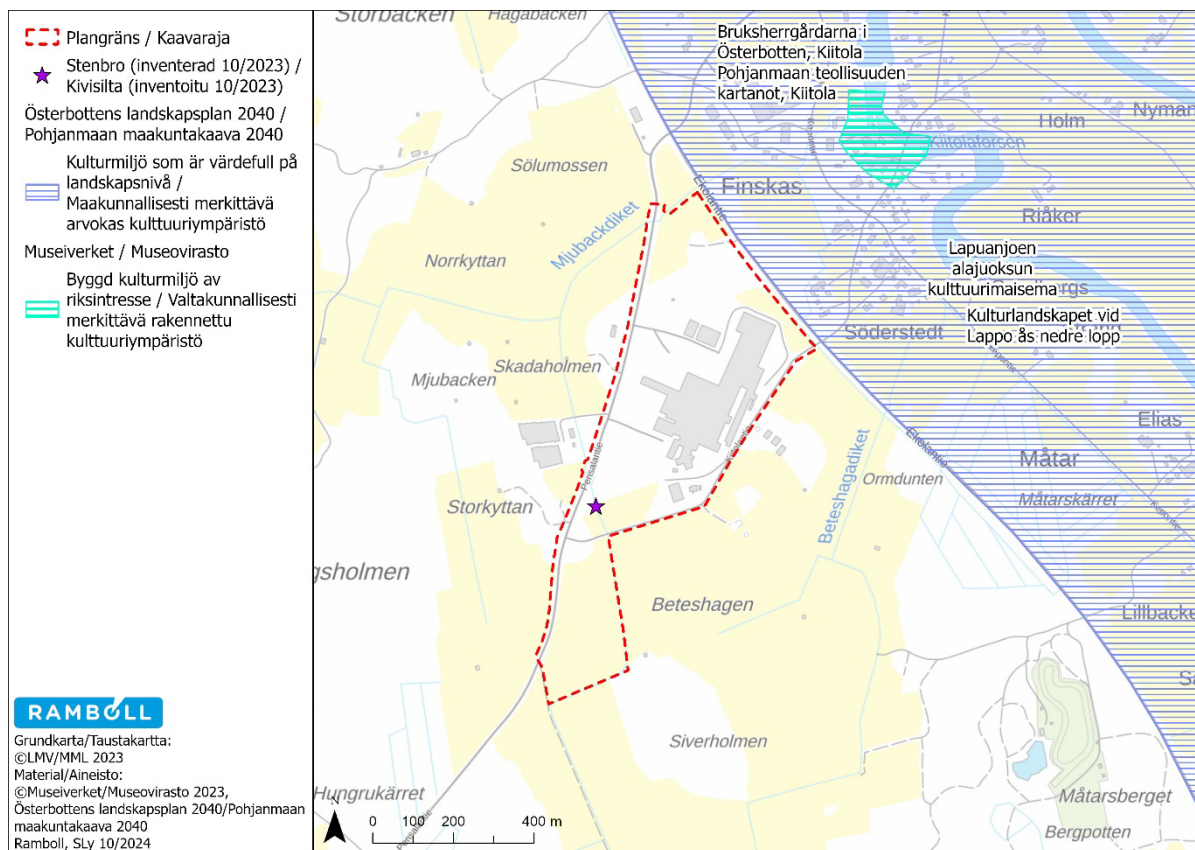
Lisätietoja selvityksestä ja eri liikenneratkaisuvaihtoehdoista, **ks. liite 2.**

Yleisen tieverkon muutoksia tullaan selvittämään lisää tiesuunnitelmaprosessin kautta. Siinä otetaan lopullisesti kantaa ratkaisujen teknisiin muotoiluihin sekä liittymien järjestelyyn, sekä mahdollisiin korvauskysymyksiin. Asianomaisia maanomistajia kuullaan suunnittelun aikana.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ekolantien toisella puolella on *Lapuanjoen alajuoksun kulttuurimaisema*, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Kiitolankosken ympäristössä on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, *Pohjanmaan teollisuuden kartanot, Kiitola*.

Suunnittelualueella on vanha kivisilta 1900-luvun alulta. Silta on inventoitu kaavoitusprosessin aikana, inventoinnin kohdekortti löytyy kaavoitusasiakirjojen liitteenä (**liite 4**). Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaisjäännöksiä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella.



Kuva 16. Kulttuurihistorialliset alueet/kohteet kaavoitettavan alueen läheisyydessä.



Kuva 17. Suunnittelualueella sijaitseva vanha kivisilta.

Tekninen huolto

Alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on rakennettu kunnallistekniikka. Kaasuputki kulkee alueen läpi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen päätoimija Mirkalla on osa toiminnoistaan alueella, tuotanto ei itsessään aiheuta häiriöitä ja toimintaa säädetään ympäristöluvan kautta. Suurimmat ympäristöhäiriöt lähialueen asutukseen aiheuttanee liikennemelu valtatieltä 19.

Mirkan toiminnalle on m.m. ympäristölupa hiomamateriaalien tuottamiseen, jonka Länsi-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt 2005. Adven Oy:llä on Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston vuonna 2012 myöntämä ympäristölupa rinnakkaispolttolaitokselle. Nämä luvat ovat ELY-keskuksen valvonnan alla.

Adven Oy:llä on myös varakattila, joka on rekisteröity ympäristölain mukaisesti ympäristösuojelun 2016 tietojärjestelmä, tämä laitos on Uudenkaarlepyyn kaupungin valvonnan alla.

Kaikista merkittävämmät kemikaalit joita käsitellään ja varastoidaan laitoksessa ovat nestekaasu ja biokaasu sekä eri tyyppisiä liimoja, jotka ovat Tukesin valvonnan alla.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alueet ovat suurelta osin yksityisessä omistuksessa, lukuun ottamatta ekopisteen ja puhelinmastojen alueita, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Yleiset tiealueet kuuluvat valtiolle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä perusteella seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

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

VALTAKUNNALLISET
ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

MAAKUNTAKAAVA

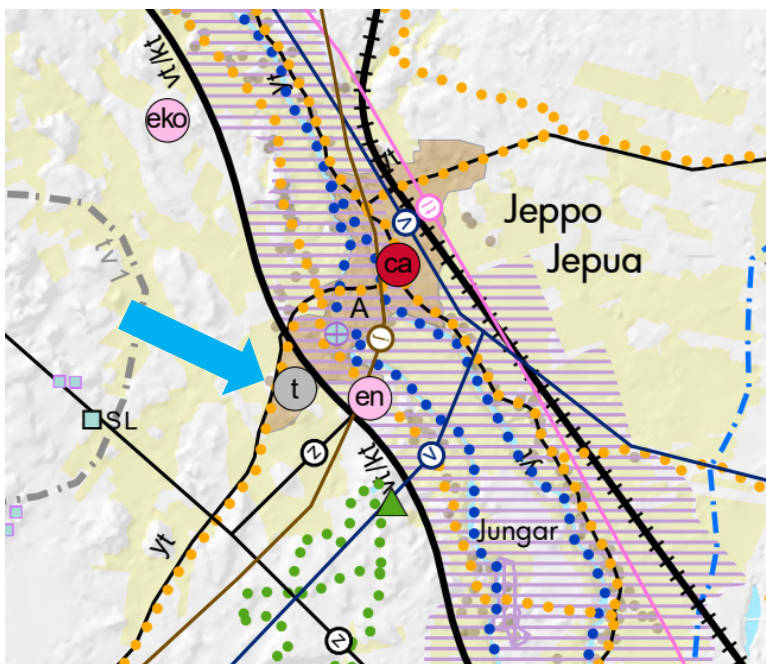
YLEISKAAVA

ASEMAKAAVA

3.2.1.2 Pohjanmaan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on suunnitelma, jossa on osoitettu alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet liiton toiminta-alueella. Suunnittelusta vastaa maakuntaliitto eli Uudessakaarlepyyssä Pohjanmaan liitto.





Kaava on tullut voimaan 11.9.2020. Maakuntavaltuuston päätöksestä jätettiin kaksi valitusta Vaasan hallinto-oikeuteen, joista Vaasan hallinto-oikeus teki päätöksen 8.12.2021 ja kaava tuli sen jälkeen lainvoimaiseksi 8.1.2022. Suunnittelualueelle sijoittuu *T-alue*, *taajamatoimintojen alue* sekä *ohjeellinen pyöräilyreitti*.

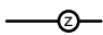



Kuva 18. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä nuolella.

Taulukko 1. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät maakuntakaavassa.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
A	<p>Taajamatoimintojen alue – Jepua</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Eheämpää yhdyskuntarakennetta tulee edistää taajaman luonne huomioiden. Asumista ei tule sijoittaa yhtenäisille peltoalueille, jos se ei eheyttä taajamarakennetta. Joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen verkostoa tulee kehittää, jotta julkisten ja kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuutta voidaan parantaa. Täydennysrakentaminen on sopeutettava olemassa olevaan asutukseen sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonnonarvoihin.</p>
<u>vt/kt</u>	<p>Valtatie 19</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan valta- tai kantateitä. Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
<u>yt</u>	<p>Yhdystie</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan merkittävimmät yhdystiet (keskimäärin vähintään 350 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tiealueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
●●●●●●	<p>Ohjeellinen ulkoilureitti</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan ulkoilureittejä.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Ulkoilureitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Ulkoilureittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja</p>

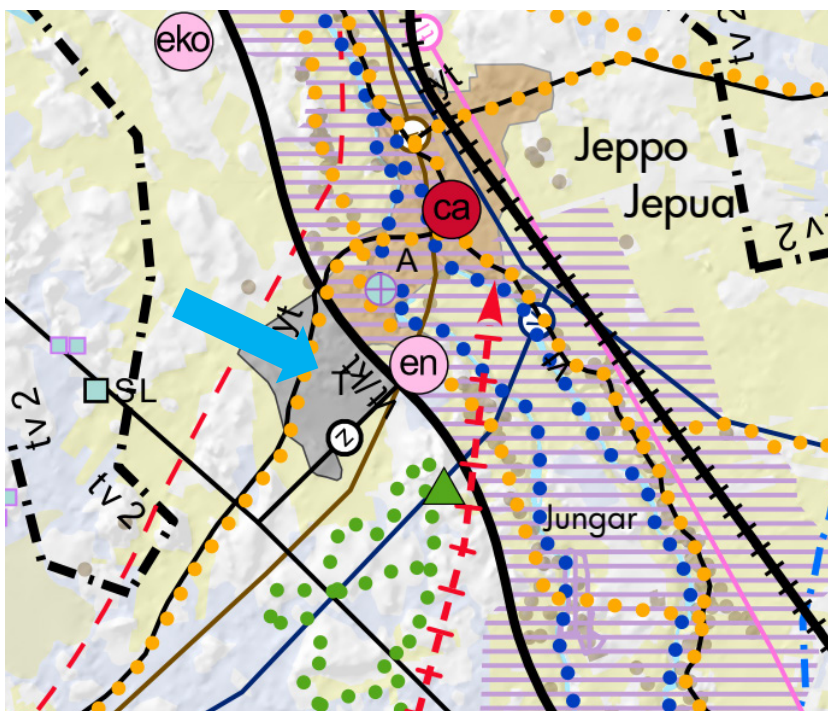
	<p>luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.</p>
	<p>Ohjeellinen pyöräilyreitti <u>Merkinnän kuvaus:</u> Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pyöräilyreittejä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Pyöräilyreitit yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.</p>
	<p>Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö - Kiitola (Pohjanmaan teollisuuden kartanot) <u>Merkinnän kuvaus:</u> Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009). Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.</p>
	<p>Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö - Lapuanjoen alajuoksun kulttuurimaisema <u>Merkinnän kuvaus:</u> Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Pienialaiset alueet osoitetaan kohdemerkinnällä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristö kokonaisuutena sekä sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää. Tavoitteena tulee olla, että alueen pellot säilyvät avoimina ja maanviljelykäytössä sekä että metsiä hoidetaan. Rakennuspaikkoja ei maa- ja metsätalouden tarpeita lukuun ottamatta tule suunnitella sijoitettavaksi yhtenäisille peltoalueille.</p>
	<p>Teollisuus- ja varastoalue - Jepuan teollisuusalue (Mirka) <u>Merkinnän kuvaus:</u> Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita. Uudet tai pienialaiset teollisuus- ja varastoalueet osoitetaan kohdemerkinnällä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Taajama-alueilla tai niiden viereisillä alueilla tulee alueen suunnittelussa ottaa huomioon kaupunki- ja taajamakuva ja osoittaa asuin- ja virkistysalueille riittävät suojavyöhykkeet. Tarkempien selvitysten perusteella alueelle voi tarkemmassa suunnittelussa osoittaa teollisuuslaitoksia, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja laitoksia, jotka käsittelevät vaarallisia kemikaaleja. Merkittävät ympäristöhaitat tulee estää osoittamalla riittävät suojavyöhykkeet tai teknillisillä ratkaisuilla. Jos alueella varastoidaan tai valmistetaan polttoaineita tai muita vaarallisia aineita, tulee alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa ottaa huomioon varastoinnista ja valmistelusta aiheutuvat ympäristöriskit. Alueelle ei tule osoittaa uutta asumista.</p>

	<p>Voimansiirtojohto</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Viivamerkinnällä osoitetaan 110 kV:n tai 400 kV:n voimansiirtojohdot. Johtoalueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Energiahuollon alue</p> <p><u>Merkinnän kuvaus:</u> Kohdemerkinnällä osoitetaan muuntaja- ja sähköasemat, jotka kuuluvat 110 kV:n sähköverkkoon. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u> Muuntaja- tai sähköaseman rakentamisessa tulee huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot</p>

3.2.1.3 Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja siksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on strateginen kaava, jossa valtakunnalliset tavoitteet yhdistetään maakunnallisiin tavoitteisiin. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Maakuntahallituksen päätöksen mukaan ensisijaisesti pitää päivittää energiahuolto ja maa-ainesten otto.

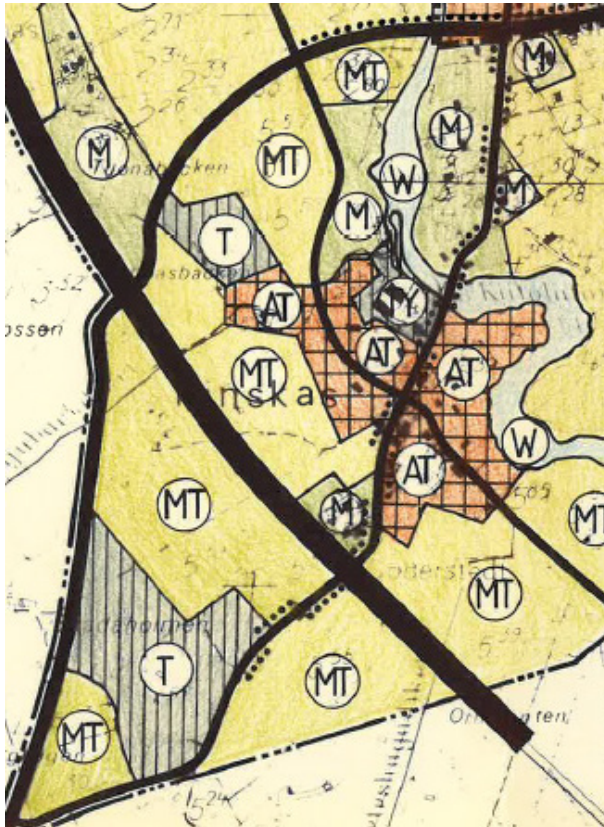
Pohjanmaan maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 24.4.2023 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville ajalle 27.4-31.5.2023. Alue on luonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T.



Kuva 19. Ote Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta.

3.2.1.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton osayleiskaava, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 12.11.1987. Alueelle on osoitettu T- ja MT-merkinnät.



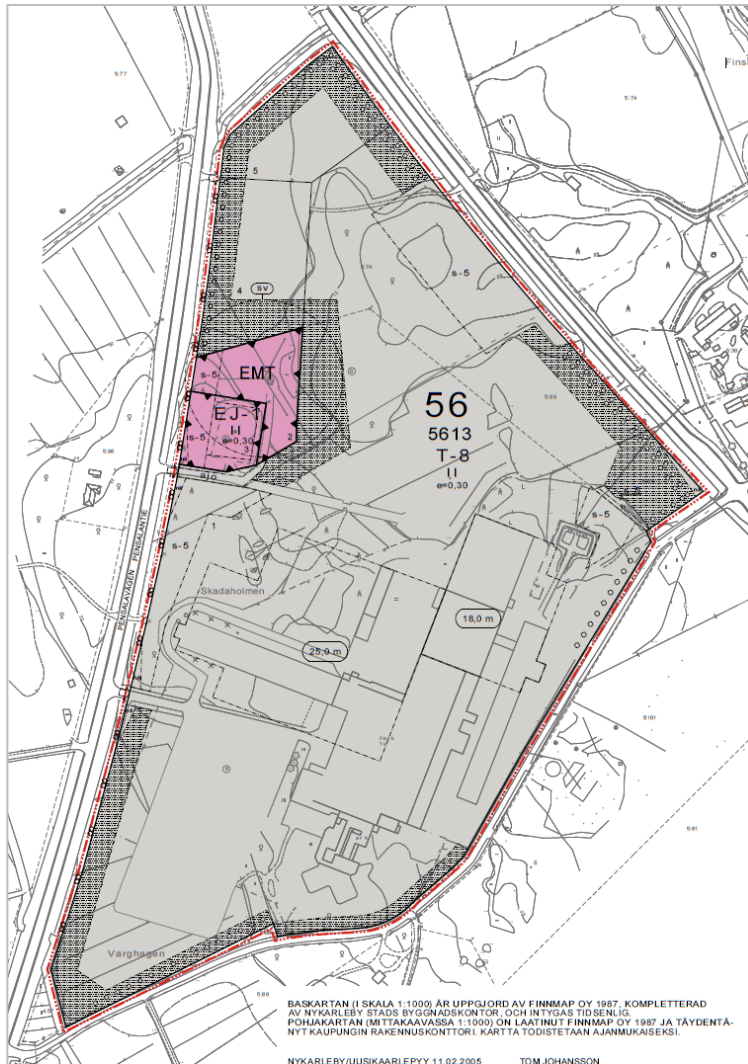
Kuva 20. Ote oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Taulukko 2. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät osayleiskaavassa.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
	Teollisuus- ja varastoalue.
	Maa- ja metsätalousalue. Alue tulisi säilyttää maa- ja metsätalousalueena. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä talousrakennuksia olemassa olevan asuintalon yhteyteen. Olemassa olevan asunnon lisäksi voidaan maatilan talousrakennuksen yhteyteen rakentaa myös toinenkin asuinrakennus. Uusien asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen muodostamista tulisi välttää.
	Kantatie.
	Seudullinen tie.
	Yhdystie.
	Yhdystie, joka samalla toimii tärkeänä kevyen liikenteen väylänä.

3.2.1.5 Asemakaava

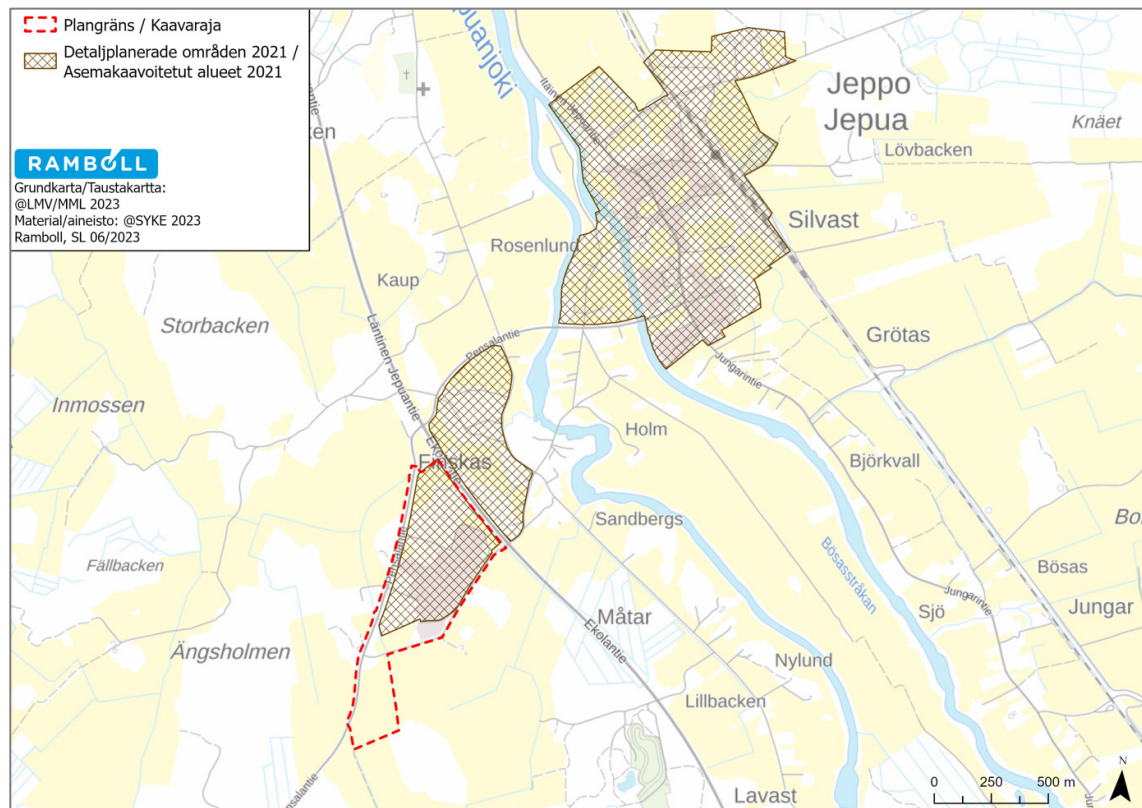
Alueella on voimassa asemakaava, Jepuan asemakaavan muutos, kortteli 5613. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.9.2005 § 73.



Kuva 21. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Taulukko 3. Voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset.

Merkintä	Merkinnän kuvaus
T-8	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennukset voidaan varustaa sellaisella konttori-, myynti- ja sosiaalityöillä, jotka palvelevat kyseistä teollista toimintaa.
EJ-1	Jätteenkäsittelyalue. Hyötykäyttöasema. Alueelle saa toimittaa vain kotitalouksien kierrätysjätteitä. Hyötykäyttöaseman alue on aidattava. Liikenne- ja varastointialueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on viemäritäviä ja johdettava alueen ulkopuolelle.
EMT	Mastoalue.



Kuva 22. Asemakaava-alueet suhteessa kaavoitettavaan alueeseen.

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Uudenkaarlepyyn kaupunginvaltuustossa 9.4.2015 § 27.

3.2.1.7 Tonttijako ja tonttirekisteri

Alueen kiinteistöjaon tietoina on käytetty Uudenkaarlepyyn kaupungin ajantasaisia tietoja.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään Uudenkaarlepyyn kaupungin ajantasaista pohjakarttaa alueelta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Kaavoituksen eri vaiheet

Aloitusvaihe. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Aloitusvaiheessa laaditaan OAS, jotka asetetaan nähtäville. [Osallisilla on nähtävilläolon aikana mahdollisuus jättää OAS:sta palautetta kaupungille.](#)

Valmisteluvaihe (luonnosvaihe). Kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtävillä 30 päiväksi ja siitä kuulutetaan paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivulla. [Osalliset voivat tällöin esittää mielipiteensä kaavasta joko suullisesti tai kirjallisesti.](#)

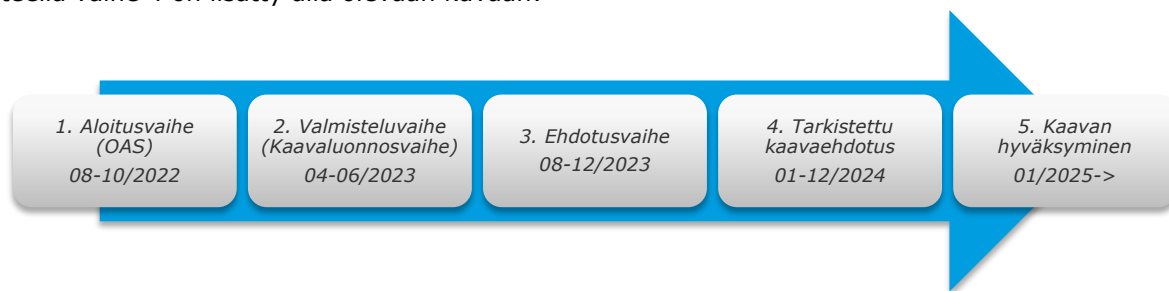
Ehdotusvaihe. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen ja kun asianomaiset viranomaistahot sekä muut osalliset ovat esittäneet mielipiteensä, täytyy kaavaa usein tarkistaa. Teknisen lautakunnan hyväksytyä kaavaehdotuksen nähtäville laittamista varten, se asetetaan nähtäville 30 päiväksi. [Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunginhallitukselle.](#) Samanaikaisesti pyydetään lausunnot viranomaisilta. Julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallislehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla.

Hyväksyminen. Kaava hyväksytään valtuustossa. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan paikallislehdissä ja kaupungin internet-sivulla. Lisäksi hyväksymispäätös lähetetään niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai lausunnon, jos he ovat sitä pyytäneet.

Valitus: Valtuuston päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Kaavan saatua lainvoiman, siitä tiedotetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

4.2 Aikataulu

Hankkeelle on laadittu seuraava alustava aikataulu. Prosessin aikana on päätetty, että tarkistettu kaavaehdotus laitetaan nähtäville ehdotusvaiheen tehtyjen muutosten perusteella. Tämän perusteella vaihe 4 on lisätty alla olevaan kuvaan:



4.3 Asemakaavoituksen tarve

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tarve on muodostunut, kun Mirka Oy haluaa kehittää toimintaansa alueella ja siten on syntynyt laajennustarpeita. Teollisuus kehittyy voimakkaasti ja laajentamistarpeita on ollut jatkuvasti.

Tavoitteena on siten luoda edellytyksiä asemakaava-alueen kehittämiseen vastaamaan yrityksen tarpeita ja siten varmistamaan yrityksen laajentumismahdollisuudet.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 29.11.2021 § 393 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavoituksessa osallisiksi on määritelty ainakin seuraavat:

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Uudenkaarlepyyn kaupungin hallintotoimet
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Pohjanmaan museo
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes
 - Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
 - Kallan ympäristöterveys
 - Fintraffic

- **Alueen yritykset, paikalliset yhteisöt ja järjestöt, joiden toimialaa kaavoituksessa käsitellään:**
 - Sähkö- ja puhelinyhtiöt
 - Ekorosk oy
 - Jeppo kraftandelslag
 - Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy
 - Uudenkaarlepyyn Voimalaitos
 - Keppo vattenandelslag
 - Kiitolantien tiekunta
 - Adven Oy

- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Kaava-alueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimintaan tai sidosryhmiin kaavalla saattaa olla vaikutuksia.

4.6 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 26.10.2022 OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavoituksen käynnistämisestä on tiedotettu kuulutuksella.

4.6.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.10.-25.11.2022. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. OAS:sta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu.
 - **Pohjanmaan ELY-keskus** huomauttaa, että alue sijoittuu Kiitolan RKY-alueen ja Lapuanjoen alajuoksun kulttuurimaiseman läheisyyteen. Huomautti, että vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulee selvittää ja arvioida.
Vastine: Merkitään tiedoksi, vaikutukset arvioidaan kaavaselostuksessa.
 - Muistuttaa, että on pieni tai kohtuullinen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymisiin rakentamattomilla alueilla, ja alue kuuluu osittain Mjukbackdiket-ojan valuma-alueelle. Huomauttaa, että hulevesienkäsittely alueella tulee järjestää siten, että happamia valumia ei johdeta läheiseen vesistöön sekä että maankaivutöissä tulee mahdolliset sulfaattipitoiset maa-ainekset käsitellä niin, ettei lähiympäristöön aiheudu happamia valumia.
Vastine: Merkitään tiedoksi, otetaan huomioon suunnittelussa.
 - Huomauttaa, että Pohjanmaan alueellinen vastuumuseo puuttuu osallisten listasta.
Vastine: Lisätään osallisten listaan.
- **Muilla viranomaisilla** ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.6.-1.9.2023. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 3 mielipidettä.
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen, katso liite 3.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.12.2023–12.1.2024. Lausuntopyyntö on lähetetty asianomaisille viranomaisille ja yhteisöille. Kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä.
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, katso liite 6.

4.6.2 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja asianomaisten viranomaisten kanssa. Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavan nähtävilläolovaiheissa.

Ramboll Oy on järjestänyt 28.11.2022 ja 17.4.2023 keskustelukokouksia Mirka Oy:n, Uudenkaarlepyyn kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa, jossa käsiteltiin mm. liikennekysymyksiä ja kaava-alueen laajuutta koskevia asioita.

4.7 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on voida mahdollistaa korttelin 5613 lisärakentaminen siten, että kokonaisrakennusoikeus olisi vähintään 110 000 k-m². Nykytilanteessa noin 60 000 k-m² on toteutettu, joka tarkoittaa, että asemakaavan tulisi mahdollistaa vähintään noin 50 000 k-m² lisärakentaminen.

Edellytykset lisärakentamiseen tutkitaan kaavaprosessin aikana laatimalla selvityksiä, joilla selvitetään mm. liikenteelliset edellytykset toiminnan laajentamiseen ja sen reunaehtoihin. Tämän lisäksi tarkastellaan myös alueen nykyisten toimintojen uudelleenjärjestelyä (puhelinmasto, ekopiste) siten, että saataisiin enemmän tilaa yrityksen laajentamiseen.

Kaavaprosessin aikana on tehty päätös laajentaa kaava-aluetta etelään kiinteistölle RNro 5:116. Laajennuksen tarkoituksena on selvittää mahdollisuudet aurinkoenergian tuottamiseen koko kiinteistöllä tai osalla siitä osana tulevaa teollisuusaluekokonaisuutta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaluonnos 1.6.2023

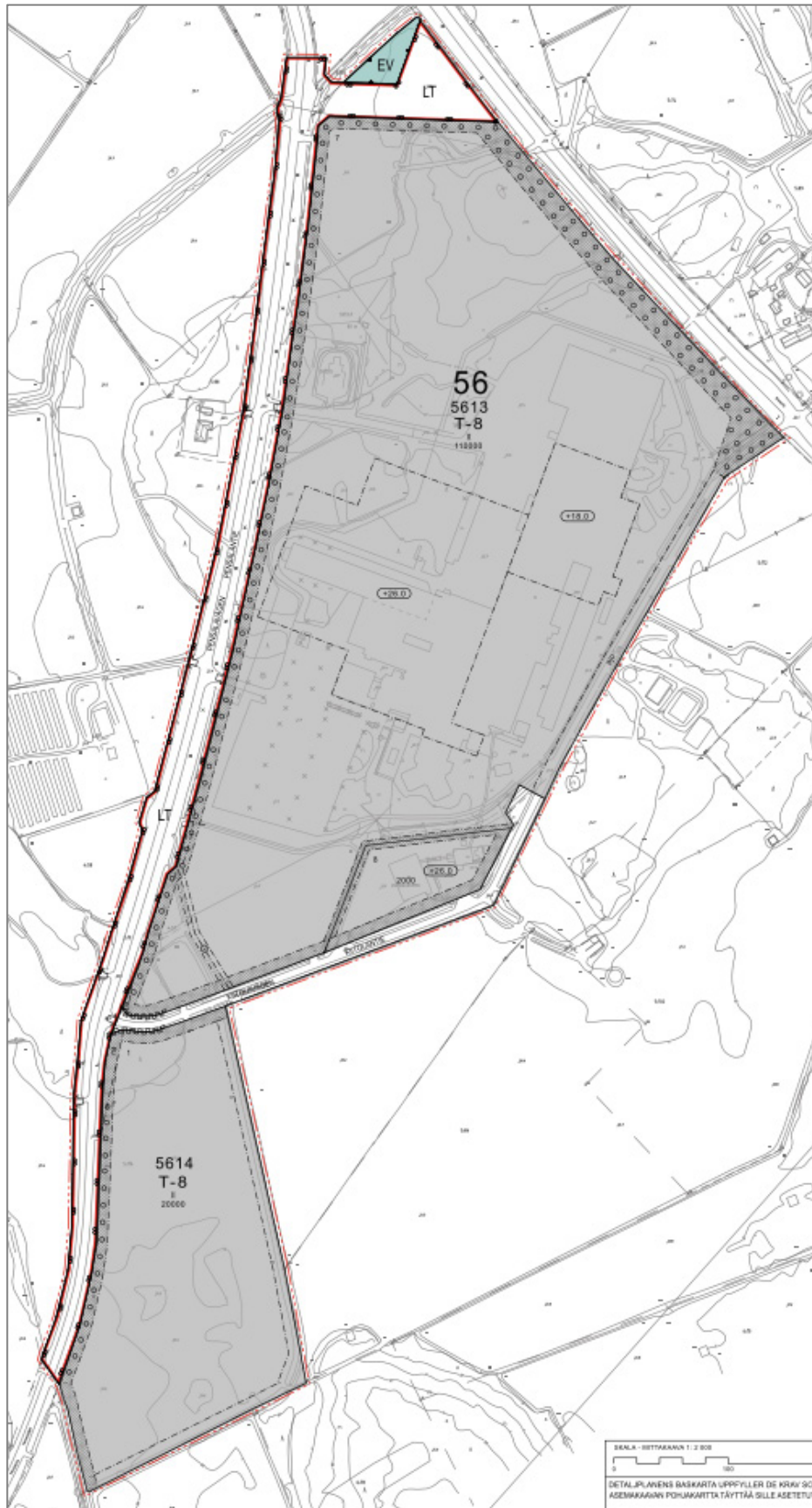
Kaavaluonnoksessa on laajennettu nykyistä asemakaava-aluetta. Nykyistä kortteliä 5613 on laajennettu etelään ja hieman itään päin, ja uusi kortteli (5614) on muodostettu Kiitolantien eteläpuolelle.

Kortteliin 5613 ei enää osoiteta jätteenkäsittelyaluetta (EJ-1) tai mastoaluetta (EMT), ne korvataan teollisuus- ja varastorakennusten alueella (T-8). Nämä toiminnot tullaan siirtämään suunnittelualueen ulkopuolelle yrityksen laajentumismahdollisuuksien parantamiseksi.

Korttelin 5613 rakennusoikeutta nostetaan noin 60 000 k-m²:sta 112 000 k-m²:in, jolla varmistetaan Mirka Oy:n toiminnan kehittäminen ja laajentamismahdollisuudet. Uusi kortteli 5614 osoitetaan samalla merkinnällä kuin kortteli 5613, T-8, ja 20 000 k-m² kokonaisrakennusoikeudella. Alueelle on suunniteltu rakennettavan uusia teollisuus- tai varastorakennuksia Mirkan toimintaa varten. Halutaan myös mahdollistaa aurinkoenergiatuotannon rakentaminen osana teollisuustoimintaa joko paneelikenttänä tai osana uusia rakennuksia, esimerkiksi katoilla tai seinillä.

Asemakaavassa on muutoin osoitettu Pensalantie yleisenä tiealueena (LT), jonne on osoitettu myös liittymien paikat. Liittymien yhteyteen on osoitettu näkemäalueet. LT-alue on mitoitettu niin, että jalankulku ja pyörätieyhteys voidaan toteuttaa valtatie ja Mirkan liittymän väliin.

Kiitolantien-Ekolantien risteysalue suljetaan asemakaavassa, ja maa-alue siirtyy Mirkalle tonttimaaksi. Kiitolantie on joiltakin osin osoitettu katuna, joka jatkuu sisäisenä ajoyhteytenä (ajo). Ajoyhteyden kautta on pääsy viljelymaalle suunnittelualueen itäpuolella. Kiitolantien katualueelle on osoitettu liittymäkielto noin 50 m osuudelle Pensalantien ajoradasta.



Kuva 23. Ote kaavaluonnoksesta 1.6.2023.

Puhelinmaston uusi sijaintipaikka tulee olemaan alustavasti 500 m säteellä nykyisestä paikasta. Ekopiste tulee siirtymään kaava-alueen ulkopuolelle, mahdollisesti nykyisen päivittäistavara-kaupan läheisyyteen, uusi paikka selvitetään kaavaprosessin aikana.



Kuva 24. Puhelinmaston uuden sijoituspaikan säde.

5.2 Kaavaehdotus 6.11.2023

Kaavaluonnoksen palautteen perusteella kaavakartalle ja yleisiin määräyksiin on tehty tarkistuksia. Palaute, ja sen vastineet, sisältyvät **liitteessä 3**.

Kiitolantie on saanut uuden kadunnimen ja on nykyään Hiomakuja. Ajoyhteyttä (ajo) Hiomakujalta pidennettiin maanomistajien pääsyn turvaamiseksi viljelyalueille. Ajoyhteyden (ajo) lopussa olevaa kaavarajaa tarkistettiin niin, että se seuraa Ekolantien vieressä olevia kiinteistörajoja.

Maanomistajien luonnosvaiheen palautteen perusteella tuli ilmi, että alueella sijaitsee vanha maantiesilta kivistä. Se oli aikaisemmin käytössä ennen Kiitolantien siirtoa etelään päin 2010-luvun alkupuolella.

Kaupunki kävi keskustelua Pohjanmaan museon kanssa tämän selvittämisestä, ja heidän yhteisenä johtopäätöksenä oli, että silta tulee inventoida ja sen suojeluarvo tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

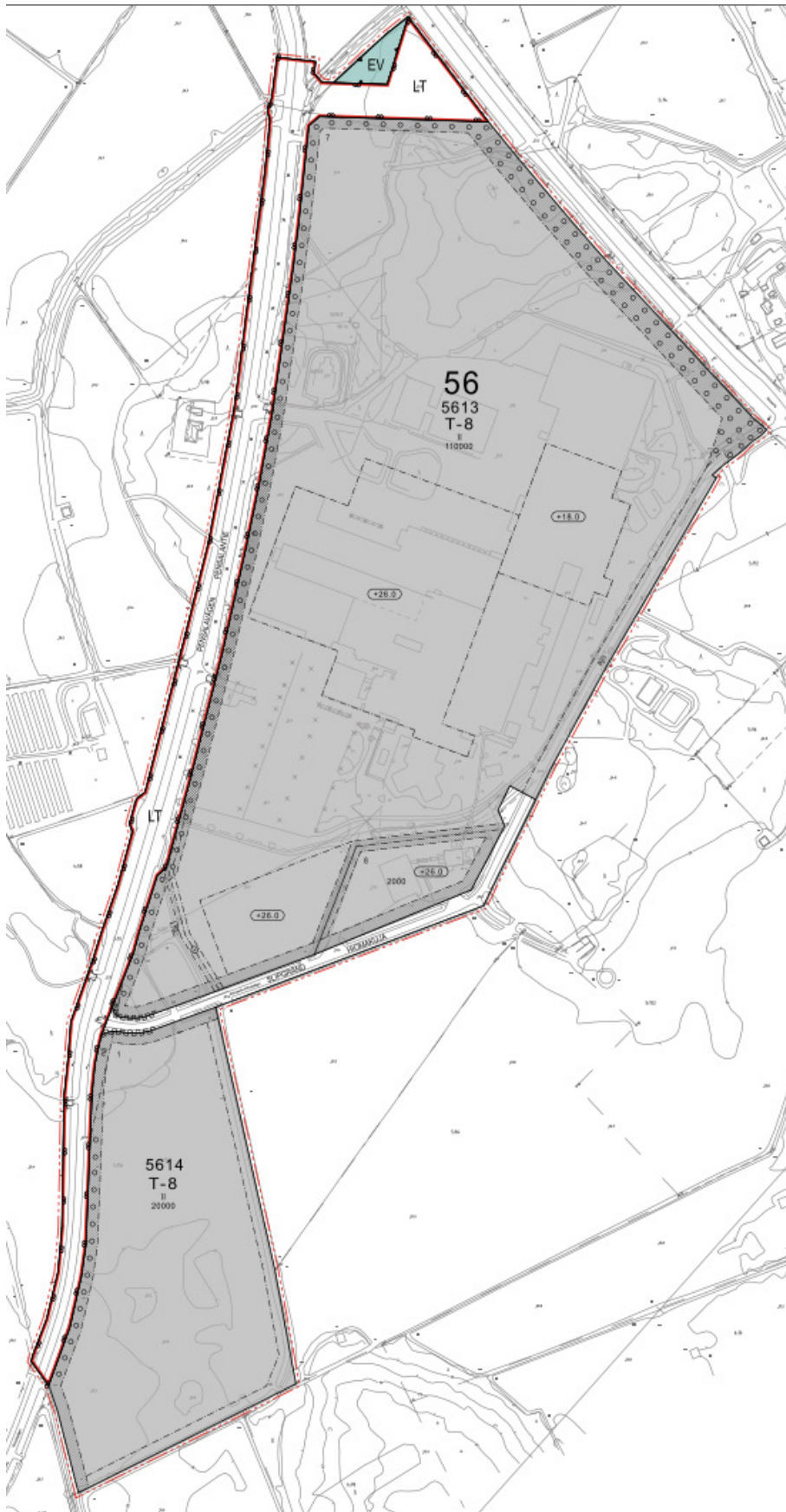
Syksyllä 2023 tehtiin kivisillan selvitys, joka löytyy kaavaselostuksen **liitteenä 4**. Kivisilta on osoitettu suojelumerkinnällä asemakaavassa. Sillan tulevaa käyttöä voidaan selvittää tarkemmin alueen toteutuksen yhteydessä.

Palautteen perusteella tarkastettiin ja päivitettiin kaavan yleiset määräykset. Uusien määräysten laatimisessa tarkoituksena on ollut ohjata alueen kehitystä tarkoituksenmukaisesti kokonaisuus mielessä pitäen. Hulevesien käsittelyä on korostettu, ja sisälletty kaavaratkaisuun siten, että tarkempi selvitys siitä tulee laatia rakennuslupavaiheessa. Sisäisten ratkaisujen kuten pysäköintialueiden ja kasvillisuusalueiden suunnittelussa tulee soveltaa ratkaisuja, jotka vähiten kuormittavat ympärillä olevia oja ja vesistöjä. Vedet tulee käsitellä paikallisesti ja alueen sisäisesti.

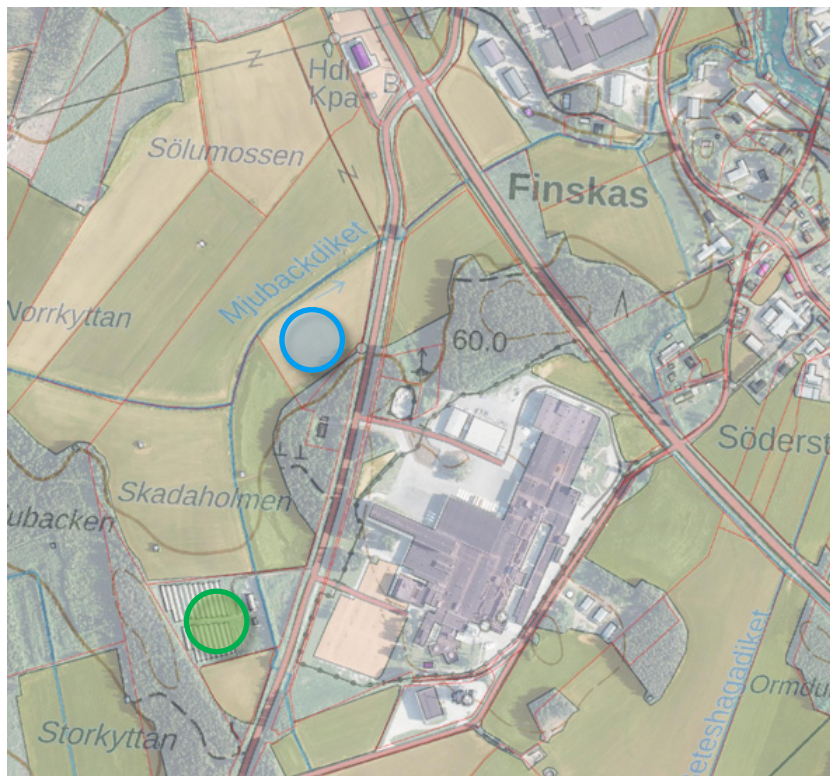
Siitä huolimatta, että tällä hetkellä ei ole tiedossa miten, milloin ja missä laajuudessa kaavoitusalue tullaan toteuttamaan kokonaisuudessaan, ja kaava muuten antaa tiettyjä vapauksia, muodostavat määräykset selkärangan joka painottaa yhtenäisen näkemyksen tärkeyttä alueen toteutusta koskevien kysymyksien ratkaisussa.

Voimassa olevan kaavan maisemavaikutusta koskien, ja tarkemmin sanottuna mahdollisen aurinkovoimalan laajennusta koskien, on näitä analysoitu laadittujen havainnekuvien perusteella. Kuvia esitetään vaikutusarvioinnin yhteydessä.

Alustavasti on löydetty uudet, ohjeelliset paikat puhelinmastolle ja ekopisteelle Pensalantien länsipuolelta. Ohjeellinen kiinteistö, jolle nämä voitaisiin sijoittaa, on kiinteistö RNRo 893-41-5-113 sekä RNRo 893-410-4-51.



Kuva 25. Ote kaavaehdotuksesta 6.11.2023.



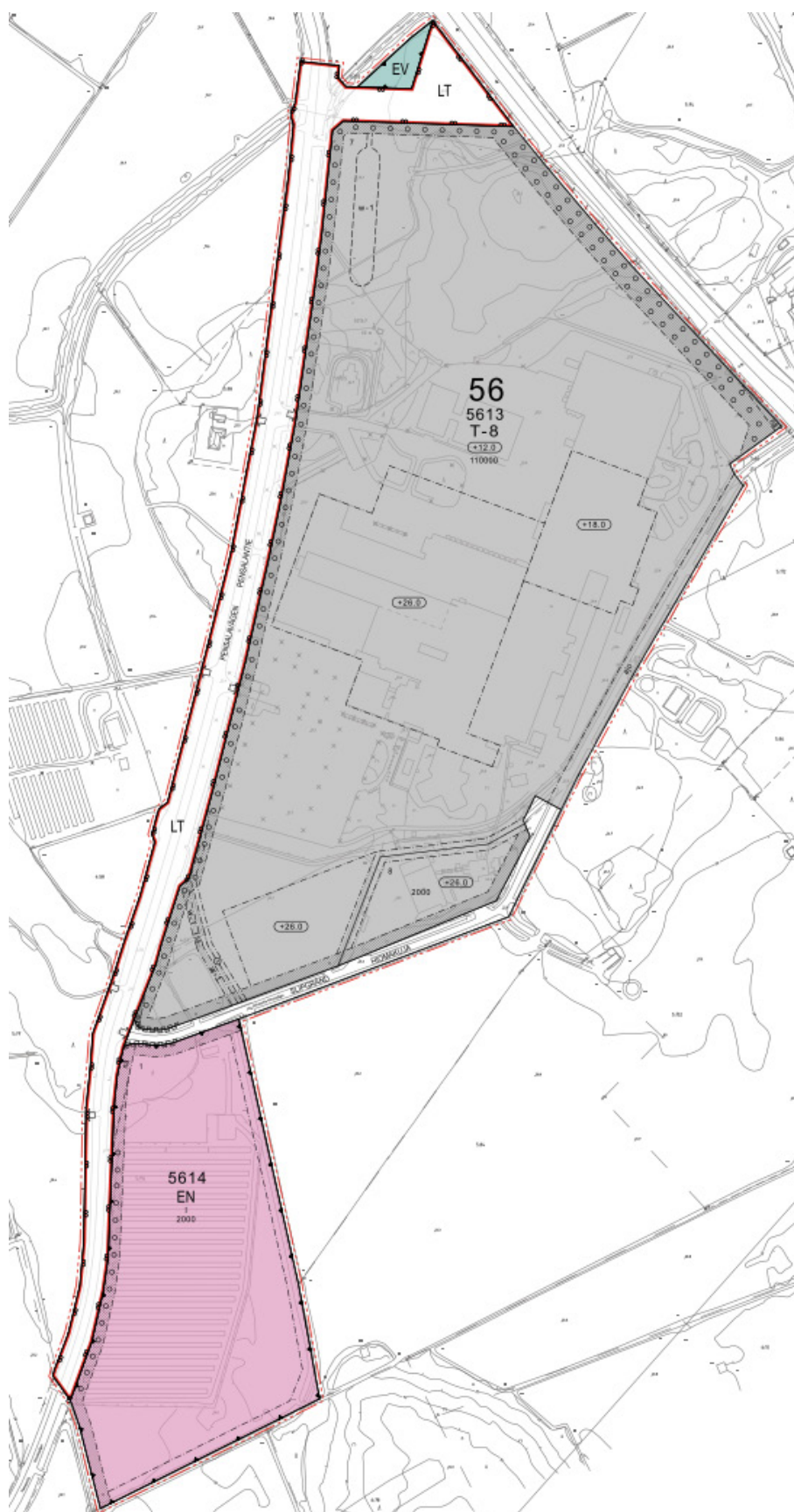
Kuva 26. Alustava sijoitus puhelinmastolle (sininen ympyrä) ja ekopisteelle (vihreä ympyrä).

5.3 Tarkistettu kaavaehdotus 30.10.2024

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavakartalle ja yleisiin määräyksiin on tehty tarkistuksia. Palaute ja sen vastineet löytyvät **liitteestä 6**.

Pääasialliset muutokset kaavassa koskevat hulevesijärjestelyä sekä Kiitolantien liittymää Ekolantiehen. Tarkistukset alla tarkemmin;

- Tarkistetussa kaavaehdotuksessa kortteli 5614 on saanut merkinnän EN (energiahuollon alue), alueella on kaavoitusprosessin aikana rakennettu aurinkovoimala. Korttelin 5614 maankäytön muutoksen takia rakennusoikeutta on tarkistettu 2000 m²:iin ja 1 kerrokseen.
- Korttelin 5613 luoteisosassa on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa ojia ja altaita hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi (w-1), joka perustuu laadittuun hulevesiselvitykseen. Vedet johdatetaan w-1 alueelta ojan kautta Kiitolankoskeen, paikallisen imeyttämisen ja viivyttämisen jälkeen. Tontin eteläosassa kulkevan kaasuputken viereen on myös osoitettu w-1 alue Mjukbacka-ojan ympärille. Oja toimii osana Mirkan alueelta ja ulkopuolisten alueiden valumissa, jonka vuoksi se on turvattava.
- Istutusalue korttelin 5613 tonttien 7 ja 8 rajalla on poistettu, koska rakennussuunnitelmat olivat ristiriidassa sen kanssa. Samalla tontinrajaa on tarkistettu niin että se on yhtenäinen voimassa olevan kiinteistörajan kanssa.
- Suunnittelualueen itäosassa on tarkistettu suunnittelualueen rajaa niin että Kiitolantien ja Ekolantien risteys on taas avoinna liikenteelle, ajo Hiomakujalle ja maatalousalueille aikaisemman Kiitolantien itäpuolelta sallitaan ajoyhteyden (ajo) kautta. Ajoyhteyden ei tule olla aidattu aitauksella tai portilla, vaan sen tulee olla helposti saavutettavissa paikallisille maanviljelijöille ja muulle liikenteelle.



Kuva 27. Ote tarkistetusta kaavaehdotuksesta 30.10.2024.

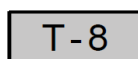
5.3.1 Kaavan mitoitus

Kaavalla muodostuvat seuraavat tontit ja alueet.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Pinta-ala, osuus %	Kerrosala k-m ²
T-8	23,23	67,94	112 000
EV	0,15	0,42	0
EN	5,85	17,0	2000
LT	4,31	12,62	0
Kadut	0,66	1,92	0
Kaava-alue yhteensä	34,29	100	114 000

5.4 Aluevaraukset

Asemakaavassa on seuraavat pääasialliset merkinnät ja määräykset. Merkinnät ja määräykset ks. kokonaisuudessaan selviävät kaavakartalta.

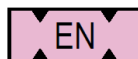


Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
I byggnaderna får inredas kontors-, försäljnings- och sociala utrymmen i anslutning till den industriella verksamheten.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Rakennukset voidaan varustaa sellaisella konttori-, myynti- ja sosiaalityöillä, jotka palvelevat kyseistä teollista toimintaa.



Område för allmän väg.
Yleisen tien alue.



Område för energiförsörjning.
Energihuollon alue.



Skyddsgrönområde.
Suojaviheralue.

5.5 Asemakaavan suhde alueen oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan

MRL 54 § säädetään: *”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”*

Koska alueella on jo voimassa oleva asemakaava ja pääasiallinen maankäyttö säilyy samana, ei katsota tarpeelliseksi erikseen ottaa huomioon kaikkia yleiskaavalta koskevia vaatimuksia tässä suunnitteluprosessissa - edellytykset on jo tutkittu. Asemakaava on myös Pohjanmaan maakunta-kaavan 2040 sekä tulevan kaavan 2050 mukainen.

Teollisuustoiminnan on voimassa olevassa asemakaavassa katsottu sopivan alueelle, ja tässä kaavatarkistuksessa säilytetään alueen rakenne ja pääasiallinen käyttötarkoitus.

Kaavamuutoksen aiheuttamat keskeiset vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen, jota on tutkittu yleispiirteisellä tasolla, jonka katsotaan ottavan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Liikenneselvitys on tämän selostuksen liitteenä 2 ja vaikutukset liikenteeseen on esitetty kohdassa **6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön – Liikenne.**

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asutus ja väestörakenne

Kaavamuutos koskee olemassa olevaa teollisuusaluetta ja suunnittelualueella ei ole asutusta. Suurella osalla aluetta säilytetään nykyinen maankäyttö. Rakentamisen enimmäiskorkeus säilyy 12 metrissä tontin 7 koillispuolella, joka on lähimpänä Kiitolan asutusta. Myös kasvillisuuden ja istutettavien alueiden säilyttämisen myötä pidetään vaikutukset vähäisinä, kun näkyvyyttä voidaan rajoittaa. Pensalantien länsipuolella on asuintalo, jonka asukkaat tulevat altistumaan vaikutukselle rakennusoikeuden noustessa alueella ja Mirkan alueen aktiivisesti kehittyessä, joka mahdollisesti aiheuttaa meluhaittoja rakennusaikana. Asunto on kuitenkin hyvin suojattu kasvillisuudella Pensalantietä ja Mirkan aluetta päin, ja istutusmääräykset korttelinrajalla vähentävät myös melua alueelta. Vaikutuksien asutukseen ja väestörakenteeseen katsotaan olevan vähäisiä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ei voida arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen, alue on jo nykyisellään teollisuusaluetta ja olemassa olevaa rakennetta voidaan hyödyntää tulevassa kehittämisessä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavalla muodostuu lisämahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen alueella. Kehittämisen ja laajentumisen myötä syntyy lisää työpaikkoja, mikä puolestaan lisää tarvetta muulle palvelutarjonnalle lähiympäristössä. Liikenneselvityksessä on arvioitu, että Mirkan henkilöstön määrä tulee kasvamaan 300 henkilöllä, kun asemakaavassa osoitettu 110 000 k-m² rakennusoikeus on toteutunut. Vaikutukset ovat hyvin myönteisiä.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Koska alue on työpaikka-aluetta, virkistykseen liittyvät toiminnot eivät ole keskeisiä tässä yhteydessä. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole virkistysalueita, noin 1 km kaakon suuntaan suunnittelualueelta on moottorirata ja ulkoilureitti. Suunnittelualueella on vanha kivisilta, joka on osoitettu suojelumerkinnällä kaavakartalla. Kivisillan inventoinnissa, ja ehdotusvaiheen lausuntojen mukaan, kivisillan ympäröivä alue suositellaan raivattavaksi ja siistittäväksi jotta se tulee enemmän esille. Kivisillan ympäröivää aluetta voisi hoitaa puistomaisesti ja se voisi mahdollisesti toimia virkistysalueena alueen henkilökunnalle. Yleisten määräysten mukaan rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä pysäköinti-, varasto- tai liikennealueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Kaavasta ei aiheudu myönteisiä eikä kielteisiä vaikutuksia virkistykseen.

Liikenne

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ulottuvat suurelta osin itse suunnittelualueen ulkopuolelle. Muutostarve on todettu vuodelle 2040 laaditun liikenne-ennusteen perusteella, joka osoittaa erilaisia parannustarpeita jo nykytilanteessa. Kun otetaan huomioon Mirkan kehittämistavoitteet, kasvaa järjestelyjen tarve edelleen. Tutkitut parantamistoimenpiteet voidaan toteuttaa eri vaiheissa, mikä vähentää toteuttamisen vaikutuksia. Lisätietoa selvitetystä vaihtoehdoista, suunnitelluista toimenpiteistä sekä vaikutuksista on **liitteessä 2**.

Ensimmäisessä vaiheessa, kun nykyiset liittymät Ekolantien ja Pensalantien risteyksessä porrastetaan, tulevat liikenteen sujuvuus ja liikennevirrat paranemaan, ja siten myös valtatie-risteyksen liittymisjärjestelyille asetetut vaatimukset voidaan täyttää. Jalankulku- ja pyöräliikenteelle järjestetään tilaa, ja liikennejärjestelyt tulevat ylipäänsä turvallisemmiksi.

Toisessa vaiheessa, kun uudet rampit rakennetaan Ekolantielle, parannetaan entisestään turvallisuutta ja sujuvuutta, mutta tätä ei tarvita vielä pitkään aikaan. Mahdollisuuteen toteuttaa ratkaisu on kuitenkin varauduttu varaamalla LT-alueita asemakaavassa. Toinen ramppi ulottuu nykyiselle teollisuusalueelle. Kummankin vaihtoehdon toteuttaminen vaatii tiesuunnitelman laatimista, joka laaditaan ELY-keskuksen ohjauksessa.



Kuva 28. Ekolantien-Pensalantien risteys, jota liikennejärjestelyt tulevaisuudessa tulevat koskemaan.

Asemakaavassa on muutoin osoitettu Pensalantie yleisenä tiealueena (LT), jonne on osoitettu myös liittymien paikat. Liittymien yhteyteen on osoitettu näkemäalueet. LT-alue on mitoitettu niin, että jalankulku ja pyörätieyhteys voidaan toteuttaa valtatie- ja Mirkan liittymän väliin. Kiitolantie on joiltakin osin osoitettu katuna, joka jatkuu sisäisenä ajoyhteytenä (ajo). Ajo-yhteyden kautta on pääsy viljelymaalle suunnittelualan itäpuolella. Kiitolantien katualueelle on osoitettu liittymäkielto noin 50 m osuudelle Pensalantien ajoradasta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnitellun toiminnan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä häiriöitä ympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Lähiympäristössä ei ole merkittävästi asutusta, jolle voisi aiheutua kielteisiä vaikutuksia toiminnan laajentumisesta. Laajentuva toiminta aiheuttaa kuitenkin välillisesti enemmän liikennettä, mikä lisää liikennemelua viereisiltä pääteiltä. Mahdollisten ympäristöhäiriöiden vaikutuksia voidaan kuitenkin lieventää säilyttämällä riittävä etäisyys esimerkiksi Ekolantiehen ja säilyttämällä (ja istuttamalla) kasvillisuutta ja puustoa koko alueelle kaavamääräysten mukaisesti.

Tukes on ilmoittanut kaavan ehdotusvaiheessa, että kaavamuutos ei ole ristiriidassa laitoksella tapahtuvien mahdollisista onnettomuuksista muodostuvien vaikutusten kanssa, laajennus on täten mahdollista.

Kulttuuriympäristö

Kaavoitettava alue rajautuu Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, *Lapuanjoen alajuoksun kulttuurimaisema*. Noin 400 m etäisyydellä kaava-alueesta koilliseen sijoittuu *Pohjanmaan teollisuuden kartanot, Kiitola*, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009). Suunnittelualueella sijaitsee vanha kivisilta 1900-luvun alulta. Silta on inventoitu ja huomioitu kaavakartalla suojelumääräyksellä ”suojeltava silta”.

Asemakaavamuutoksella ei ole suoraan vaikutusta kulttuuriympäristöön, koska teollisuusalueen toiminnan laajentuminen tapahtuu pääasiassa lounaaseen päin. Kuitenkin uusien liikennejärjestelyjen toteuttamisen myötä tieverkosto toisella puolella valtatieä 19 tulee muuttumaan ja uusia teitä tullaan rakentamaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Uusien tiejärjestelyjen tarkemman suunnittelun yhteydessä valtatie 19 itäpuolella tulee ottaa huomioon Pohjanmaan maakuntakaavan 2040/2050 suunnittelumääräykset alueelle.

Sopeuttamalla tulevia ratkaisuja alueen arvoihin ja ominaispiirteisiin voidaan haitallisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön lieventää.

Tekninen huolto

Alueella on ennestään kunnallistekniikka ja sitä laajennetaan tarvittaessa. Merkittäviä vaikutuksia ei muodostu.

Erityistoiminta

Suunnittelualueella on tietoliikennemasto sekä siihen kuuluva tekniikkarakennus ja johtoja. Mastolle on selvitetty uusi paikka mikäli se joudutaan purkamaan Mirkan toiminnan laajenemisen yhteydessä. JNT omistaa tietoliikennemaston.

JNT on yhdessä Uudenkaarlepyyn kaupungin ja Mirkan kanssa löytänyt mastolle mahdollisen uuden paikan, joka olisi kustannustehokas ja käytännöllinen ratkaisu. Mahdollisen siirron aiheuttamat kustannukset tulisivat korvattavaksi JNT:lle. Uuden maston rakentamisen vuonna 2023 arvioidut kustannukset ovat arviolta 220 000€.

Olemassa oleva ekopiste joka sijaitsee tietoliikennemaston vieressä tullaan myös siirtämään, uusi alustava paikka on kiinteistöllä RNRo 4:51.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Vaikutukset maisemakuvaan ovat vähäisiä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, koska suuri osa alueesta on jo ennestään rakennettua. Uutena aluekokonaisuutena voidaan muutos maisemakuvaan kokea paikallisesti suurena, erityisesti Pensalantieltä katsottuna. Alueille, joita ei rakenneta, on osoitettu istutettavia alueita tai alueita, joilla kasvillisuus tulee säilyttää. Yleisissä määräyksissä todetaan myös, että luonnonmukainen puusto ja muu kasvillisuus alueella on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Kaavamääräyksiä noudattamalla arvioidaan, ettei kaava aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan ja sen erityispiirteisiin.



Kuva 29. Näkymä Ekolantieltä etelään päin ihan päivittäistavarakaupan viereltä. Mirkan rakennukset erottuvat vähäisesti taustalla harmaana. Säilyttämällä puustoa valtatie varressa voidaan maisemallisia vaikutuksia lieventää merkittävästi.

Kaavassa on myös selvitetty uuden aurinkovoimalan sijoitusta kortteliin 5614. Voimalan mahdollisten maisemavaikutusten arvioimiseksi on siitä laadittu havainnekuvia. Havainnekuviissa on selvitetty suurin mahdollinen vaikutus koskien toiminnan laajuutta. On kuitenkin todennäköistä, että alueelle osoitettaisiin sisäisiä teitä ja muita teknisiä ratkaisuja, joiden myötä aurinkopaneelien määrä laskisi. Tämä selvenee myöhemmin teknisen suunnittelun myötä.

Alla olevissa kuvissa on osoitettu aurinkovoimala siinä laajuudessa, joka on kaavaehdotuksen mukaan mahdollista.



Kuva 30. Aurinkovoimalan sijoitus maisemassa.



Kuva 31. Havainnekuva mahdollisesta aurinkovoimalasta korttelissa 5614. Pensalantie kulkee alueen laidalla. Mirkan alue hämmöttää taustalla. Kaavan määräyksiä soveltamalla, ja istuttamalla kasvillisuutta alueen reunalle, voidaan lieventää maisemavaikutuksia.



Kuva 32. Havainnekuva mahdollisesta aurinkovoimalasta korttelissa 5614. Voimalan suuruusluokka havainnoitu.

Korkeusolosuhteet

Alueen suhteellisen tasaisuuden vuoksi kaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia alueen korkeusolosuhteisiin. Tavanomaista maanrakennustyötä tarvitaan toteutusvaiheessa.

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen kartoituksen mukaan kaava-alueella on pieni tai kohtuullinen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiin. Ennen maanrakennustöiden aloittamista suositellaan maanäytteidenottoa ja potentiaalisten riskialueiden kartoitusta haitallisten vaikutusten lieventämiseksi. Viranomaisten määräyksiä tulee noudattaa tarpeellisia toimenpiteitä tehtäessä. Vaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesisuunnitelma on laadittu varmistaakseen, että hulevedet hoidetaan ja johdetaan oikealla tavalla, ilman suurempia vaikutuksia alueeseen. Laadittua hulevesiselvitystä ja kaavan määräyksiä noudattamalla kohtuuttomia haittoja ei arvioida aiheutuvan kaavan toteuttamisen seurauksena. Hulevesienkäsittely on kaavassa otettu huomioon yleisillä suunnittelumääräyksillä, jotka toistensa synergiassa vaikuttavat lieventävästi alueen valumavesiin. Sisäisten ratkaisujen kuten pysäköintialueiden ja kasvillisuusalueiden suunnittelussa tulee soveltaa ratkaisuja, jotka vähiten kuormittavat ympärillä olevia ojia ja vesistöjä. Vedet tulee käsitellä paikallisesti ja alueen sisäisesti.

Suunnittelualan pohjoisosassa on osoitettu ohjeellinen alue (w-1) hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi, myös korttelin 5613 eteläosassa virtaa Mjukbacka-oja alueen läpi, joka on myös osoitettu w-1 merkinnällä. Pohjoisosan w-1 merkintä edistää alueen valumien viivästyksen lähitöllä sijaitseviin ojiiin ja vedet puhdistetaan tontin sisällä ennen kuin ne johdetaan eteenpäin hallitulla tavalla. Kaiken kaikkiaan voidaan rakentaa noin 48 % T-8-korttelin pinta-alasta, mikäli rakennusoikeus toteutetaan yhdessä kerroksessa. Tämä ei kuitenkaan ole todennäköistä koska m.m. toimistotilat ovat jo tänä päivänä osoitettu kahteen kerrokseen. Kokonaisjalanjälki tulevista rakennuksista tulee tällöin olemaan pienempi. Tämän perusteella katsotaan olevan riittävästi rakentamattomia alueita riittävän hulevesikäsittelyn takaamiseksi tulevaisuudessa.

Kaavan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia, kun otetaan huomioon kaavan määräykset sekä maanrakennustöissä mahdolliset happamat sulfaattimaat käsitellään niin, ettei happamia valumavesiä muodostu. Lähin pohjavesialue sijaitsee yli 4 km etäisyydellä, valumat alueelta eivät suuntaudu sitä kohti.

Luonnonsuojelu, Natura-alueet

Asemakaavasta ei aiheudu vaikutuksia luonnonsuojeluun tai Natura-alueisiin. Suomen lajitietokeskuksen mukaan kaava-alueella ei ole suojeltuja lajeja (laji.fi, Toukokuu 2023).

Ennen rakennustöiden alkamista on kuitenkin varmistettava että alueella ei ole liito-oravien tai viitasammakkojen levähdys- tai lisääntymispaikkoja.

6.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on esitetty *kohdassa 5.4 - Aluevaraukset* sekä asemakaavakartalla.

6.4 Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutumisen myötä yritystoiminta kasvaa, joka myös osaltaan kasvattaa kunnan verotuloja ja työllisyyttä.

Liikennejärjestelyjen toteuttamiseen vaaditaan merkittäviä taloudellisia panostuksia, mutta näiden ratkaisujen avulla saavutetaan liikenneturvallinen ratkaisu, joka toimii hyvin pitkälle tulevaisuuteen. Ratkaisuja ei tulla tämän asemakaavan perusteella kokonaisuudessaan toteuttamaan, vaan niitä tullaan analysoimaan tarkemmin tiesuunnitelmaprosessissa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään valtuustossa vuoden 2025 alussa. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen vastuu alueen toteuttamisesta on Mirka Oy:llä ja kaupungilla. Liikennejärjestelyjä voidaan selvittää tarkemmin erillisellä tiesuunnitelmalla, joka laaditaan ELY-keskuksen ohjauksessa.