
KAAVASELOSTUS

TYÖ NRO 20602174

PYHÄNNÄN KUNTA

LEIVISKÄNKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS Korttelit 202, 212 ja 216 sekä Maustetien ja Tuotetien alue.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 202 tontteja 1, 2, 3, 9 ja 13, korttelin 212 tonttia 1, korttelin 216 tonttia 1, sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, suojaviher- ja virkistysalueita.

Asemakaavan laajennus koskee tilaa 33:9, kantatien 88 liikennealuetta, sekä vähäisessä määrin tilaa 7:50 kantatien 88 varressa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 202 tontit 1, 2, 3 ja 4, korttelin 212 tontti 1, sekä niihin liittyvät katu-, liikenne- ja vihersuoja-alueet.



EHDOTUS 10.9.2019, HYVÄKSYMISVAIHE 11-12/2019



PYHÄNNÄN KUNTA

SWECO YMPÄRISTÖ OY

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, KH 17.12.2018 § 191 kuulutus	17.12.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.	
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos ja päivitetty OAS nähtävillä	20.12.2018 - 15.1.2019
Kaavaehdotus nähtävillä	2.10.2019 – 4.11.2019
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	__._.2019, § __

Liitteet

Seurantalomake	10.9.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luonnosvaihe	3.12.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ehdotusvaiheen päivitys	28.8.2019
Pyhännän Leiviskänkankaan liikenneselvitys luonnos 17.5.2017, päivitys 18.4. ja 4.9.2019 (kunta ja Sweco Ympäristö Oy)	

Kaavakartta

Asemakaavakartta sisältää otteen voimassa olevasta asemakaavasta

Asemakaavaluonnos kartta 1:2000	7.12.2018
Asemakaavaehdotus 1:2000	10.9.2019

Muut asiakirjat

Luonnos- ja ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä niihin laaditut vastineet ovat erillisinä asiakirjoina.

Tämä selostus liittyy 10.9.2019 päivättyyn asemakaavaehdotuskarttaan, johon on 19.11.2019 lisätty tieto virallisesta ehdotusvaiheen nähtävilläolosta ja pohjakartan hyväksymisestä.

Kansikuvat <https://mapstreetview.com>

Muut valokuvat Sweco Ympäristö Oy (ellei toisin mainita)

Sisältö

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	1
2.2	Asemakaava.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	3
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Pohjavesialueet ja maaperä	8
3.1.4	Liikenne ja katualueet.....	10
3.1.4	Yhdyskuntatekniikka.....	12
3.1.5	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.6	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava	16
3.2.4	Asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.3.4	Valmisteluvaiheen kuuleminen	20
4.3.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Viranomaisten tavoitteet	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Vaihtoehdot.....	25
5.1.2	Mitoitus	25
5.2	Aluevaraukset	26
5.2.1	Korttelialueet.....	26

5.2.2	Muut alueet	26
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	26
5.4	Kaavamääräykset	26
5.5	Vaikutusten arviointi	28
5.5.1	Vaikutukset luontoarvoihin ja luonnonvaroihin	28
5.5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	28
5.5.3	Vaikutukset kunnan elinvoimaan, kunnalle ja yrityksille koituviin kustannuksiin ja teollisuuden toimintaedellytyksiin.....	29
5.5.4	Sosiaaliset vaikutukset, palvelujen saavutettavuus ja terveysvaikutukset...	29
5.5.5	Vaikutukset liikenteeseen	29
5.5.6	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan	30
5.5.7	Vaikutukset virkistyskäyttöön.....	30
5.6	Ympäristön häiriötekijät	30
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta	31

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

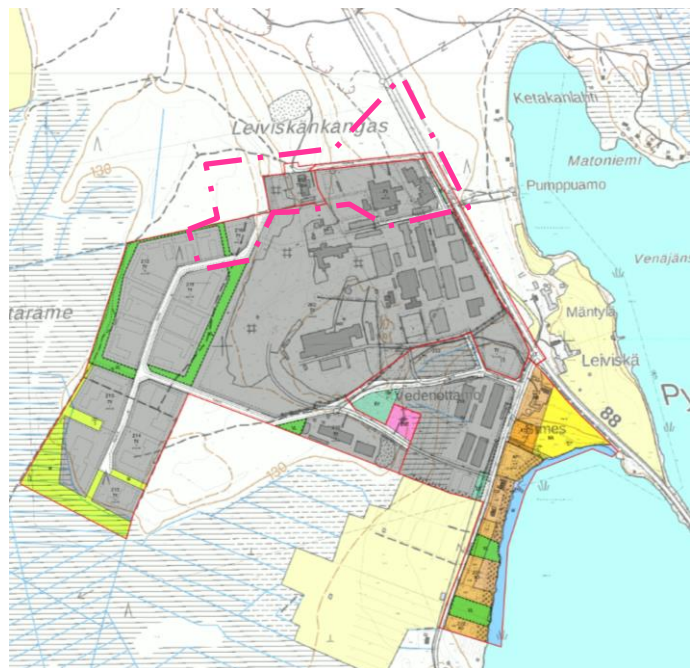
Leiviskänkankaan asemakaavan muutos koskee kortteleita 202 ja 216 sekä niihin liittyviä Maustetien ja Tuotetien katualueita ja virkistysalueita. Asemakaavan laajennus koskee nykyisen Maustetien lähialuetta ja kantatien 88 vartta Oulun suuntaan, johon tulee uusi Maustetien linjaus ja liittymä kantatielle 88. Selvityksiä laaditaan ja asemakaavan muutos- tarpeita tarkastellaan kaavoituksen kuluessa tarvittaessa tätä laajemmalla alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 202 tontit 1, 2, 3 ja 4, korttelin 212 tontti 1, sekä niihin liittyvät katu-, liikenne- ja vihersuoja-alueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue käsittää Pyhännän Leiviskänkankaan teollisuusalueen asemakaavan pohjoisosan. Asemakaavan laajennus sijoittuu tämän pohjoispuoliselle alueelle. Asemakaavalla tarkastellaan Leiviskänkankaan pohjoisosan teollisuustonttien laajentamista, uuden kokoojatie aluetta ja liittymäjärjestelyjä Oulu-lisalmi kantatielle.

Suunnittelualue sisältyy samaan aikaan vireillä olevan Kirkkonkylän yleiskaavan suunnittelualueeseen.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ajantasa-asemakaavakartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulokuulutus 17.12.2018

Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos ja OAS nähtävillä 20.12.2018-15.1.2019.

Kaavaehdotus nähtävillä 2.10.-4.11.2019.

Hyväksyminen, kunnanhallitus _____.2019, § ____

Hyväksyminen, kunnanvaltuusto _____.2019, § ____

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen päin niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, sekä laajentaa vanhan Maustetien alueen viereisiä tontteja lähinnä Salvos Oy:n laajenemistarpeista johtuen. Nykyisiin Salvoksen tontteihin liitetään aluetta lännen puolelta ja yhdistetään nämä yhden toimijan käytössä olevat tontit.

Voimassa oleva asemakaava on laadittu ja uudistettu useassa vaiheessa. Kantatien ja Maustetien alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007, Maustetien varressa olevan Salvoksen tontin ja sen laajennusalueen asemakaava on hyväksytty 30.8.2010 ja asemakaavan laajennus sekä laajan keskeisen alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 24.6.2013. Osia näistä sisältyy asemakaavan muutosalueeseen.

Tavoitteena oli viedä asemakaavan muutosta eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään nopealla aikataululla suunnittelualan yritysten hankkeita. Kaavan vaatimat selvitykset ja keskustelut veivät kuitenkin jonkin verran ennakoitua enemmän aikaa.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa tutkittiin ja esitettiin uudet tie, tontti- ja liittymäjärjestelyt. Liittymäratkaisuista ja Maustetien uuden liittymän sijainnista käytiin keskusteluita ELY-keskuksen eri vastuualueiden ja Tuotetien liittymän varassa olevien yritysten kanssa. Suunnittelussa otettiin huomioon mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet, liikenneturvallisuus ja alueen sijainti pohjavesialueella.

Kaavamutoksessa Salvos Oy:n tuotantolaitoksille varattiin laajennusta nykyisen tehtaan länsipuolelle ja tontit yhdistettiin. Leiviskänkankaan aiemman kaavalaajennuksen Sahatie yhdistettiin samalla uuteen Maustetiehen, jolloin yhdessä Tukkitien kanssa saadaan aikaan Leiviskänkankaan teollisuusalueen kiertävä kehätie purkamaan teollisuusalueen raskaan liikenteen ja kasvavien ajoneuvokokojen aiheuttamia paineita erityisesti vanhan Tuotetien liittymän osalta.



Ote asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta ehdotusvaiheessa syyskuussa 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Pyhännän kirkonkylän yleiskaavatyön valmistelun yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset, joita käytetään myös asemakaavasuunnittelun pohjana:

- arkeologinen selvitys (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 31.7.2017)
- luontoselvitys (Sweco Ympäristö Oy 19.10.2017, maastokäynnit kesäkuu 2016 ja kesäkuu 2017, uhanalaiset lajit haettu Karpalo- ja Eliölajit -tietokannoista 9.6.2016). Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueelta ei ole havaintoja uhanalaisista, luontodirektiivin mukaisista tai silmälläpidettävistä lajeista.
- pesimälinnustoselvitys (Sweco Ympäristö Oy 18.9.2018, maastotyöt 11.-13.6.2018)
- kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Ympäristö Oy 30.10.2017)

Näissä selvityksissä ei ilmennyt Leiviskänkankaan asemakaavasuunnittelussa huomioon otettavia asioita tai selvitysten tarkennustarpeita.

Suunnittelualueelta on laadittu keväällä 2017 liikenneselvitysluonnos, joka keskittyy kantatien toimivuustarkasteluihin. Selvitystä on päivitetty ennen ehdotusvaiheen nähtävillöoloa ja siihen on sisällytetty alueen sisäistä liikenneturvallisuus- ja toimivuustarkastelua, sekä muuta toteuttamisvaihtoehtojen tarkastelua (Pyhännän kunta Leiviskänkankaan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy päivitys 18.4.2019).

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Leiviskänkangas on hyvin laaja teollisuusalue, jolla on viime vuosina tapahtunut merkittävää uudisrakentamista. Teollisuuden tarpeet ovat täälläkin muuttuneet hyvinkin nopealla tahdilla elinkeinoelämän edellytysten muuttuessa. Rakennettu ympäristö käsittää teollisuusrakennuksia, varastoalueita ja kulkuyhteyksiä.

Alue on kokonaisuudessa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualueen laajennus uuden Maustetien ja sen liittymän alueella on tavanomaista metsätalousaluetta.

Teollisuusalueen kulkuyhteydet ovat Leiviskänkankaan pohjoisosassa perustuneet Tuotetien liittymään, sekä Maustetiehen ja Tuotetiehen, jotka eivät enää kunnolla palvele nykyisiä kuljetustarpeita ja kuljetuksissa käytettyjä entistä suurempia rekkvoja.



Kuva kantatieltä (Ouluntieltä) suunnittelualueelle Maustetien mutkaa kohden. © Google Maps.

Leiviskänkankaan rakentamisen vaiheita voi seurata ilmakuvista.



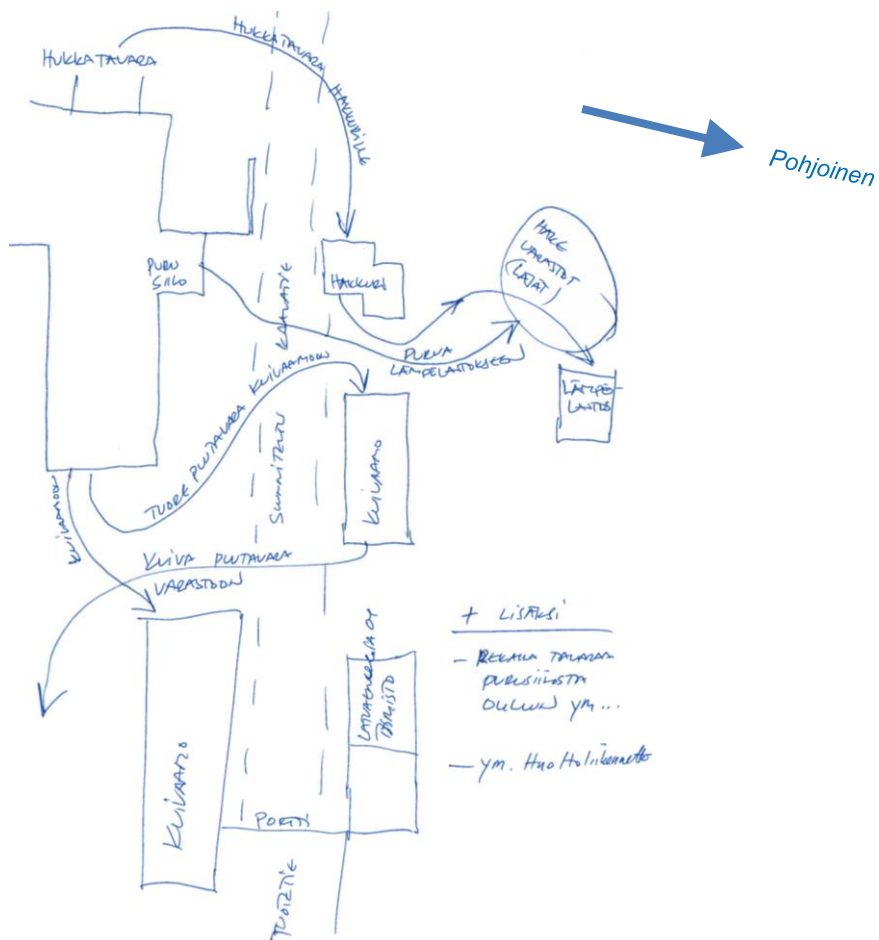
Ilmakuva 2010, kun saha on ollut toiminnassa. Salvoksella on käytössä kolme rinnakkaista tonttia sahan ja lämpökeskuksen pohjoispuolella Maustetien varressa. Maustetien liikenne on johdettu Tuotetien liittymään, joka on ahdas erityisesti Maustetien rekkaliikennettä ajatellen. Ilmakuvan perusteella näyttäisi olevan korttelin sisäinen yhteystarve Salvoksen tontin ja Tuotetien välillä Latvan Pilarin ja Maustajan välistä.



Ilmakuva 2018. Leiviskänkänkaan länsiosan laajennusalueelle on toteutettu uusia teitä. Sahan toiminta keskeytyksissä, sen kuivaamo on muutamaa vuotta aikaisemmin uusittu ja Real Snacksin tiloja on laajennettu. Jukkatalolle (sahan eteläpuolella) on rakennettu laajennus.

Liikenneselvityksen alkuvaiheissa tutkittiin, onko Tuotetieltä mahdollista saada tieyhteys Sahatielle jonkin aikaa toiminnasta pois olleen saha-alueen kautta. Sahan toiminta on kuitenkin aikomus käynnistää uudestaan, joten turvallisuussyistä tämä ei ollut mahdollista. Sahan toimintoja hahmoteltiin tilannetta havainnollistamaan.

Kaavasuunnittelun ehdotusvaiheessa sahan alue jätettiin kokonaan suunnittelualan ulkopuolelle, koska ratkaisua liikenteellisiin ongelmiin ei tätä kautta löytynyt.



Hahmotelma sahan sisäisestä liikenteestä kaavamuutosalueen rajalla. Kuvassa esitetyn lisäksi tällä osalla sahan aluetta on lisäksi puutavarakuljetusten johdosta rekkaliikennettä sekä huoltoliikennettä. Kuvassa länsi on ylhäällä, itä alhaalla ja Salvoksen tontit oikealla (pohjoisen puolella).

3.1.2 Luonnonympäristö

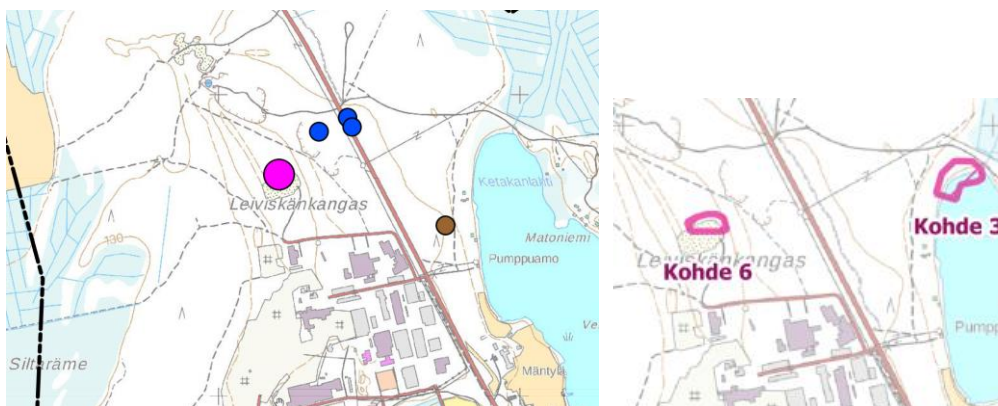
Suunnittelualue on pääosin teollisuusaluetta. Pohjois- ja luoteisosaltaan alue on mäntykangasta ja tavanomaista metsätalousaluetta. Metsää on harvennettu ja luoteisosa on osittain hakkuuaukiota. Tärkein luonnonympäristön arvo on pohjavesi.



Ilmakuva © Paikatietoikkuna (haettu 9.9.2019).

Käynnissä olevan osayleiskaavatyon yhteydessä on laadittu aluetta koskeva luontoselvitys (Sweco Ympäristö Oy 19.10.2017, maastokäynnit kesäkuu 2016 ja kesäkuu 2017, uhanalaiset lajit haettu Karpalo- ja Eliölajit -tietokannoista 9.6.2016).

Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Suunnittelualueen pohjoispuolen hiekkakuopassa on törmäpääsky-yhdyskunta ja kantatien varressa on havaittu ahokissankäpäläesiintymiä. Ne eivät sijoitu ehdotusvaiheessa kantatien Oulun suuntaan laajennetulle suunnittelualueelle. Itse suunnittelualueelta ei ole havaintoja uhanalaisista, luontodirektiivin mukaisista tai silmälläpidettävistä lajeista.

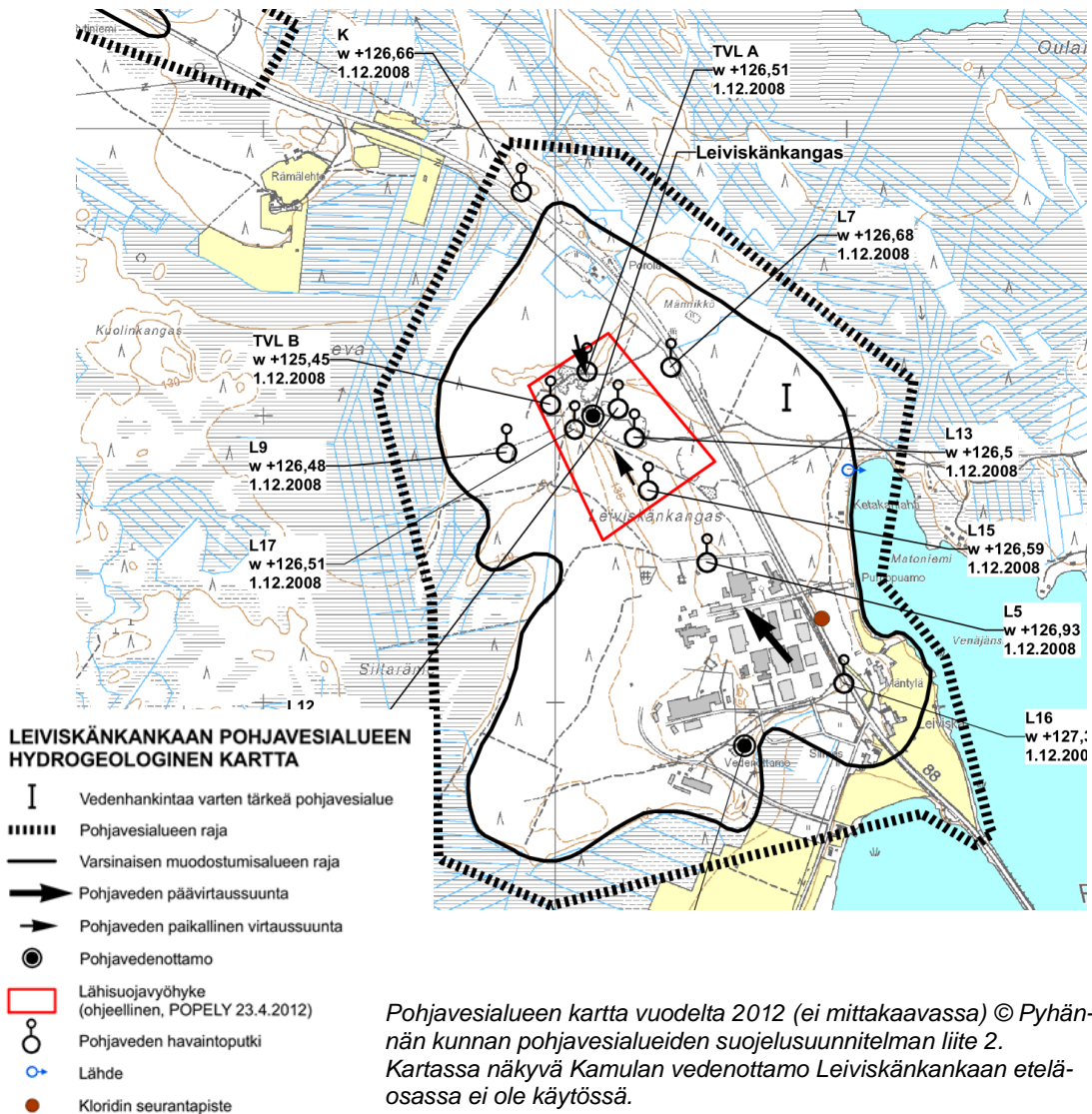


Vasemmalla ote Pyhännän keskustan osayleiskaavan luontoselvityskartasta (Sweco Ympäristö 17.10.2016). Aniliini ympyrä on törmäpääsky-yhdyskunta ja siniset ovat ahokissankäpälän esiintymispaikkoja. Oikealla ote linnustoselvityskartasta, jossa törmäpääsky-yhdyskunta on esitetty linnustollisesti arvokkaana alueena (Sweco Ympäristö 18.9.2018).

3.1.3 Pohjavesialueet ja maaperä

Suunnittelualue on vedenhankinnan kannalta tärkeää 1. luokan pohjavesialuetta. Teollisuusalue sijaitsee samassa pohjavesimuodostumassa vedenottamon kanssa.

Leiviskänkankaan vedenottamo on elintärkeä Pyhännän vedenhankinnan kannalta. Sillä turvataan sekä asukkaiden talousveden saanti että elintarviketeollisuuden vedentarve. Tällä hetkellä Pyhännän kirkonkylän ja teollisuusalueen vesihuolto on pelkästään Leiviskänkankaan vedenottamon varassa. Vedenottamo sijaitsee noin 550 m luoteeseen teollisuusalueen laajennusalueesta. Mikäli vedenottamo jouduttaisiin poistamaan käytöstä, ei riittävää korvaavaa vedenottolähdettä ole tällä hetkellä saatavilla, koska verkostokapasiteetti ei riitä. Kunnassa on alustavasti selvitetty pohjavedenottoa myös kauempaa taajamasta. Etäisyyttä kirkonkylältä on n. 8 km ja uutta putkea tulisi rakennettavaksi n. 14 km, mikä on myös kustannuskysymys.

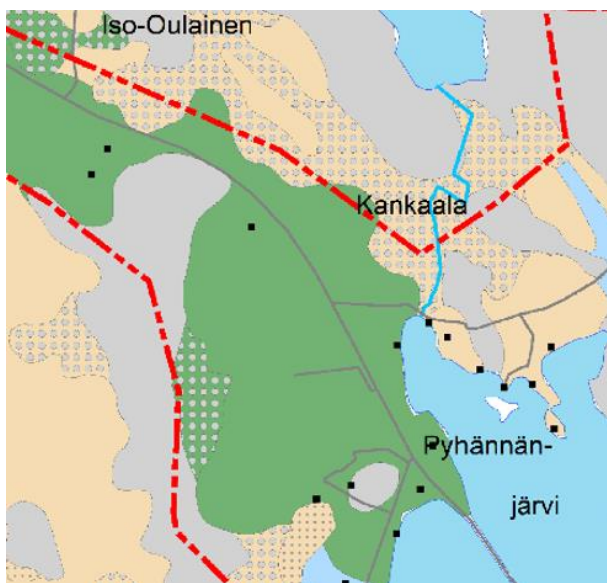


¹ KAAVASELOSTUS
EHDOTUS 10.9.2019, HYVÄKSYMISVAIHE 11-12/2019

Pyhännän kunnan päävedenottamolle on määritelty ohjeellinen lähisuojavajöhyke (punainen viivarajaus Pohjavesialueen karttakuvassa). Pohjaveden päävirtaussuunta on luoteeseen ja ottamon lähellä ottamoa kohti. Pohjavettä purkautuu myös Pyhännänjärven suuntaan, jossa on rannalla lähde.

Koko nykyinen Leiviskänkankaan teollisuusalue sijaitsee pohjavesialueella, jonka halki kulkee myös kantatie 88 Oulu-lisalmi, noin 3 km matkalla. Tien varressa on kloridin seurantapiste. Pohjaveden havaintoputkia on useita ottamon lähiympäristössä, ja yksittäiset havaintoputket teollisuusalueella ja kantatien vieressä.

Maatutkaluotauksen pohjalta tehty selvityksen (Leiviskänkankaan pohjavesialue, maaperäselvitys, FCG 15.9.2016) perusteella: "voidaan tulkita, että Leiviskänkankaan pohjoiskoillisosa on aikanaan muodostunut ydinharjua, mikä eri merivaiheiden aikana on levinnyt ja tasoittunut ydinharjun ympärille. Merivaiheet ovat kerrostaneet ydinharjun länsilounaispuolelle siltti- jopa savikerroksia kallion päälle ja edelleen korkeammasta harjuselänteestä hiekkoja siltti- ja savikerroksen päälle. Näillä reuna-alueilla on havaittu kuivatustarpeita, koska pohjavesi on siellä useita metrejä korkeammalla kuin harjun ydinalueella (lähes maan pinnassa). Pohjaveden virtaussuunta kääntyy lännessä / lounaassa olevalla suoalueelle, jonne näiden reuna-alueiden pohjavedet purkautuvat.



Leiviskänkankaan alue on karkeasti jaettavissa ydinharju- ja lievehiekka-alueisiin. Ydinharjualueella materiaali on karkeampaa, kerrokset ovat paksumpia ja ne ovat suoraan kallion päällä. Pohjavesi ydinharjun alueella on useita metrejä alempana kuin lievehiekka-alueella. Lievehiekka-alueella lajittunut aine koostuu siltti- ja hietakerroksista, minkä alla on moreenikerros ennen kallion pintaa. Pohjaveden pinta ydinharju / lievehiekka alueiden rajapinnassa laskee nopeasti, esimerkiksi [L2 – pisteiden 71, 73 välissä] noin 100 metrin matkalla neljä (4) metriä. Leiviskänkankaan lounaisosalla pohjaveden virtaussuunta kääntyy lännessä / lounaassa olevalla suoalueelle. Pohjavedenpinta laskee Kamulan vedenottamolta pohjoisen suuntaan, Leiviskänkankaan vedenottamoa kohti mentäessä, 1 100 metrin matkalla noin kolme (3) metriä...

Muutoskohdassa maaperän vedenjohtavuus muuttuu karkeammaksi. Alueelle tehdyn kuivatussuunnitelman (Sweco Oy) ja karttatulkinnan perusteella Leiviskänkankaan länsipuolisen suoalueen (Siltaräme, Kotineva) vedet laskevat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä ole-

vaan Kivijärveen ja edelleen Lamujokeen. Kun Leiviskänkankaan pohjavesialue on anti-kliininen (pohjavettä ympäristöönsä purkava), niin Leiviskänkankaan lounaisosan vesiä purkautunee myös Siltarämeelle.”

”Teollisuusalueella lähes maanpinnassa olevan pohjaveden suhteen selvitetään mahdollisuus alueen pohjaveden alentamiseen / pintavesien ohjaamiseen länsi- / lounaispuolella olevaan ojitukseen. Tämä suunnittelu on syytä aloittaa ... Leiviskänkankaan pohjaveden-jakajan lounaispuolella, missä veden virtaussuunta on luontaisesti länteen / lounaaseen. ... Selvityksen jälkeen tarkastellaan Leiviskänkangasta laajempina kokonaisuutena (teollisuusalueen yleiskaava) missä teollisuusalueen kehittämisen ja kaavoituksen pääkohdat selvitetään ja sovitaan. Nykyinen käytäntö, missä teollisuusaluetta ei laajenneta nykyisestä pohjoiseen, on tehdyn tutkimuksen perusteella oikeaan osunut. Leiviskänkankaan vedenottamo on Pyhännän vesihuollon kannalta tärkeä ja jatkossa em. alueella pohjavesien suojelukysymykset tulee ottaa korostetusti esille.”

3.1.4 Liikenne ja katualueet

Suunnittelualueen itäreunalla on kantatie 88 (Ouluntie), johon Leiviskänkangas liittyy Tuotetien liittymän ja siitä erkanevan Maustetien kautta. Ouluntien länsireunassa on erillinen



Ote Liikenneviraston liikennemääräkartasta 2015. (ajoneuvoa/vrk); Valta-, kanta-, seutu- ja yhdysteiden keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon/vrk).

teystarve.

Maustetie on Tuotetiestä pohjoiseen erkaneva pistotie, jonka liikennöitävyys ei ole hyvä. Liittyminen Maustetieltä Tuotetielle ja siitä heti kantatielle muodostaa jyrkän mutkan. Tietä pitkin kuljetetaan esimerkiksi Salvoksen tehtaalta saunoja ja kokonaisia mökkejä. Myös

pyörätie keskustaan. Pyörätie ja maantien valaistus päättyvät Tuotetien liittymään. Tuotetien liittymään on toteutettu väistötila.

Toinen liittymä teollisuusalueelle on Periojantieltä Leiviskänkankaan eteläosaan, kulkien Leiviskäntien, Tukkitien sekä teollisuusalueen länsiosan uusimman laajennusalueen (Sahatien) kautta kiertäen lähelle pohjoisosan Maustetietä.

Periojantie johtaa kirkonkylän länsiosaan ja on tällä hetkellä suhteellisen vähäliikenteinen. Tietä käytetään yleisesti ulkoiluun ja vireillä olevan yleiskaavan luonnoksessa sen varten on esitetty täydennysrakentamista ja kävely- ja pyörätien yh-

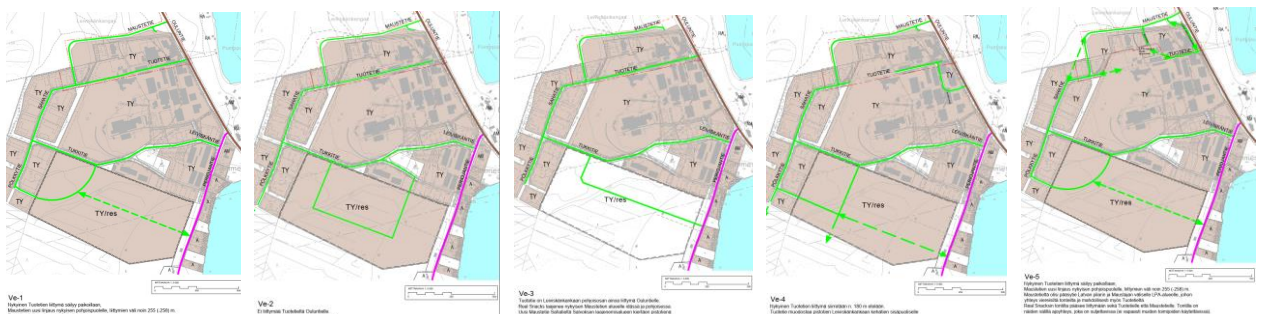
Maustajan ja Real Snacksin rekkaliikenne kulkee tämän kautta. Samasta liittymästä ajetaan keskellä teollisuusaluetta sijaitseville teollisuushalleille ja tehtaanmyymälään, josta elintarvikkeita myydään yksityishenkilöille. Rekkojen koot ovat lisäksi kasvamassa, joten tilanteen ei voi ennakoida helpottuvan.



Leiviskänkankaalle on kaksi liittymää, toinen Ouluntielle ja toinen Periojantielle. Teollisuusalueen länsiosan laajennus-alue on vielä pääosin toteuttamaton. Laajat puu- ja sahateollisuuden varastoalueet sijaitsevat vanhan teollisuusalueen länsiosassa. Ote Leiviskänkankaan ajantasakaavasta © <https://paikkatieto.sweco.fi/maps/pyhanta/kartta>

Leiviskänkankaalle on tehty liikenneselvitys (Sweco Ympäristö 2017, päivitys 18.4. ja 4.9. 2019) jossa arvioidaan uusien alueiden synnyttämiä liikennemääriä ja niiden vaikutusta liikenteen sujuvuuteen ja liikennejärjestelyihin Ouluntien liittymässä. Tätä varten tutkittiin liikenteen toimivuutta, liittymävälejä, mahdollisuutta sulkea Tuotetien liittymä ja korvata se uuden Maustetien liittymällä, sekä mahdollisten lisäkaistojen tarvetta toimivuustarkastelujen avulla. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä keskustasta asemakaava-alueelle ja alueen sisällä tarkasteltiin karkealla tasolla. Selvityksessä arvioitiin viittä eri vaihtoehtoa, joista Ve 5 otettiin liikenneselvitykseen suosi-

tukseksi, jota vielä kehitettiin eteenpäin niin, että liittymäväliä kasvatettiin tyydyttämään ELYn liikennettä koskevat tavoitteet.



Viidessä maankäyttövaihtoehdossa tutkittiin Leiviskänkankaan teollisuusalueen liittyminen kantatiehen 88 yhden ja kahden liittymän kautta. Asemakaavan pohjaksi otettiin oikeanpuoleisin vaihtoehto 5, jossa vielä siirrettiin uutta Mustetien liittymää pohjoiseen niin paljon kuin pohjavesiolosuhteiden ja maanomistusolojen kannalta oli järkevää ja mahdollista.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kuultiin Leiviskänkankaan alueen pohjoisosan toimijoita liikenneselvityksen alustavasta luonnoksesta ja erityisesti siitä, voidaanko Tuote-

tien liittymä kantatielle 88 jossakin vaiheessa sulkea ja avata käytössä olevien teollisuustonttien läpi uusia tieyhteyksiä Tuotetielle. Palautteesta kävi ilmi, että tämän liittymän sulkeminen ja korvaavien ajourien hakeminen nykyisten tonttien kautta ei ole realistista, koska se kääntäisi ajosuunnat teollisuuden layoutien vastaisiksi, edellyttäisi tonttien pienentämistä ja toisi raskaan liikenteen alueelle, jolla sitä ei esimerkiksi näkemäalueista ja toiminnan laadusta johtuen voida järjestää turvallisesti ja läpiajo sotkeutuisi teollisuustonttien sisäisiin logistiikkayhteyksiin.

Selvitys täydennettiin ennen asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävilläoloa ja tarkasteltiin liikenteen toimivuutta, toteuttamiskelpoisuutta ja turvallisuutta myös teollisuusalueen sisällä vaihtoehdoissa, joissa Maustetieltä tulisi suora liittymä kantatielle. Lisäksi kiinnitetään yleisellä tasolla huomiota alueen sisäiseen toimivuuteen ja kustannusvaikutuksiin alueen yritysten kannalta.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja sähköverkko. Alueen kautta kulkee päävesijohto Leiviskänkankaan vedenottamolta Leiviskänkankaan eteläosaan ja Pyhännän kirkonkylään. Leiviskänkankaan elintarviketeollisuus on myös alueen tärkeä vedenkäyttäjä. Runkovesijohto kulkee suunnittelualueen kautta kirkonkylän keskustan suuntaan Maustaja Oy:n ja Real Snacks Oy:n välisellä tontin rajalla. Tarkka sijainti ei ole tiedossa.

Jätevedet on johdettu paineviemärillä Pyhännänjärven poikki kirkonkylän koillisosan jäteveden puhdistamolle. Myöskään viemärin tarkka sijainti ei ole tiedossa, eikä näy asemakaavan pohjakartassa. Runkovesijohdon, runkoviemärin, ja keskijännitejohtojen, sekä niistä rakennuksiin erkanevien talohaarojen sijainti tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

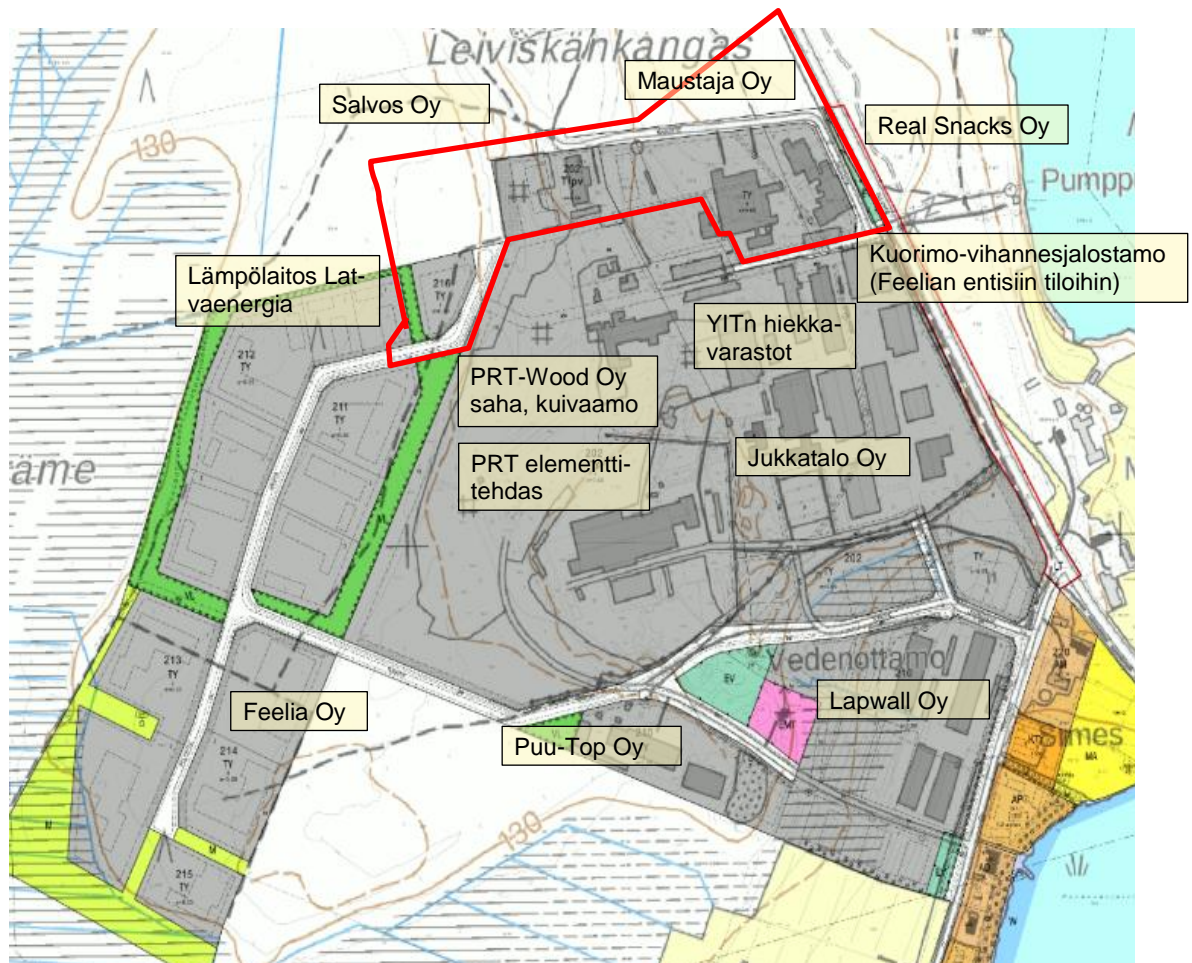


Leiviskänkankaan vesijohdot (katkoviiva) ja viemäriverkosto (yhtenäinen viiva, paineviemäri kolmoisnuoliviiva). Ote Pyhännän kirkonkylän yleiskaava-alueen selostuksen lähtötietokartasta.

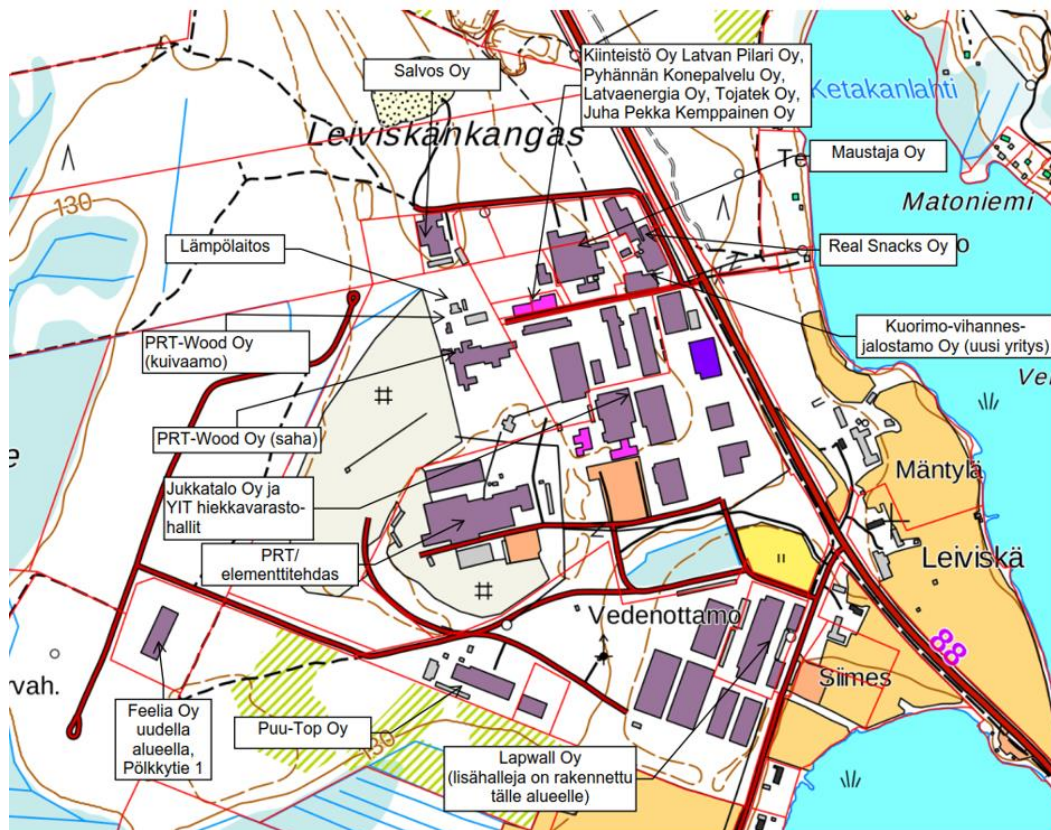
3.1.5 Rakennettu ympäristö

Teollisuusalue on näkyvällä paikalla Oulutien varressa. Leiviskänkankaan teollisuusalueen pohjoisosassa, asemakaavan muutosalueella toimivat hirsirakennuksia valmistava Salvos Oy ja elintarviketeollisuutta edustavat Real Snacks Oy, Maustaja Oy ja Novisol Oy.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolella toimii PRT-konserniin kuuluvia yrityksiä. PRT Wood Oy:n sahan keskeytyksissä ollut toiminta jatkuu syksyllä 2019. Suunnittelualueen eteläpuolella Ouluntien lähiympäristössä on useita huonokuntoisia tuotanto- ja varastorakennuksia, joista osa on tyhjiillään. Leiviskänkankaan eteläosaan on rakennettu useita uusia tuotantorakennuksia ja Leiviskänkankaan länsiosan uuden asemakaava-alueen toteuttaminen on alkanut. Alueelle on toteutettu Feelia Oy:n tuotantotilat ja myös Latvaenergia toteuttaa alueelle toimintojaan.



Leiviskänkankaan yrityksiä ajantasakaavakartalla (helmikuu 2019). Ehdotusvaiheen likimääräinen suunnittelualueen raja on esitetty punaisella.



Leiviskänkankaan yritykset kartalla, josta erottuu vuoden 2019 tonttijako ja maanomistusrajat, sekä rakennuskanta. Lähde Paikkatietoikkuna.

3.1.6 Maanomistus



Kunta omistaa suunnittelualueella Salvoksen tontin länsipuolella olevan kaavatontin (korttelin 202 tontti 13). Lisäksi kunta omistaa viereisen kartan mukaisesti Leiviskänkankaan asemakaavan edellisen laajennusalueen, josta pohjoisosia sisältyy kaavanmuutosalueeseen.

Uuden Maustetien linjauksen ja kantatielelle tarvittavan liittymän toteuttamiseksi on tehty tai tekeillä maakauppoja. Asemakaavan laajennusalue on rajattu näiden maanhankintakeskustelujen pohjalta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava kaavoituksessa huomioon. Tavoitteet on tarkistettu vuonna 2009 ja ne on uudistettu valtioneuvoston päätöksellä 14.12.2017 (voimaantulo 1.4.2018). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

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

Tätä kaavahanketta koskevat erityisesti neljä ensimmäistä tavoitetta.

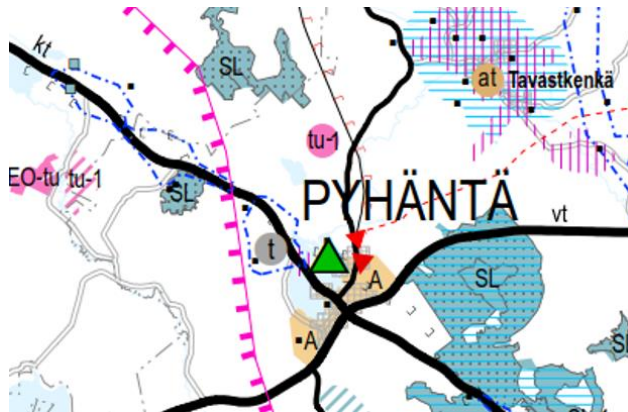
3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2003, ja vahvistettiin ympäristöministeriössä 17.2.2005 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 25.8.2006 päivätyllä päätöksellään.

Pohjois-Pohjanmaan **maakuntakaava on uudistettu teemoittain** kolmessa eri vaiheessa. Nämä vaihemaakuntakaavat ovat korvanneet kokonismaakuntakaavan vuodelta 2005.

- Pohjois-Pohjanmaan **1. vaihemaakuntakaava** on vahvistettu 23.11.2015 ja sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset 3.3.2017 päivätyllä päätöksellään. Vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat *energiatuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne ja aluerakenne, taajamat, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, sekä liikennejärjestelmät.*
- Pohjois-Pohjanmaan **2. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 7.12.2016, ja tuli lainvoimaisena voimaan 2.2.2017, kun hyväksymispäätöksestä ei tehty jätetty valituksia Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Vaihemaakuntakaavan aihepiirit ovat *kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, sekä puolustusvoimien alueet.*
- Pohjois-Pohjanmaan **3. vaihemaakuntakaava** on hyväksytty 11.6.2018. Lausunto hyväksymispäätöksestä tehdyistä valituksista käsiteltiin maakuntahallituksessa 5.11.2018 (§231) ja maakuntahallitus päätti 5.11.2018 kokouksessaan (§ 232) määrätä 3. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on välipäätöksessään 26.3.2019 hylännyt vaatimukset keskeyttää Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavan täytäntöönpano, joten täytäntöönpano voi jatkua. Valitukset eivät koske hankealuetta. Vuoden 2005 kokonismaakuntakaava on siten kumoutunut.
3. vaihemaakuntakaavassa käsitellyt teemoja ovat mm. *pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima-, sekä suoalueiden ja verkostojen tarkistukset.*

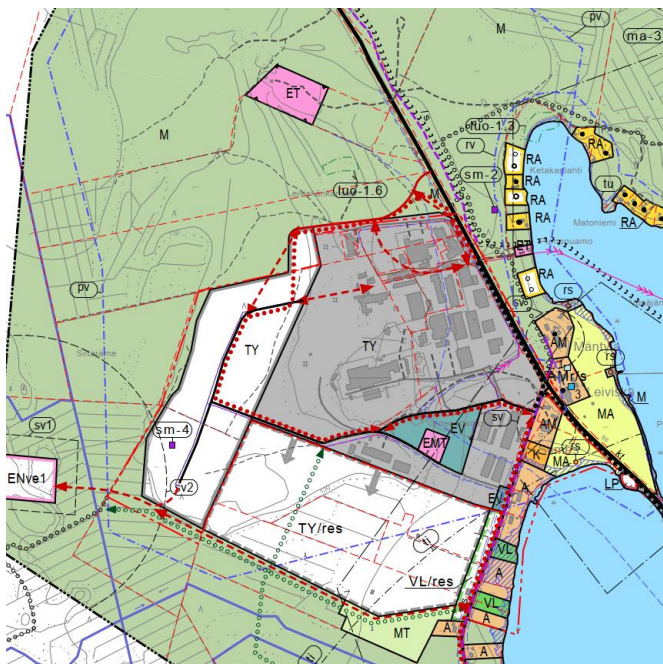
Leiviskänkankaan teollisuusalue on maakuntakaavassa seudullisesti merkittävä teollisuusalue (t), joka sijaitsee Pyhännän taajamatoimintojen alueen (A) pohjoispuolella, tärkeällä pohjavesialueella ja rajautuu idässä kantatiehen. Alueen länsipuolella näkyy mineraalivarantoalueen vyöhykemerkitä (aniiliini harkkoviiva ekv).



Pohjois-Pohjanmaan vaihemaa-kuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä (haettu 30.11.2018).

3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja. Lähialueelle sijoittuva Pyhännän kirkonkylän osayleiskaava 2000 on laadittu vuonna 1990 ja se katsotaan vanhentuneeksi.



Ote alustavasta osayleiskaavaehdotuksesta 22.8.2019.

Tuotantotiehen ja sen jatkeeseen, sekä Tukkitiehen on esitetty tieliikenteen yhteystarpeena.

Pyhännän osayleiskaava oli luonnosvaiheessa nähtävillä osittain samanaikaisesti asemakaavaaluonnoksen kanssa.

Yleiskaavaaluonnoksessa Leiviskänkankaan teollisuusalue on esitetty merkinnällä TY, Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Leiviskänkankaalle on reservialueena esitetty laajenemisalueita etelän suuntaan ja laaja asemakaavoitettu, toistaiseksi pääosin toteutumaton, laajennusalue on esitetty uutena teollisuusalueena. Maustetie on esitetty uutena tienä, ja sen yhdistyminen

Biokaasulaitoksen sijoitusvaihtoehto 1 on esitetty merkinnällä ENve1 pohjavesialueen ulkopuolelle. Vaihtoehto antaisi mahdollisuuden hyödyntää kaukolämpöä Leiviskänkankaan teollisuusalueella.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Leiviskänkankaan asemakaava-alueella. Voimassa oleva asemakaava on laadittu ja uudistettu useassa vaiheessa. Kantatien ja Maustetien alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007, Maustetien varressa olevan Salvoksen tontin ja sen laajennusalueen asemakaava on hyväksytty 30.8.2010 ja asemakaavan laajennus sekä laajan keskeisen alueen asemakaavan muutos on hyväksytty 24.6.2013. Osia näistä sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on kaavakarttatulosteella ja kaavavaiheet selviävät linkistä <https://paikka-tieto.sweco.fi/maps/pyhanta/kartta>

Voimassa olevan asemakaavan merkinnät

Korttelin 202 tontti 13 on teollisuusalueen korttelialuetta, merkinnällä T/pv, jossa pv tarkoittaa pohjavesialuetta.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Pääosa korttelia 202 ja kortteli 216 ovat teollisuusaluetta (TY), ja pieni viheralue lähivirkistysaluetta (VL) merkinnöillä



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.

Lisäksi alueella on Maustetien katualuetta ja kantatien 88 liikennealuetta.

Muutosaluetta koskevat asemakaavamääräykset (tonttia 13 koskee vain päivittämätön pohjavettä koskeva kaavamääräys).

Tärkeä pohjavesialue (pv-1):

Korttelialueet kuuluvat Leiviskänkankaan tärkeään pohjavesialueeseen. Korttelialueille ei tule sijoittaa laitosta tai toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa (YSL 8 §). Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto (VL 3 luvun 2 §).

Korttelialueelle saa sijoittaa kemikaalisäiliöitä ja -varastoja vain, jos ne ovat laitoksen toiminnan kannalta tarpeellisia. Ne on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

Jätevesien sekä lauhdevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa viemäriin ja lauhdevedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Kortteleissa 211-216 tulee hulevedet johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maan muokkaaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ympäristölupia käsiteltäessä on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.

TY-korttelialueet:

Katutilojen ja Ouluntien puoleisten tontinosien ja piha-alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota edustavuuteen ja siisteyteen. Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varastorakennuksia ja -katoksia. Tontit saa aidata.

Autopaikkoja on varattava:

TY-korttelialueilla 1 ap / 1 työpaikka

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Pyhännän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Pyhännän voimassa olevan rakennusjärjestyksen 25.1.2016.

Kaavan luonnosvaiheessa käytettiin Maanmittauslaitoksen 12.6.2013 hyväksymää asemakaavan pohjakarttaa, joka oli kaavoitusmittausasetuksen N:o 1284 mukainen ja vastasi olosuhteita marraskuussa 2012. Lisäksi suunnittelijoiden käytössä oli tuore ortoilmakuva.

Asemakaavan pohjakartta ei enää täysin vastannut Leiviskänkankaan alueen tilannetta mm. rakennusten ja teknisten verkostojen osalta, eikä se ulottunut riittävän laajalle liittymäjärjestelyjen vaatimalle alueelle kaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavan pohjakartta päivitettiin ja laajennettiin koskemaan koko suunnittelualuetta syksyllä 2019.

Pohjakartta on kaavan hyväksymisvaiheessa Maankäyttö- ja rakennuslain 54a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa kaavan laatimisajankohdan olosuhteita. Haapajärven kaupungin maanmittausteknikko Jouko Malila on hyväksynyt pohjakartan 18.11.2019.

Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N60.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen ja länteen päin niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, sekä laajentaa Salvos Oy:n tonttia länteen. Kaavamuutosta on tarpeen viedä eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään Salvoksen laajennushanketta. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa otetaan huomioon laajemminkin mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet ja alueen sijainti pohjavesialueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Pyhännän kaavoitustyöryhmä päätti käynnistää kiireellisenä kaavamuutoksen ja kaava kuulutettiin vireille 17.12.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi samaan aikaan kun asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville (20.12.2018-15.1.2019).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan ja kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavan ja kaavamuutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualan, lähialueen ja kunnan asukkaat ja maanomistajat, joita suunnittelu koskee
- Alueen yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt, joita suunnittelu koskee
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Alueella toimivat sähkö-, puhelin- ja vesiyhtiöt

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireille tulo	KH 17.12.2018, § 191
Kaavaluonnos ja päivitetty OAS nähtävillä	20.12.2018 - 15.1.2019
Työpalaveri: ELY/liikenne / kunta / konsultti	13.2.2019
1. viranomaisneuvottelu	20.5.2019
2. viranomaisneuvottelu (Pyhännän OYK-VON yhteydessä)	6.6.2019
Kaavaehdotus nähtävillä	2.10.2019 - 4.11.2019
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	___.2019, § ___

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY:n liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa on käyty alustavia keskusteluja Leiviskänkankaan liikenteen järjestämisestä pidemmällä aikavälillä vuonna 2017. Tällöin meneillään oli liikenneselvitys Leiviskänkankaan pohjoisosalle.

Leiviskänkankaan pohjoisosan asemakaavatyön tultua kiireellisenä vireille joulukuussa 2018, yhteistyötä jatkettiin työpalaverissa, viranomaisneuvotteluissa ja keskusteluissa ELY:n kanssa erityisesti liikenne- ja pohjavesiasioista, sekä esiteltiin ja arvioitiin erilaisia koko Leiviskänkangasta koskevia liikennemallivaihtoehtoja. ELY:n liikenne- ja pohjavesiasiantuntijat ovat pitäneet myös keskinäisen työkokouksen 25.6.2019, jossa todettiin kaavasuunnitelman (14.6.2019) mukainen ratkaisu hyväksyttäväksi ja Maustetien uusi linjaus noin 350 metrin etäisyydelle Tuotetien liittymästä mahdolliseksi myös pohjaveden suoje- lun kannalta, kunhan tie- ja katurakentamisen yhteydessä toteutetaan pohjavesisuoju- kset. Tuotetien liittymä kantatielle säilyy tässä ratkaisussa nykyisellä paikallaan. ELYn oh- jeistuksen (sähköposti 17.6.2019) mukaan Maustetien liittymä tarvitsee väistötilan ja va- laistuksen ulottamisen 250 m liittymästä pohjoiseen, Oulun suuntaan.

Lisäksi puhelinneuvottelussa 26.8.2019 (ELY-liikenteen edustaja / kaavan laatija) on sovittu, että vanhaa Maustetietä ei tarvitse säilyttää katualueena kantatien 88 suuntaisella osalla, vaan tämä tiealueen osa voidaan liittää Real Snacksin tonttiin ja hoitaa mahdolli- set läpiajotarpeet tältä kohtaa ajo-merkinnällä.

Keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta niiden nähtävilläoloaikana.

4.3.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Viranomaisten taholta nousivat valmisteluvaiheen lausunnoissa erityisesti esiin liikenne- ja liittymäjärjestelyt sekä pohjaveden suoje- lu. ELY toi esille tarpeen laatia liikenneselvitys koko Leiviskänkankaan teollisuusalueelle yleiskaavan luonnoksessa esitetty laajennus- alue mukaan lukien.

Palautteessa Leiviskänkankaan yritysten taholta pidettiin mahdottomana tilannetta, jossa Tuotetien varressa sijaitsevat yritykset eivät voisi entiseen tapaan liittyä kantatielle Tuote- tien liittymän kautta. Ajoa yritystonttien läpi tai katualueiden puhkaisemista toimivan yri- tyksen pihan läpi pidettiin mahdottomana sekä yritysten toiminnan että liikenteen turvalli- suuden ja sujuvuuden kannalta.

4.3.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin neljä viranomaislausuntoa tai viestiä (ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Museovirasto ja Ympäristöpalvelut Helmi). Lau- suntojen mukaan kaikki sovitut tarkennukset ja muutokset on tehty, eikä kaavakarttaan esitetty mitään muutoksia. Ympäristöpalvelut Helmi korosti vielä, että pohjaveden suoje- lua koskevia toimia tulee toteuttaa myös jo toteutetulla asemakaavan muutosalueella. Muut osalliset kuten yritykset ja alueen tai lähiympäristön maanomistajat tai asukkaat ei- vät esittäneet muistutuksia ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Leiviskänkankaan asemakaavaa pohjoiseen niin, että Maustetielle voidaan osoittaa uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88, parantaa liikennöitävyyttä kaikille entisen ja uuden Maustetien varren tonteille ja turvata Tuotetien varren yritysten yhteydet kantatielle 88. Tavoitteena on myös löytää teollisuusalueen sisäistä liikennettä jouhevoittava ajoyhteys pohjois-etelä -suunnassa korttelin 202 pohjoisosan keskivaiheilta Maustetien ja Tuotetien välille, parantaa kevyen liikenteen olosuhteita ja muodostaa teollisuusalueelle kokoojatieksi ”kehätie”, joka tarjoaa sujuvat yhteydet kantatielle 88.

Asemakaavaan muutoksella ja siihen liittyvällä liikenneselvityksellä tutkitaan uudet tie, pyörätie-, tontti- ja liittymäjärjestelyt ja tarkastellaan alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Asemakaavassa esitetään tonttien laajentamismahdollisuudet ja yhdistetään Salvos Oy:n käytössä olevia tontteja. Liittymä-, tie- ym. ratkaisuista käydään keskusteluita ELY-keskuksen ja vanhan Maustetien/Tuotetien liittymän varassa olevien yritysten kanssa. Asemakaavan muutosalue rajataan ehdotusvaiheessa näiden keskustelujen perusteella.

Asemakaavan muutosta viedään eteenpäin kiireellisenä niin, että sillä pystytään edistämään nopealla aikataululla suunnittelualueen yritysten hankkeita. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa otetaan huomioon mm. elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet, liikennetarpeet ja alueen sijainti pohjavesialueella.

Asemakaavan muutos laaditaan MRL 54§:n asettamat asemakaavan sisältövaatimukset huomioon otteen. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan laatimisessa otetaan huomioon vireillä olevan yleiskaavan lähtötiedot, selvitykset ja maankäyttötarkastelut, sekä tarpeellisessa määrin MRL §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

4.4.1 Viranomaisten tavoitteet

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu (20.5.2019) ja Pyhännän kirkonkylän osayleiskaavatyön viranomaisneuvottelun (6.6.2019) yhteydessä erillinen työneuvottelu tavoitteiden tarkentamiseksi ennen asemakaavan ehdotusvaihetta.

Tärkeimpiä viranomaisten esiin tuomia tavoitteita olivat pohjaveden suojeleminen ja uuden kantatien liittymän sijainti, sekä muut liikennejärjestelyt. Tuotetien liittymän säilyttäminen todettiin mahdolliseksi, kun Maustetien uusi liittymä siirretään teollisuusalueen pohjoispuolen maanomistajan maalla mahdollisimman kauas Tuotetien liittymästä, jolloin liittymien väliseksi etäisyydeksi saadaan lähes 350 m.

ELY -liikenne esitti viestissään 17.6.2019 tarkennuksena kantatien liittymäjärjestelyihin, että liittymään toteutetaan väistötila ja että tievalaistusta jatketaan vielä noin 250 m Maustetien liittymästä Piippolan suuntaan. ELY alentaa tällä alueella kantatien nopeusrajoituksen 80 kilometriin tunnissa (nykyinen 100 km/h).

Tavoitteet ovat tarkentuneet myös pohjaveden suojeleminen ja uuden liittymän paikkaa käsitellessä ELY-keskuksen sisäisessä työneuvottelussa 25.6.2019, jossa olivat läsnä alueidenkäyttöryhmän, ympäristönsuojeluyksikön ja liikennevastuualueen edustajat. Neuvotte-

lun lopputuloksena oli, että Maustetien uusi liittymälinjaus on toteutettavissa sekä liikenneturvallisuuden että pohjavesiensuojelun näkökulmasta. Pohjaveden osalta asemakaavamääräyksiin tulee lisätä uusi määräys, jossa todetaan, että pohjavesialueella tulee tie- ja katurakentamisen yhteydessä toteuttaa pohjavesisuojaus.

Viranomaisten, Leiviskänkankaan pohjoisosan yritysten ja kunnan tavoitteiden yhteensovittamisesta on lisätietoa kohdassa 4.3.3 Viranomaisyhteistyö.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista korostuvat tässä kaavatyössä erityisesti:

- tehokas liikennejärjestelmä (tässä tapauksessa lähinnä kantatien liikenteen ja teollisuusalueen sisäisen liikenteen toimivuus) ja
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö (tässä tapauksessa lähinnä pohjaveden suojelu, kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen turvallisuus).

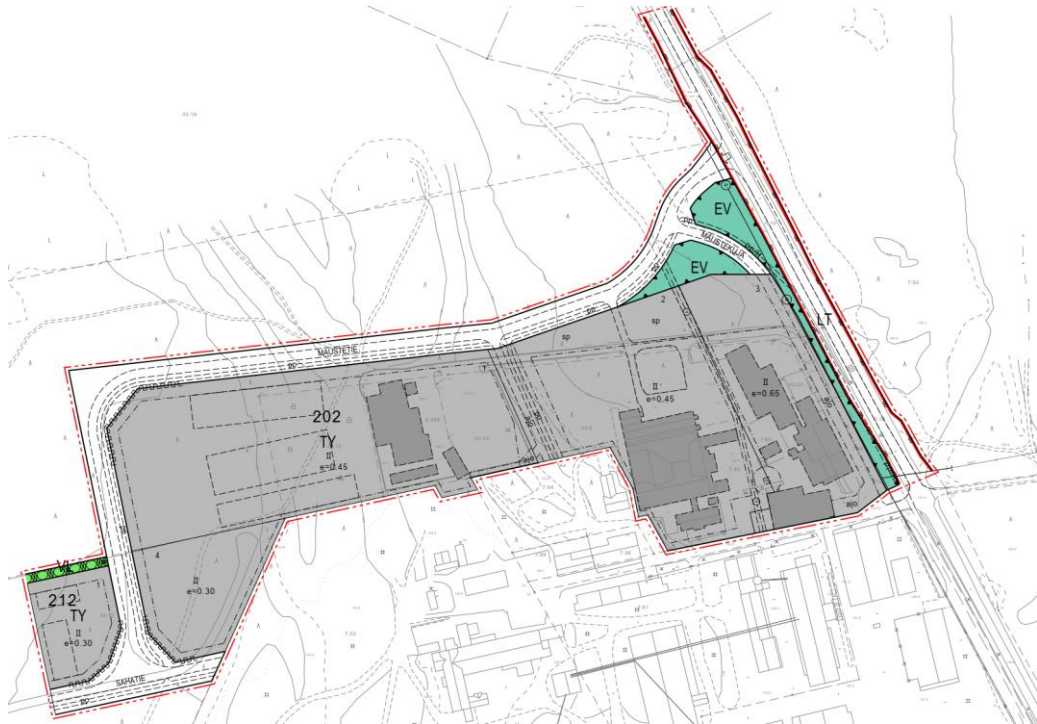
(Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, katso myös luku 3.2.1)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Leiviskänkankaan asemakaava-alueen rakenne säilyy pääosin entisellään, kuitenkin niin, että Maustetie-nimiselle kokoojatielle suunnitellaan uusi linjaus ja liittymä kantatielle 88 (Ouluntie) ja korttelia 202 laajennetaan länteen. Lisäksi tarkistetaan tieyhteyksiä teollisuusalueen sisällä ja yhdistetään Sahatie uuteen Maustetiehen, jolloin saadaan aikaan Leiviskänkangasta kiertävä kehätie, jonka eteläpäästä on Periojantien kautta toinen yhteys kantatielle 88. Yhteys Sahatielle on osoitettu katuna korttelien 202 ja 212 välistä, voimassa olevan asemakaavan VL-alueutta käyttäen ja tontteja hieman pienentäen.

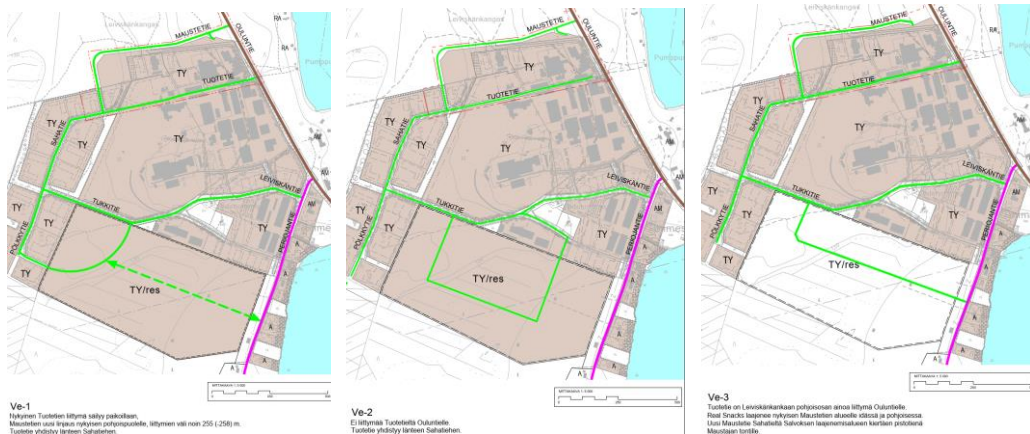
Pohjois-etelä -suuntainen ajoyhteys korttelin 202 läpi on osoitettu ohjeellisella merkinnällä Salvoksen ja Maustajan välistä. Yhteys antaa Tuotetien varressa toimivalle kuljetus- ym. palveluita muille alueen yrityksille tarjoavalle yritykselle ajoyhteyden Leiviskänkangasta kiertävälle kehätielle ilman, että pitää ajaa kantatien kautta. Käytöstä pois jäävälle Maustetien osuudelle jätetään kantatien 88 suuntainen ajoyhteys korttelialueen sisäisellä merkinnällä (ajo) ja pistekatkoviivalla osoittaen.



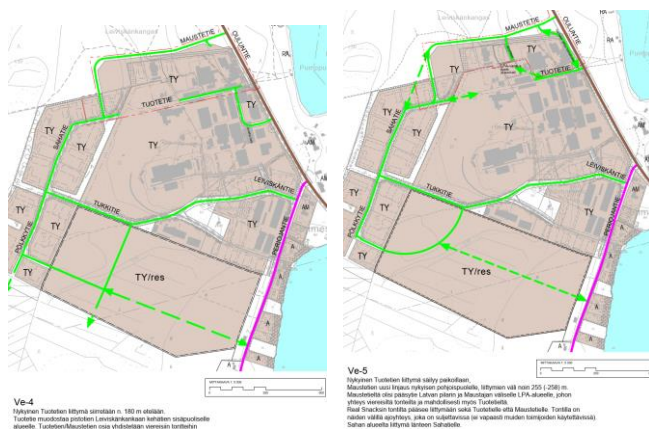
Asemakaavaehdotus. Kaavan luonnosvaiheessa olemassa olleet rakennukset on tummennettu ja Salvoksen tontille kaavan luonnosvaiheessa suunnitteilla olleet rakennusmassat sekä korttelin 212 tontin 1 mahdollinen rakennusten sijoittuminen on esitetty ohjeellisella alueen osa -merkinnällä. Vanha Maustetie on liitetty korttelin 202 tontteihin. Yhteys uudelta Maustetieltä Tuotetielle on osoitettu lyhyen Maustekuja -nimisen tien ja tontin itäreunan ajo-merkinnällä osoitetun yhteyden kautta.

5.1.1 Vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehdot tutkittiin liikenneselvitykseen liittyvillä erillisillä kaavarunkovaihtoehdoilla ennen kaavaehdotuksen laatimista, ja ne perustuivat lähinnä vaihtoehtoihin liikenteen ja kantatien liittymien järjestämisessä. Kaavaehdotusta alettiin kehittää vaihtoehdon 5 pohjalta, kuitenkin niin että uusi liittymä sijoitettiin lähes 350 metrin etäisyydelle olevasta Tuotetien liittymästä. Vaihtoehdot arviointeineen ovat liitteenä 2.



Viidessä maankäyttövaihtoehdossa tutkittiin Leiviskänkankaan teollisuusalueen liittymisen kantatiehen 88 yhden ja kahden liittymän kautta. Asemakaavan pohjaksi otettiin vaihtoehto 5, jossa vielä siirrettiin uutta Mustetien liittymää pohjoiseen niin paljon kuin pohjavesiolosuhteiden ja maanomistusolojen kannalta oli järkevää ja mahdollista.



5.1.2 Mitoitus

TY-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeus ilmenevät ehdotusvaiheen tilastolomakkeessa. Salvos Oy:lle on varattu huomattava laajennus korttelin 202 länsipäähän ja vanha Mausietie on liitetty tontteihin, mutta muuten suunniteltu teollisuusalueen laajennus ei muuta merkittävästi rakennusoikeuksia alueella. Tehokkuuslukuja on länsiosassa säädetty sopimaan yhteen Leiviskänkankaan aiemman laajennuksen kanssa, jotta piha-alueiden liikennöitävyys olisi parempi.

5.2 Aluevaraukset

Kaikki kaavamerkinnot selityksineen löytyvät kaavakartalta.

5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueiden merkintöinä käytetään



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.2.2 Muut alueet

Muita aluemerkinnoja ovat mm. VL, EV- merkinnot sekä maantien alueen ja katualueen merkinnot.



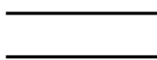
Lähivirkistysalue.



Maantien alue.



Suojaviheralue.



Katu.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Leiviskänkangas on taajaman vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue, joten siellä tulee rakentaa ja toimia niin ettei pohjaveden laatua vaaranneta. Leiviskänkankaan teollisuusalue sijaitsee jo tällä alueella. Sekä uudessa rakentamisessa että teollisuusalueen vanhojen osien kunnostamisessa tulee pohjaveden suojelun olla keskeisessä asemassa.

Suunnittelualue on Oulun / vt4:n suunnasta tultaessa ensimmäinen näkymä Pyhännän kirkonkylän rakennettuun ympäristöön, joten laadukas toteutus on tärkeää. Näkyvimmillä paikalla olevat teollisuustontit on jo rakennettu. Muutokset alueen ilmeessä tapahtuvat pitkän ajan kuluessa. Korttelialueiden väliin jäävillä puustoisilla alueen osilla on suuri merkitys suunnittelualueen ilmeeseen. Nämä alueen osat on kuitenkin luonnosvaiheessa osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä. Ehdotusvaiheessa harkitaan, onko niitä mahdollista muualla kuin korttelien reunoilla osoittaa sitovina, tai määrätäkö puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta esimerkiksi yleismääräyksellä.

5.4 Kaavamääräykset

Kaikki kaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset ovat kaavakartalla. Kaavaan on sisällytetty myös rakentamistapaan ja kaavan toteuttamiseen liittyviä yleisiä määräyksiä:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Tärkeä pohjavesialue (pv-1):

Koko suunnittelualue kuuluu Leiviskänkankaan tärkeään pohjavesialueeseen. Korttelialueille ei tule sijoittaa laitosta tai toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa (YSL 17 §). Uutta toimintaa pohjavesialueelle suunniteltaessa ja lupia käsiteltäessä on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto (YSL 28 §, VL 3 luvun 2 §).

Korttelialueelle saa sijoittaa kemikaalisäiliöitä ja -varastoja vain, jos ne ovat laitoksen toiminnan kannalta tarpeellisia. Säiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä. Polttoainesäiliöissä ja nestemäisten kemikaalien säiliöissä tulee olla kaksinkertainen suojaus (esimerkiksi kaksivaippainen säiliö sijoitettuna tiiviiseen suoja-altaaseen). Sekä sisä- että ulkotiloissa olevissa säiliöissä tulee olla vuotojen tarkkailu- ja hälytysjärjestelmä.

Jätevesien sekä lauhdevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa viemäriin ja lauhdevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maan muokkaaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ympäristölupia käsiteltäessä on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.

Pohjavesialueella tulee tie- ja katurakentamisen yhteydessä toteuttaa pohjavesisuojaus. Tie- ja pysäköintialueet, sekä jatkuvaan käyttöön tarkoitettut varastointialueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Hulevesien käsittely pohjavesialueella:

Alueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Tiet, liikennealueet ja varastoalueet tulee päällystää siten, että niiltä ei pääse maaperään pohjavedelle haitallisia aineita. Hulevedet tulee johtaa näiltä alueilta öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kunnallistekniset verkostot:

Runkovesijohdon, runkoviemärin, ja keskijännitejohtojen, sekä niistä rakennuksiin erkanevien talohaarojen sijainti tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

TY-korttelialueiden rakennustapa:

Katutilojen ja Ouluntien puoleisten tontinosien ja piha-alueiden rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota edustavuuteen ja siisteyteen.

Kokoojateiden varressa, käyttämättömillä tontin osilla ja asiakassisäänkäyntien yhteydessä suositellaan istutettavaksi tai säilytettäväksi puita ja aluskasvillisuutta.

Avovarastoinnin sijaan suositellaan erillisiä varistorakennuksia ja -katoksia. Tontit saa aidata.

Autopaikat:

TY-korttelialueilla on varattava 1 autopaikka yhtä työpaikkaa kohti.

Kantatien 88 liittymäjärjestelyt:

Kantatielle 88 on Maustetien liittymään toteutettava väistötila.

5.5 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia koskevat merkinnät

(-)	haitallinen vaikutus tai riski
(- -)	huomattava riski tai haitallinen vaikutus riskin toteutuessa
(+)	positiivinen vaikutus
(+ +)	huomattava positiivinen vaikutus
(0)	vaikutusta ei ole tai sellaista ei ole tunnistettavissa
(?)	vaikutuksen määrä tai laatu on epävarma, todennäköisyys,

5.5.1 Vaikutukset luontoarvoihin ja luonnonvaroihin

Tärkein huomioon otettava luontoarvo ja luonnonvara suunnittelualueella on **pohjavesi**. Leiviskänkankaan teollisuusalue sijaitsee nykyisellään kokonaisuudessaan vedenhankinnan kannalta arvokkaalla pohjavesialueella, joten jo nykytilanne pitää sisällään riskejä ja mahdollisia haitallisia vaikutuksia, joiden todennäköisyyttä on vaikea arvioida (- -, ?)

Uusi Maustetien linjaus ja erityisesti uusi Maustetien liittymä kantatielle 88 tulevat nykyistä lähemmäksi pohjavedenottamo, joka sijaitse noin 0,5 km päässä pohjoisen suunnassa (-,?). Lisäksi Salvos Oy:n tonttia on laajennettu huomattavasti lännen suuntaan (-). Ratkaisusta on neuvoteltu ELYn liikenteen ja pohjaveden suojelun asiantuntijoiden kesken ja todettu että tielinjaus ja uuden liittymän rakentaminen on mahdollinen ratkaisu, kunhan katu- ja tiealueiden rakentamisen yhteydessä toteutetaan pohjavesisuojaukset. Kaavamääräyksissä tätä on edellytetty ja lisäksi määräyksenä on, että hulevedet tulee pysäköinti- ja varastoalueilta johtaa öljynerotuskaivon kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Asemakaavassa on myös annettu määräyksiä pohjaveden laadulle vaarallisten aineiden varastoinnista ja muusta pohjaveden suojelusta. Vaikka pääosa suunnittelualueesta on jo rakennettua aluetta, tulee niilläkin pohjaveden suojausta parantaa rakennushankkeiden yhteydessä, joten kokonaisuutena pohjaveden suojelu paranee verrattuna nykytilaan (+)

Pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä on kehitetty asemakaavassa ja niitä sovelletaan myös vireillä olevassa Pyhännän kirkonkylän yleiskaavatyössä, mistä lienee synergiaetua laajemminkin (?).

Asemakaava-alueella ei ole **uhanalaisia luontotyyppäjä tai lajeja**, joten vaikutusta niihin ei ole (0). Uudet tie- ja liittymäjärjestelyt sekä Salvoksen tontin laajennus vähentävät jonkin verran metsätalouskäytössä olevaa aluetta ja nykyinen harvennettu mäntymetsä muuttuu tältä osin teollisuus- ja tiealueeksi (-).

5.5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavassa suunniteltu Leiviskänkankaan teollisuusalueen laajennus on vähäinen, eikä muuta huomattavasti rakentamisen määriä alueella, joten vaikutus nyt suunniteltavan alueen toteuttamisen johdosta yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen (0, ?).

5.5.3 Vaikutukset kunnan elinvoimaan, kunnalle ja yrityksille koituviin kustannuksiin ja teollisuuden toimintaedellytyksiin

Suunniteltu Leiviskänkankaan teollisuusalueen laajennus pitää sisällään uudistetun kokoojatie ja sen uuden liittymän kantatielle. Tämä on merkittävä parannus verrattuna alueen nykyiseen hankalaan liittymään ja ahtaaseen kokoojatiehen. Tätä kautta kaavamuutoksella ja laajennuksella on kuitenkin selkeä positiivinen vaikutus kunnan elinvoimaan ja teollisuuden toimintaedellytyksiin. (++)

Asemakaavan laajennusalue on vähäinen verrattuna Leiviskänkankaan nykyiseen laajuuteen, eikä muuta huomattavasti rakentamisen määriä alueella. Muutos on kuitenkin merkittävä laajennusalueen viereisten teollisuusyritysten kannalta ja se antaa positiivisen viestin yrittäjille siitä, että niiden toimintaedellytyksistä halutaan kunnassa huolehtia (++).

Pohjaveden suojeleminen aiheuttaa erityisesti kunnalle kustannuksia (-?). Kunnan päävedenotannon pohjaveden suojeleminen on kuitenkin kunnan ja sen asukkaiden sekä yritysten kannalta ehdottoman välttämätöntä. Leiviskänkankaan merkittävät elintarvikeyritykset käyttävät tätä vettä ja erityisesti niille ja Pyhännän asukkaille pohjaveden pilaantuminen olisi erittäin haitallista. Kaavassa annetut määräykset turvaavat pohjaveden laadun ja ehkäisevät kunnalle vieläkin kalliimpia vahinkoja ja investointitarpeita (+ ?). Toisaalta kunnan vesihuolto- ja jo alustavasti selvittänyt pohjaveden ottoa noin 8 km etäisyydeltä taajamasta, mikä on kustannuskysymys, mutta turvaisi pohjaveden riittävyyden tulevaisuudessa (?).

5.5.4 Sosiaaliset vaikutukset, palvelujen saavutettavuus ja terveysvaikutukset

Leiviskänkankaan kaavan muutos ja laajennus mahdollista yritysten merkittävän laajentamisen ja parantaa näin entisestään työpaikkojen saatavuutta Pyhännän asukkaille, mahdollistaa uusien asukkaiden muuttamisen kuntaan, ja antaa väkiluvun kasvun myötä mahdollisuuksia palveluiden parantamiseen. Tällä on arjen sujuvuuden ja ajankäytön kannalta iso positiivinen merkitys kunnan asukkaille. (++)

Ihmisten toimeentulon kannalta on tärkeää, että asuinkunnassa on työpaikkoja ja yritysten toimintaedellytyksiä tuetaan myös maankäytön keinoin. Näin annetaan asukkaille positiivinen viesti siitä, että tulevaisuus on turvattu. (++) Leiviskänkangas tarjoaa työpaikkoja laajemminkin koko seudulle (+), mikä saattaa kunnan ulkopuolella asuvalle aiheuttaa työmatka-aikojen pitenemistä, mutta on perhesuhteiden kannalta kuitenkin parempi asia kuin muutto keikkatyön perässä Etelä-Suomeen (?).

Suunnitellut jalankulu- ja polkupyöräilyväylät liittävät alueen turvallisesti kunnan keskustaan, mikä tukee työmatkapyöräilyä (+) ja tarjoavat samalla paremman pääsyn luontoliikuntaan Leiviskänkankaan pohjoispuolisilla alueilla (+). Sekä teollisuusalueen sijainti, että entisestään paranevat kevyen liikenteen yhteydet antavat mahdollisuuden kansanterveyttä parantavaan hyöty- ja arkiliikuntaan (+).

5.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Leiviskänkankaan liikennejärjestelyt on nyt selvitetty kokonaisuutena, kun asemakaavan laatimisen yhteydessä laajennettiin alustava Leiviskänkankaan liikenneselvitys koskemaan koko

teollisuusaluetta keväällä 2019. Tämä antaa varmemman pohjan koko teollisuusalueen liikenteen kehittämiseksi tuotannon volyymin ja kuljetuskaluston koon kasvaessa. (++) Vaikutuksia liikenteeseen arvioitiin viranomaisten ja toimijoiden kanssa käydyn vuoropuhelun pohjalta. (+)

Koko Leiviskänkankaan alueen ja yritysten liikennöitävyys paranee merkittävästi uuden Maustetie-kantatie 88 liittymän myötä (++) . Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon, jota uudistetaan ja selkiytetään. Lisäksi muodostetaan Leiviskänkankaalle sisäinen kehätie, jolta on mahdollista liittyä kantatielle 88 sekä uuden Maustetien että Periojantien liittymän kautta. (++) Tuotetie varressa olevat yritykset/yritystontit säilyttävät niille välttämättömän liittymän kantatielle, ja lisäksi ajoyhteyksiä myös alueiden sisällä parannetaan ja toisaalta ohjataan ja rauhoitetaan liikennettä alueilla, joilla se voi aiheuttaa vaaratilanteita, työmatkaliikenteen ja raskaan liikenteen sekoittumista, tai hankalia ajolinjoja raskaalle liikenteelle (+).

Mikäli Pyhännän kirkonkylän yleiskaavaluonnoksessa osoitetut Leiviskänkankaan lounaispuolen laajennusalueet ja länsipuolen biokaasuvoimalavaraus otetaan käyttöön, nämä saattavat lisätä Leiviskänkankaan sisäistä liikennettä. Liikenteen lisääntyminen ei merkittävästi kohdistune asemakaavan muutos- ja laajennusalueeseen, vaan Periojantien liittymään, minkä liikenteen lisääntymistä hillitsee kaavan myötä saatava Maustetien uusi liittymä (+,?).

Katso liitteet ja erillinen Leiviskänkankaan liikenneselvitysraportti.

5.5.6 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Suunnittelualue on Oulun / vt4:n suunnasta tultaessa ensimmäinen näkymä Pyhännän kirkonkylän rakennettuun ympäristöön. Näkyvimmillä paikalla olevat teollisuustontit on jo rakennettu, joten vaikutus on suhteellisen vähäinen. Olemassa olevat rakennukset saattavat kuitenkin aikaa myöten uudistua (0, ?) Mahdolliset muutokset alueen ilmeessä tahtuvat pitkän ajan kuluessa. (0)

5.5.7 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Vaikutukset virkistyskäyttöön on hyvin vähäiset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, koska laajennusalue on pieni, eikä sijaitse asutuksen tuntumassa. (0)

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuduttua kantatien varteen uuden Maustetien liittymän suuntaan ja teollisuusalueen kehätien varteen, niitä pitkin pääsee turvallisesti ulkoilemaan metsätalousalueille jokamiehenoikeuden perusteella. Reittien jatkaminen mahdollistaa nykyistä paremman pääsyn luontoliikuntaan Leiviskänkankaan pohjoispuolisilla alueilla. (+)

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaprosessissa tunnistettuja mahdollisia häiriötekijöitä Leiviskänkankaan yritysten laajentumassa ovat pohjaveteen kohdistuvat riskit ja mahdolliset vaikutukset kantatien 88 liikenteen sujuvuuteen.

Raskaan liikenteen häiriöiden kantatielle 88 ennakoitaan vähenevän uuden liittymän myötä, joten tilanne on helpottumassa. Kaavan toteutuksessa tulee erityisesti huolehtia, että pohjaveteen ei pääse sen laatua pilaavia aineita. Myöskään ympäristön maaperään, pintavesiuomiin ja sitä kautta Pyhännänjärveen, ei saa päästää esimerkiksi polttonesteitä tai

muita vedenlaatua pilaavia aineita esimerkiksi hulevesien mukana. Kunta, vesiyhtiö ja alueelliset ympäristöviranomaiset seuraavat mahdollisten häiriötilanteiden esiintymistä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy pääosin ennallaan. Maustetie-nimi siirtyy uudelle Maustetien linjaukselle ja yhteys siltä vanhalle Maustetielle nimetään Maustekujaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavaan liittyvät kaavamääräykset ja asemakaavaa tarkentavat katusuunnitelmat. Tieyhteyttä ja uutta liittymää kantatielle 88 on tarkasteltu keväällä 2019 riittävän tilavarauksen huomioon ottamiseksi asemakaavassa ja tilaa 33:9 koskevan maanhankinnan tueksi. Maustetien tiesuunnitelma ja pohjavesisuojaus on suunnitteilla kaavan ehdotusvaiheessa. Liittymän, siihen kuuluvan väistötilan, valaistuksen, pohjavesisuojuksen ja kuivatuksen suunnittelu tulee vireille pian kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Leiviskänkankaan alueen markkinoinnin, opastuksen ja yleisen houkuttelevuuden parantamiseksi olisi suositeltavaa laatia erillinen kehittämis- ja ympäristösuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tiestön toteuttamisesta asemakaava-alueille vastaa pääsääntöisesti kunta ja tonttien toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Kunta ja alueellinen ELY-keskus tekevät yhteistyötä Maustetien liittymäjärjestelyjen suunnittelussa. Pääosa suunnittelualueesta on jo toteutunutta aluetta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ja muut viranomaiset valvovat kaavan toteutusta mm. rakennuslupien myöntämisen, rakennusvalvonnan ja muun viranomaisvalvonnan yhteydessä.

Oulussa 10.9.2019

Sweco Ympäristö Oy



Kristiina Strömmer
Arkkitehti YKS-260

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Leiviskänkankaan liittymäjärjestelyt ja rakennemallit

Erilliset liitteet:

- Leiviskänkankaan liikenneselvitys (Sweco Ympäristö 2017, päivitys 18.4. ja 4.9.2019)
- Luonnosvaiheen vastineet
- Ehdotusvaiheen vastineet

Pyhännän kirkonkylän yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset, joita käytettiin asemakaavasuunnittelun pohjana:

- arkeologinen selvitys (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu 31.7.2017)
- luontoselvitys (Sweco Ympäristö Oy 19.10.2017)
- pesimälinnustoselvitys (Sweco Ympäristö Oy 18.9.2018)
- kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Ympäristö Oy 30.10.2017)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	630 Pyhätä Täyttämispvm	10.09.2019
Kaavan nimi	Leiviskänkankaan asemakaavan muutos ja laajennus	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	10.09.2019
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.12.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,0520	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 5,6689
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 9,3831

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,0520	100,0	47039	0,31	5,6689	16911
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,6547	70,8	47039	0,44	3,7335	16911
V yhteensä	0,0563	0,4			-0,1857	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7255	24,8			1,6337	
E yhteensä	0,6155	4,1			0,4874	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,0520	100,0	47039	0,31	5,6689	16911
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,6547	70,8	47039	0,44	3,7335	16911
TY	10,6547	100,0	47039	0,44	5,2907	16913
T-PV					-1,5572	-2
V yhteensä	0,0563	0,4			-0,1857	
VL	0,0563	100,0			-0,1857	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7255	24,8			1,6337	
Kadut	2,4837	66,7			0,8030	
LT	1,2418	33,3			0,8307	
E yhteensä	0,6155	4,1			0,4874	
EV	0,6155	100,0			0,4874	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Leiviskänkankaan liittymäjärjestelyt ja rakennemallit Arviointi

luonnosvaihe 27.5.2017

Liikenteellinen arviointi nykytilaan nähden

Maustetien liittymän lisääminen noin 250 metrin päähän Tuotetien liittymästä, joka säilyy nykyisellä paikallaan

+ Maustetien liittymän lisääminen alueelta kantatielle vähentää Tuotetien liittymän liikenteellistä painetta ja tekee yritysalueen laajenemisesta Sahatien ja Pölkkytien varteen yrityksille liikenteellisesti paremmin saavutettavaksi, minkä lisäksi yhteysväli Sahatieltä Maustetien kautta kantatielle vähentää liikenteellistä painetta Leiviskäntiellä/Tukkitiellä.

-/+ Maustetien sijoittaminen noin 250 metrin päähän Tuotetien liittymästä on suunnitteluohjeita soveltaen mahdollinen vaihtoehto, mikäli nopeusrajoitus koko teollisuusalueen matkalla on enintään 80 km/h, sillä tehtyjen liikennemääräennusteiden mukaan KVL vuonna 2040 olisi kantatiellä noin 2800 ajoneuvoa/vuorokausi, nykytilassa liikennemäärän ollessa puolestaan vain noin 1550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ohjeistuksen mukaan kantatielle (100 km/h) suurin liittymätiheys on 3 kpl/km liikennemäärän ollessa alle 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tällöin pienin sallittu liittymäväli on 250 m. Vastaavasti seututielle (80 km/h) suurin liittymätiheys on 3 kpl/km liikennemäärän ollessa yli 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja tällöin pienin sallittu liittymäväli on sama kuin edellä eli 250 m. Alla esitetyssä taulukossa on Liikenneviraston Tasoliittymäohjeistuksen ohjearvoja:

Taulukko 3.1: Liittymätiheyden enimmäis- ja liittymävälän vähimmäisarvot maaseutuoloissa.

MAASEUDULLA	Suurin liittymätiheys (kpl/km)	Pienin liittymäväli (m)	
		Suosittelutava	Poikkeuksellinen
Tieluokka KVL (ajon./vrk)			
Valta- ja kantatiet (100 km/h)			
> 9000	1	1200-800	500
3000 - 9000	2	800-500	300
< 3000	3	600-400	250
Seututiet (80 km/h)			
> 6000	3	600-400	250
1500 - 6000	4	400-250	250
< 1500	4	300-150	100
Yhdystiet (80 km/h)			
> 3000	6	300-150	100
500 - 3000	ei raj.	200-100	50
< 500	ei raj.	150-50	-

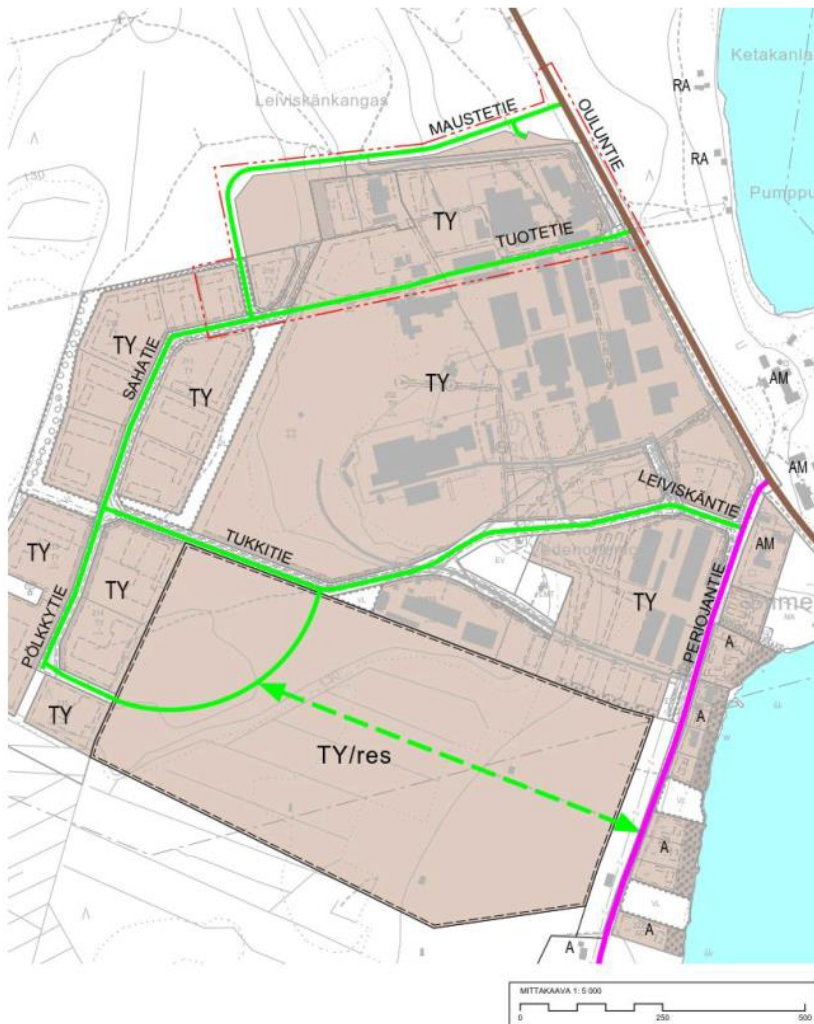
- ➔ kantatien "poikkeuksellinen" ohjeistus (kantatie-100km/h-3kpl/km-klv<3000) täyttyy liikennemääräennustusten puitteissa (KVL 2800)
- ➔ KVL:n ollessa reilusti enemmänkin (<6000) liittymän voisi sijoittaa alueelle poikkeuksellisesti seututien ohjearvojen puitteissa (nopeusrajoituksen ollessa 80 km/h)

Ohjearvoja soveltaen liittymän voisi siis sijoittaa 250 metrin päähän Tuotetiestä, mikäli nopeusrajoitus lasketaan jo hyvissä ajoin ennen teollisuusaluetta 80 km/h (mieluiten 60 km/h), sillä kantatien geometrioiden ja näkemien puitteet ovat hyvät, minkä lisäksi arvioidut liikennemäärät pysyvät ennusteiden mukaan kohtuullisena.

Maustetien liittymän lisääminen 300 metrin päähän Tuotetien liittymästä, joka säilyy nykyisellä paikallaan

- Maustetien siirto pohjoisemmaksi on huono pohjavedenottamon kannalta, joka sijaitsee nykyisin yritysalueen pohjoispuolella. Linjausta tulisi tarkastella niin, että liittymä saadaan mahdollisimman pohjoiseen, eikä pohjavedenottamolle aiheuteta suurta haittaa.
- Maustetien siirto pohjoisemmaksi lisää myös välimatkojen pituutta yritysalueelta Maustetielle, jolloin kuljetusmatkat kasvavat yritysalueilta kantatielle → kuljetusaikojen kasvu, saavutettavuuden heikentyminen, Tuotetien käytön houkuttelevuuden lisääntyminen...
- /+ Toisaalta Maustetien siirtyminen pohjoisemmaksi mahdollistaa nykyisten yritysalueiden kasvun myös pohjoisen suuntaan → tätä ei haluta vedenottamon vuoksi?

VE1 (alkuperäinen, asemakaavaluonnoksessa esitetty vaihtoehto, josta kuitenkin on jätetty pois pohjoiseen suuntautuva läpiajoyhteys)



Ve-1

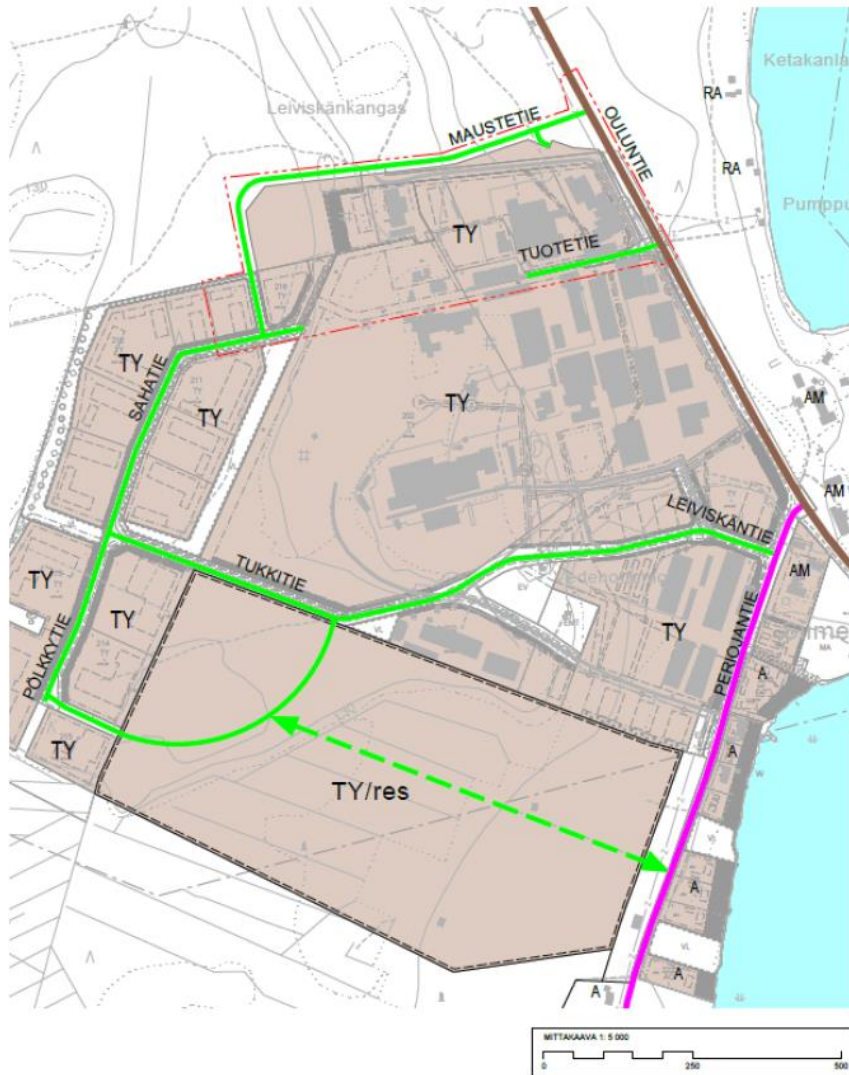
Nykyinen Tuotetien liittymä säilyy paikoillaan, Maustetien uusi linjaus nykyisen pohjoispuolelle, liittymien väli noin 255 (-258) m. Tuotetie yhdistyy länteen Sahatiehen.

Asemakaavaluonnoksessa Tuotetien yhteys länteen oli esitetty korttelin sisäisellä ajo-merkinnällä.

- Tuotetien jatkaminen Sahatielle saakka häiritsee Sahan sisäistä liikennettä eikä ole siten liikenteellisesti turvallinen, eikä toimiva ratkaisu alueen liikenteellisten ongelmien ratkaisuun
- ➔ yritysalueille (tonttien keskelle) ei tulisi ohjata liikennettä, jotta heidän sisäinen toimintansa ei häiriinny

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen on käynyt selväksi, että sahan toiminta käynnistetään uudelleen. Alueen toimija (PRT-Wood) piti esitettyä yhteyttä epärealistisena ja suorastaan mahdottomana. Ajo-yhteys olisi tullut sahan ja sen uusimman kuivaamon, hakkuriaseman ja lämpölaitoksen väliin, missä on jatkuvaa tuotantoalueen sisäistä liikennettä. Kuivaamoinvestointi on joitakin vuosia sitten maksanut n. 2 milj. euroa, eikä sen uusiminen tule kysymykseen. Tästä johtuen vaihtoehdosta laadittiin ensin päivitetty versio, jossa läpiajoa sahan ja kuivaamon/lämpölaitoksen välissä ei ole, kuten ei myöskään tontteja halkaisevaa läpiajoa joka oli osoitettu vanhan kuivaamon ja Latvan pilarin rakennusten välisen solan ja sahan aidatun alueen kautta, sekä edelleen kääntyen pohjoiseen uuden kuivaamon ja Latvaenergian toimiston välistä.

VE 1 (päivitetty versio)

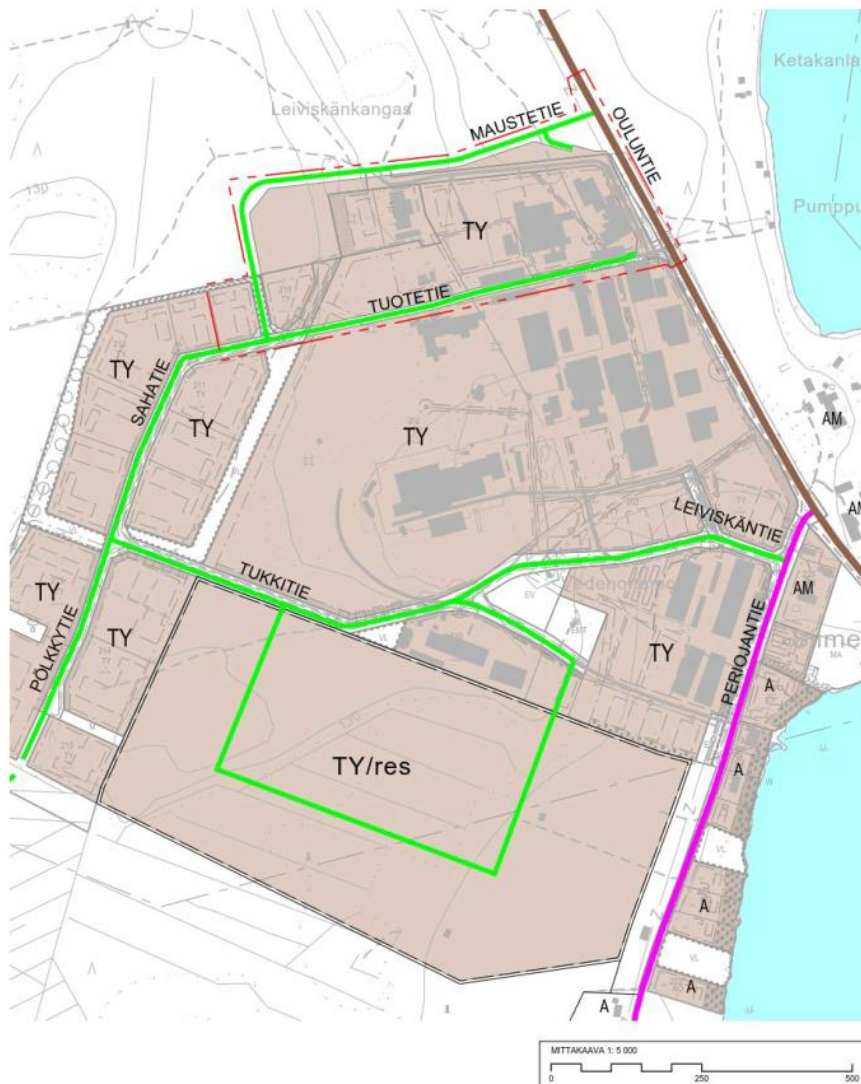


Ve-1

Nykyinen Tuotetien liittymä säilyy paikoillaan.
Maustetien uusi linjaus nykyisen pohjoispuolelle, liittymien väli noin 255 (-258) m.
Sahalta ja Salvoksen erillistontilta yhteys Sahatielle.

- Alueen yrittäjien näkökulmasta toimiva ratkaisu, jolla saadaan ratkaistua paljon alueen liikenteellisiä ongelmia, jotka johtuvat esimerkiksi Tuotetien ruuhkaisuudesta
- Maustetien liittymän lisääminen kantatielle vähentääkin painetta Tuotetieltä sekä vähentää raskasta liikennettä nykyiseltä Maustetieltä, jonka raskaanliikenteen suuret osuudet haittaavat jo nykytilan liikennemäärillä Real Snacksin toimintaa
- Salvoksen laajentuessa ja logististen kuljetusten lisääntyessä Maustetien siirto pohjoisemmaksi ja liittämisen kantatiehen helpottaa huomattavasti Leiviskänkankaan pohjoispuolen yrittäjien kuljetusten sujuvuutta nykytilaan nähden
- Maustetien uusi liittymä kantatiehen palvelee myös Sahatien varren yrittäjiä, jos uusi Maustetie linjataan nykyiseen Sahatiehen
- Tuotetien säilyttäminen mahdollistaa yritysten toiminnan jatkumisen ilman suuria investointeja ja yritystilojen layouttien uudelleen järjestelyitä (toiminnot nykyisin siten, että Tuotetie koetaan välttämättömäksi yrittäjien mielestä) ja toisaalta se vähentää liikenteellistä painetta Maustetieltä ja Tukkitieltä/Leiviskäntieltä
- Vaihtoehdossa ei ole esitetty alueen sisäisiä yhteystarpeita, mikä toisaalta puoltaa yrittäjien näkemystä siitä, ettei liikennettä saa ohjata tonttien läpi, sillä yritysten sisäinen logistiikka häiriintyy
- Tuotetien päätyminen Sahalle mahdollistaa Sahan sisäisen logistiikan toimivuuden, sillä Sahan eri toimintojen välillä on paljon sisäistä liikennettä
- Maustetien liittämisen Sahatiehen vaihtoehdon mukaisesti tekee yhteysvälistä mutkaisen ja siten ei ole yhtä sujuva kuin vaihtoehdossa Ve5 esitetty linjaus. Toisaalta tässä esitetty linjaus hyödyntää mahdollisimman pitkälle jo rakennettua Sahatien väylästä

VE2, Tuotetien yhdistäminen Sahatiehen sahan alueen läpi



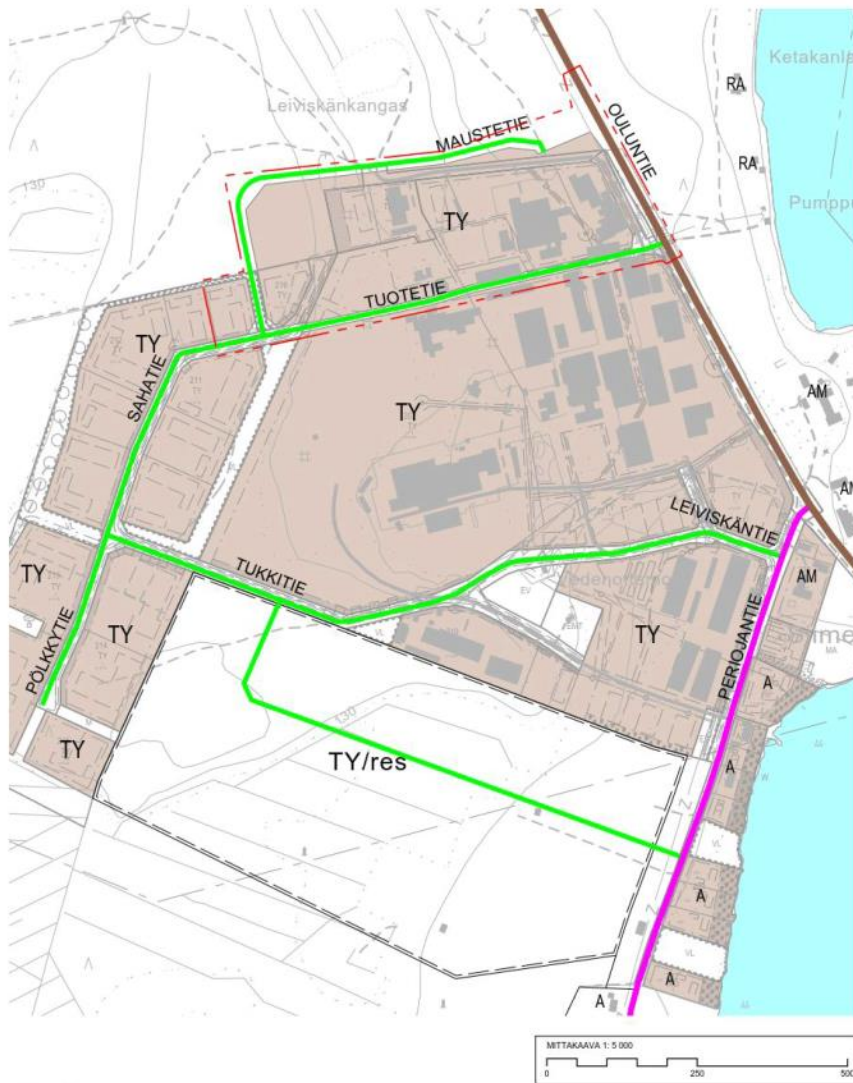
Ve-2

Ei liittymää Tuotetieltä Ouluntielle.
Tuotetie yhdistyy länteen Sahatiehen.

- Tuotetien liittymän sulkeminen ja liittäminen Sahatielle lisää liikennettä todennäköisesti huomattavia määriä nykyisen Maustetien (Real Snacksin kohdan) osuudelle, jossa jo nykyisilläkin järjestelyillä raskaan liikenteen suuri osuus koetaan toimintaa häiritseväksi
- ➔ Nykyisestä Maustetiestä tulisi oikotie Tuotetielle, sillä Tuotetieltä Sahatielle ja sieltä uudelle Maustetielle kulkeminen koettaisiin todennäköisesti liian suurena koukkauksena, etenkin jos Sahan toiminta on vilkasta ja sisäistä poikkiliikennettä Sahan alueella on paljon
- ➔ Ratkaisu ei siis tue Sahan sisäisen logistiikan toimintaa, jos yritysalueelle ohjataan lisäksi muukin alueen liikenne
- ➔ Ratkaisu haittaa myös huomattavasti Real Snacksin toimintaa sekä vaikeuttaa kaikkien Tuotetien varrella olevien toimintojen saavuttamista huomattavasti
- Kunnan mielestä yritysten saavuttaminen on "takaperoista" ja alue jää pimementoon
- Yrittäjien mielestä Tuotetien liittymän sulkeminen on todella huono ratkaisu
- Vaihtoehto ei tuo yritystoimintaan hyötyjä, ellei yritykset muuta omia layouteja huomattavasti siten, että ratkaisu olisi mahdollinen ja liikenne ohjautuisi enemmänkin Maustetielle sekä etelään Tukkitielle ja Leiviskäntielle → ei kannattavaa yrityksille ja yritystoiminta lakkaa?

- TY/res alueen liikennejärjestely ei ole yhtä sujuva liikenteen saavutettavuuden näkökulmasta kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa esitetty katulinjaus, vaan aiheuttaa enemmän kiertoa
- Maankäytöllisesti saha jäisi aivan kiinni Tuotetien jatkeen tiealueeseen, ts. rakennettaisiin samanlainen ahdas tilanne, mistä Real Snacks nyt toivoo pääsevänsä eroon nykyisen Maustetien varressa. Sahan sisäinen logistiikka pitäisi muuttaa, ja kääntää sisäiset toiminnot toisin päin, siirtää tai rakentaa uudet kuivaamot, hakkuriasema ja lämpölaite. Tämä ei ole mitenkään järkevästi mahdollista.
- Maankäytöllisesti myös ne yritykset, jotka nyt sijaitsevat vain nykyisen Tuotetien varressa, olisivat hankalasti yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden löydettävissä. Yhteys niille kulkisi takaperoisesti ja yritykset jäisivät piiloon tiessä kiinni olevien saharakennusten ja puuvarastokasojen taakse.
- Halkaisemalla sahan alue tiellä, pohjoispuolinen alueen osa lohkaistaisiin erilleen maanomistajan muusta yritystoiminnasta niin, että sitä on hankala käyttää yrityksen tarpeisiin. Alue ei myöskään ole houkutteleva minkään ulkopuolisen toimijan kannalta, koska se jää piiloon niin maantieltä katsottuna kuin alueen sisäisestikin, pysäköinti- ja puuvarastoalueiden taakse pistotien varteen. Tuotetien yhdistäminen Leiviskäntiehen lohkaisisi vielä paljon suuremman yritystoiminta-alueen erilleen PRT-konsernin maista, mikä rajoittaisi tämän tilaa vievää yritystoimintaa harjoittavan konsernin maankäyttöä liian laajalla alueella. Osa alueesta voisi toimia konsernin ja sen tuotteiden esittelyalueena tai vastaavissa aputoiminnoissa, mutta ei niin suuri osuus kuin tästä syntyisi. (Vaihtoehdossa 4 tutkittiin mahdollisuuksia tämän välialueen käyttöön, jos koko kantatien vartha ei käytetä rinnakkaistielle vaan tutkitaan vain mahdollisuutta tasata uuden maustetien, Tuotetien ja Periojantien liittymiä kauemmas toisistaan.)

VE3, Ei toteuteta uutta Maustetien liittymää

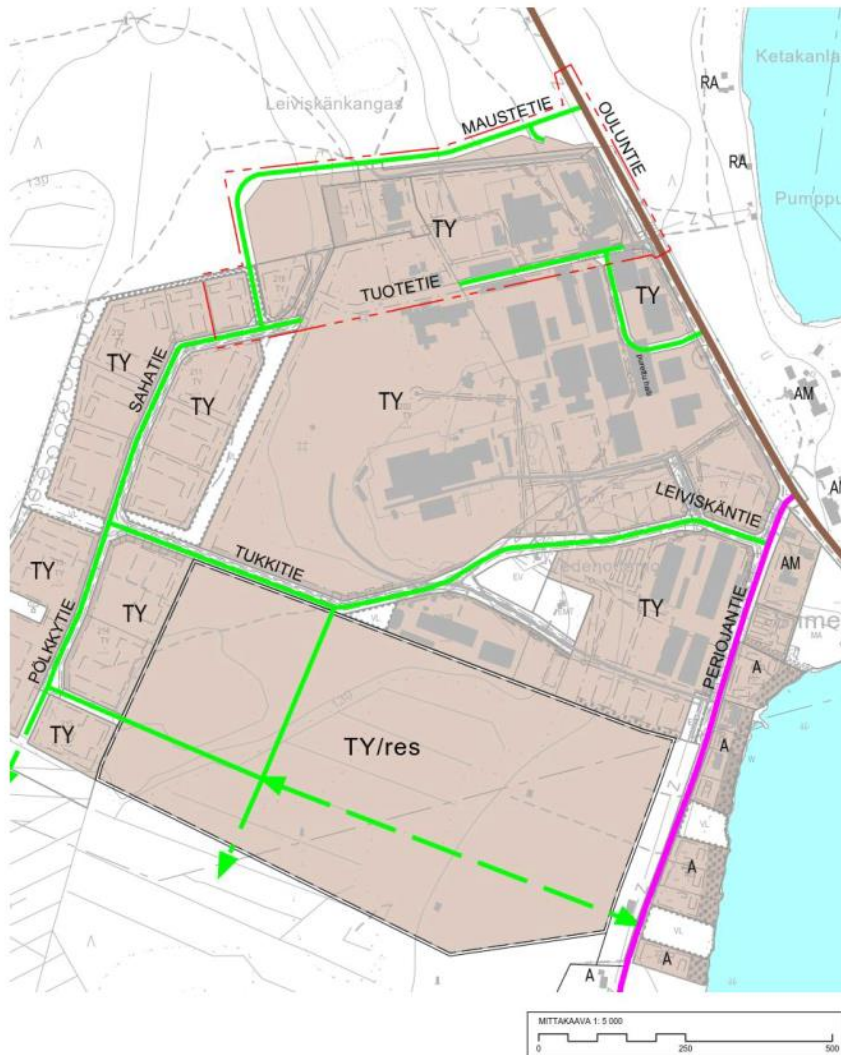


Ve-3

Tuotetie on Leiviskänkankaan pohjoisosan ainoa liittymä Ouluntielle.
Real Snacks laajenee nykyisen Maustetien alueelle idässä ja pohjoisessa.
Uusi Maustetie Sahatieltä Salvoksen laajenemisalueen kiertäen pistotienä
Maustajan tontille.

- Ei anna lisäarvoa alueen toimijoille, ongelmat eivät poistu vaan liikenne pakkautuu edelleenkin Tuotetien liittymään, minkä lisäksi uusi Maustetie jäisi todennäköisesti melko käyttämättömäksi yhteysväliksi ja liikenne kulkisi kuten nykyisinkin vanhan Maustetien kautta aiheuttaen liikenteellistä painetta edelleen Real Snacksin edustalle
- Tuotetien jatkamisessa Sahan alueen läpi on samat ongelmat kuin aiemmin esitellyssä vaihtoehdossa
- TY/res alueen linjattu tieyhteys ohjaa kyseisen teollisuusalueen raskaan liikenteen pitkälti Periojantielle, jossa on myös asumiseen suunnattua maankäyttöä → häiriöt muulle maankäytölle ja Periojantien liikenneturvallisuudelle
- Kunnan näkemyksen mukaan raskaasta liikenteestä tulee ”pussinperä” Maustetielle
- Maankäytön ongelmat Sahan alueella ovat käytännössä samat kuin vaihtoehdossa 2, vaikka sahan läpi kulkevan liikenteen määrä on pienempi ja Tuotetien varteen tukeutuvat yritykset eivät jäisi pussinperälle. Uudesta Maustetiestä ei saada sitä hyötyä mikä olisi saavutettavissa uuden liittymän kautta.

VE4 Tuotetien liittymää siirretään etelän suuntaan

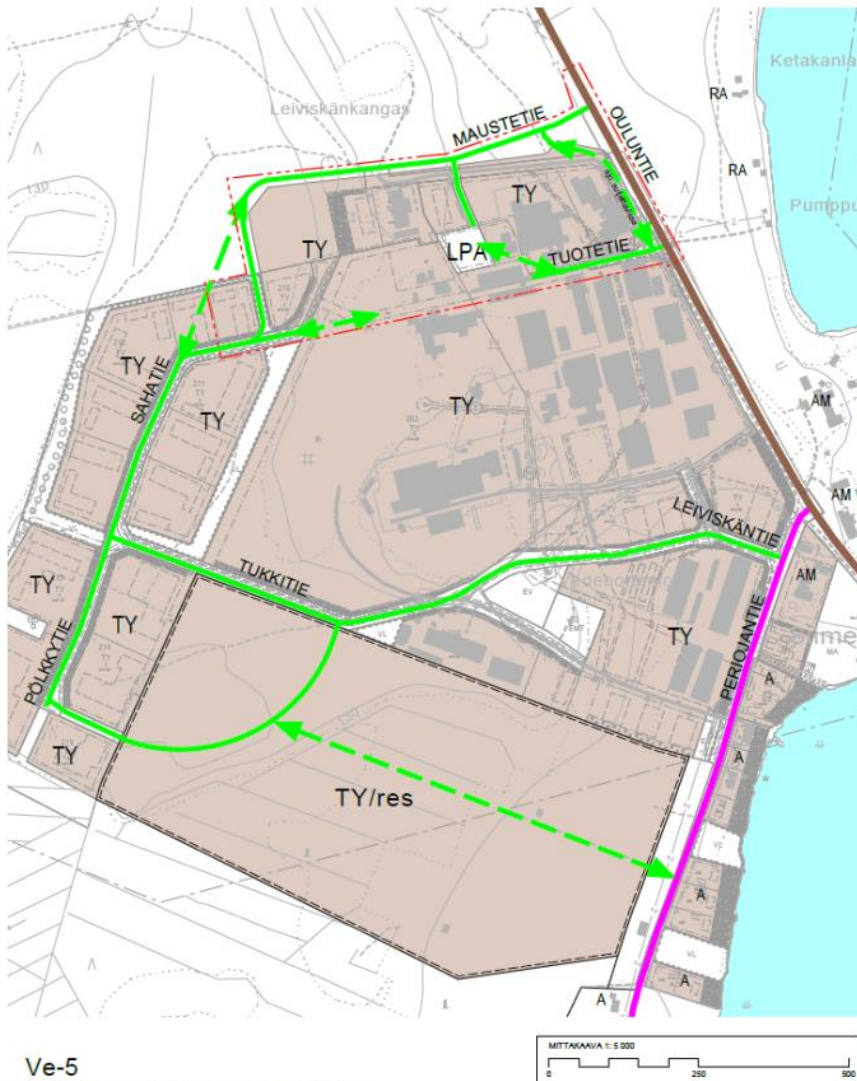


Ve-4

Nykyinen Tuotetien liittymä siirretään n. 180 m etelään.
Tuotetie muodostaa pistotien Leiviskänkankaan kehätien sisäpuoliselle alueelle. Tuotetien/Maustetien osia yhdistetään viereisiin tontteihin

- Liittymäväli kasvaisi Maustetiehen nähden ja molempiin liittymiin saataisiin noin 300 metriä etäisyyttä (kuitenkaan liittymävaatimukset eivät tämänkään osalta täysin täyty)
- Liikenne kuitenkin ohjautuisi yritysalueen tontin läpi ja sotkisi siten myös yrityksen sisäistä logistiikkaa → liikenneturvallisuusriisit kasvavat kaikille käyttäjille
- Jos yritysalue, jonka läpi uusi Tuotetie linjattaisiin, ei olisi käytössä, toimisivat yhteydet kompromissiratkaisuna, jolloin liikenne jakautuisi todennäköisesti melko tasaisesti kaikkien kolmen kantatielle johtavan liittymän kesken. Kaikille nykyisille rittäjille tulisi kuitenkin turvata yritystoiminnan jatkaminen, minkä vuoksi vaihtoehto ei ole varteenotettava, ellei yritys itse näe tätä mahdolliseksi
- TY/res alueen yhteydet ohjaavat liikennettä sekä Maustetien liittymän suuntaan että Leiviskäntien suuntaan, mutta yhteydet eivät ole yhtä sujuvat kuin vaihtoehdossa 1
- Maankäytöllisesti Tuotetien jatkeen erottama alue olisi pienempi (1,4 ha) kuin vaihtoehdossa 1 alue sahan pohjoispuolella (n. 2,2 ha), ja sitä voisi mahdollisesti käyttää konsernin tuotteiden ja toimintojen ”julkisivuna” kantatielle. Tällainen esittelyalue voisi parantaa alueen imagoa ja konsernin näkyvyyttä kantatielle. Rinnakkaiskatuyhteyden suuntaaminen Leiviskäntielle PRT-konsernin lohkaisi alueesta erilleen jo noin 3,4 ha, mikä on laaja alue, kun ottaa huomioon, että konserni haluaa varat alueensa omaan käyttöön.

VE 5 Tuotetien liittymä säilytetään. Liikennepainetta alueen sisältä Tuotetien varresta puretaan pohjoiseen, koneiden ja kuljetuskaluston säilytykseen käytetyn alueen kautta, joka merkitään LPA-alueeksi



Ve-5

Nykyinen Tuotetien liittymä säilyy paikoillaan, Maustetien uusi linjaus nykyisen pohjoispuolelle, liittymien väli noin 255 (-258) m. Maustetietä olisi pääsytie Latvan pilarin ja Maustajan väliselle LPA-alueelle, johon yhteys viereisiltä tonteilta ja mahdollisesti myös Tuotetieltä. Real Snacksin tontilta pääsee liittymään sekä Tuotetielle että Maustetielle. Tontilla on näiden välillä ajoyhteys, joka on suljettavissa (ei vapaasti muiden toimijoiden käytettävissä). Sahan alueelta liittymä länteen Sahatielle.

- Vaihtoehdoista liikenteellisesti toimivin ja hyödyttää vaihtoehdoista eniten yrittäjien toimintaedellytyksiä
- Sahatien suurempi linjaus Maustetielle tekisi kokoojakadusta houkuttelevamman yhteysvälin myös Sahatien ja Pölkkytien varrella sijaitseville yrityksille, sillä heidän saavutettavuutensa kantatielle paranee ilman Sahatien koukkausta → kadusta tulee geometrialtaan enemmän kokoojakatumainen. Suurempi linjaus myös jakaa tasaisemmin liikennettä Pölkkytien varren toimijoista käyttämään sekä Leiviskäntiä että Maustetietä yritysalueilta poistumiseen/saavuttamiseen. Geometria sopii paremmin raskaan liikenteen kuljetuksille.
- Tuotetien liittymän säilyttämisessä samat perustelut kuin aiemminkin
- Katuyhteyden lisääminen Maustetieltä yritysalueiden keskelle ja pysäköintiin varattava alue vähentää tarvetta käyttää Tuotetietä, minkä lisäksi vaihtoehdossa vastataan alueelle koettuun pysäköintitarpeeseen

- Yhteys Tuotetieltä LPA-alueelle ei ole pakollinen, mikäli Tuotetien liittymä säilyy kantatielle ennallaan. Jos Tuotetien liittymä kantatielle jossakin vaiheessa suljetaan, tulisi ajoyhteyksien toimia hyvin sekä nykyisen Maustetien edustalla (Real Snacksin ohi) sekä Tuotetieltä LPA-alueelle, mikä tarkoittaisi lisäkaistoja nykyiselle Maustetielle kantatien suuntaiselle osuudelle, sekä neuvotteluita kiinteistöjen omistajien kanssa Tuotetien ja LPA-alueen yhteysvälin rakentamisen mahdollisuuksista, sillä kunnollisen ajoyhteyden rakentaminen tähän väliin vaatii kiinteistörajojen yli menemistä sekä mahdollisesti toimijoiden (erityisesti Latva Pilarin) toiminnan muutoksia. Maustetien leventämisen realistisia mahdollisuuksia kantatien suuntaan tulisi tutkia tarkemmin, sillä nykyisin suoja-alueella kulkee voimajohto, minkä lisäksi on turvattava riittävät lumitilat, näkemäedellytykset sekä liikenneturvallisuus.
- Ajoyhteyden toteuttaminen Tuotetien ja LPA-alueen välille vaatisi nykyisen (varasto?)rakennuksen purkamista, minkä lisäksi yhteysväli rajoittaa hieman Maustajan laajenemismahdollisuuksia länteen. Toisaalta aluetta ei voine kuitenkaan kokonaan varata Maustajan mahdollisille laajennuksille, koska Latvian Pilarin rakennuksessa toimivat yritykset tarvitsevat kalustolleen pysäköintialuetta. Pysäköintialueen laajuus määritetään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
- Maankäytön kannalta haitallista ulkopuolisen ajoneuvoliikenteen tunkeutumista sahan aidatulle toiminta-alueelle ei tässä vaihtoehdossa tule. Tuotetieltä ajokalustohallin ja Maustajan tuotantorakennuksen välistä pääsy LPA-alueelle on ahtaassa paikassa ja siihen aukeaa kalustohallin ajoyhteys. Rakennusten käytön kannalta ei ole hyvä ottaa tätä väliä seinästä seinään ulkopuolisen liikenteen käyttöön. LPA-alueelta pohjoiseen osoitettu tie tulisi aivan Maustajan rajalle. Se ei pahasti riko tonttia, mutta vie puustoa Salvoksen ja Maustajan välistä. LPA-alue voisi olla kaikkien siihen länsi-etelä-itäpuolelta rajoittuvien tonttien käytössä. Korttelialueena sille voi osoittaa myös rakennusoikeutta ajoneuvosuojalle. Viereisten tonttien ajoyhteydet eivät MRA 37§:n mukaan voine perustua pelkästään tällaiseen ajoyhteyteen, vaan tarvittaisiin Tuotetien liittymä kantatielle.
- Salvos on jo tässä laajennusvaiheessa ottamassa käyttöönsä paitsi koko läntisen laajennusvarauksen, myös lounaispuolen erillistontin. Jos asemakaavan muutoksella oikaistaisiin Maustetien ja Sahatien välille jäävä mutka, saataisiin liikenteellisen sujuvuuden ja houkuttelevuuden lisäksi mahdollisuus laajentaa Salvoksen tonttia vielä kaavailtua enemmän, nyt pysäköintiin käytettävän tontin länsipuolelle.

Yritysalueen kasvu ja toimivuus nykyisten sekä tulevien toimijoiden kannalta on turvattava, jotta alue nähdään yritystoiminnan näkökulmasta houkuttelevana ja kannattavana paikkana. Tästä syystä on huomioitava yrittäjien tarpeet ja heidät olisikin hyvä ottaa mukaan suunnitteluun optimiratkaisun löytämiseksi ja jotta juuri heidän tarpeensa osataan huomioida suunnittelussa. Mahdollisimman sujuvat liikenneyhteydet kantatielle sekä toimiva sisäinen logistiikka tukevat yrittäjien toimintaa ja mahdollistavat alueen houkuttelevuuden yrittäjien näkökulmasta.

Yhteenvedotaulukko kootusti vaihtoehtojen alustavasta vertailuista nykytilaan nähden

Vaihtoehto	Toimivuus	Turvallisuus	Alueen sisäinen logistiikka	Saavutettavuus	Maankäyttö-mahdollisuudet
1 (päivitetty versio)	+	+	+	+	++
2	--	--	---	---	---
3	--	--	---	---	--
4	-	--	--	+	+?
5	++	+	+	++	++?