

Pyhänsivun asemakaava ja Leppiniemen asemakaavan muutos

Khall 16.12.2025
38/00.01.01.01/2025

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto käsittelee asian kokouksessaan
15.12.2025 seuraavalla esittelytekstillä:

Mkktmk 21.05.2024 § 26

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari puh. 044 4970 308

Muhoksen kunnan kaavoitusta ja maankäyttöä ohjaa Muhoksen kunnan strategia ja strategiaa toteuttava Muhoksen kunnan maankäyttöohjelma (kvalt. 27.3.2023 §16). Maankäyttöohjelmassa on asetettu kunnan maapolitiikan tavoitteet ja määritellyt keinot tavoitteiden toteuttamiseksi. Maankäyttöohjelman yhdeksi kärkitavoitteeksi on nimetty teollisuuden ja energiatuotannon yleis- ja asemakaavoitus. Strategisena kohdealueena on tunnistettu on Pyhänselän suurmuuntosähköaseman ympäristö ja maankäytön kehittäminen.

Maankäyttöohjelman toteutus on käynnistynyt ja Leppiniemi - Pyhänsivu alueen osayleiskaavan laadinnalla, jonka tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen Pyhänselän suurmuuntosähköaseman ympäristössä ja tulevan muuttuvan maankäytön toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoitettavan alueen pinta -ala on noin 2500 ha.

Leppiniemi - Pyhänsivu osayleiskaavan teemana on uusiutuvan energian tuotannon, kulutuksen, siirron ja varastoinnin toimintojen maankäytöllinen ohjaaminen. Lisäksi yleiskaavassa varataan alueet tarvittaville virkistysalueille ja viheryhteyksille ja varaudutaan fossiilivapaan energian käytöstä saatavan hukkalämmön hyödyntämiseen elintarviketeollisuudessa, aluelämmityksessä ja kiertotaloudessa.

Leppiniemi -Pyhänsivun yleiskaavaa on tarkoitus tarkentaa ja toteuttaa asemakaavalla vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettavaa aluetta on noin 1130 hehtaaria ja laadittavalla asemakaavalla tutkitaan tarkemmin hyperluokan datacenter -puiston toteuttamismahdollisuudet sähköasemaan viereen ja mahdollisten datacenter puiston hukkalämpöä hyödyntävien toimintojen kuten kasvihuoneiden, kuivaamojen yms. sijoittuminen alueelle.

Asemakaavoitettava alue on pääosin valtion omistuksessa ja osa maa-alueista on yksityisen omistuksessa. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on laadittu maan myyntiä koskevat esisopimukset ja valtion kanssa on käyty myyntineuvotteluja maa-alueiden luovuttamisesta mahdolliselle alueen toimijalle. Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus MRL § 91b.

Asemakaavan alustava rajauskartta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm:ltä 21.5. jaetaan oheismateriaalina.

Kaavoituksen käynnistämisestä päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että Muhoksen kunta käynnistää Pyhänsivun asemakaavan laadinnan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen alustavan rajauksen mukaisella alueella, hyväksyy kaavan laadintaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS pvm:ltä 21.5.2024 ja asettaa sen virallisesti nähtäville. Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus MRL § 91b.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.
Khall 24.06.2024 § 181	
Valmistelija	hallintojohtaja Rauno Piippo (p. 044-497 0003)
	Asiakirjaa on maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan käsittelyn jälkeen täydennetty: - tarkennettu osallisten luetteloa ja - tarkennettu osallistumisen mahdollisuuksia lisäämällä vuorovaikutustilaisuudet - täydennetty laadittavilla selvityksillä - päivitetty maakuntakaavatilanne ja - korjattu aikataulu työpajassa sovituksi. Kunnanjohtajan esteen johdosta asian esityslistalle sijoittanut hallintojohtaja kunnanjohtajan sijaisena.
Esittelijä	kunnanjohtajan sijainen
	Päätösesitys Kunnanhallitus päättää, että Muhoksen kunta käynnistää Pyhänsivun asemakaavan laadinnan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen alustavan rajauksen mukaisella alueella, hyväksyy kaavan laadintaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS pvm:ltä 18.6.2024 ja asettaa sen virallisesti nähtäville. Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus MRL § 91b.
Käsittely	Esittelijänä kokouksessa kunnanjohtaja Kimmo Hinno.
	Kunnanjohtajan esitys kokouksessa: Kunnanhallitus päättää käynnistää Pyhänsivun asemakaavan laadinnan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen alustavan rajauksen mukaisella alueella, hyväksyy kaavan laadintaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS pvm:ltä 18.6.2024 ja asettaa sen virallisesti nähtäville. Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan asemakaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus MRL § 91b.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.
Mkktmk 23.04.2025 § 13	
Valmistelija	Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosluonnos on valmistunut. Kaavaluonnos ja siihen liittyvä kaavaselostus on päivätty 9.4.2025.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Muhoksen kunnan Leppiniemen ja Pyhänsivun korttelin 995 osa, korttelit 996–999 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous-, katu- ja liikenne- sekä erityisalueet. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1.168 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuu ja osoitetaan uutta maankäyttöä seuraavasti

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta yhteensä noin 750 hehtaaria

- T-aluetta noin 33,6 ha,

- T/kem aluetta noin 635,5 ha. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen

- TY -aluetta noin 81,5 ha, teollisuusrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

- RM – aluetta noin 4,3 ha. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta

Energiahuollon alueita yhteensä noin 86,6 ha

- ET -aluetta noin 18,4 hehtaaria

- EN - aluetta noin 67,9 ha,

- EV -suojaviheraluetta noin 0,3 ha

Liikennealueita noin 50,7 ha

- LT -maantien tiealuetta noin 0,3 ha

- LP – yleistä pysäköintialuetta noin 0,2 ha

- Yleistä katualuetta noin 50,2 ha

Maa- ja metsätalousalueita noin 270,9 ha

- MU -maa- ja metsätalousaluetta noin 243,8 ha

- MY -aluetta noin 27,1 ha

Vesialuetta (W) noin 5,1 ha

Asemakaavan laatija Arkkitehti Sanukka Lehtiö Sweco Oy:stä on pyydetty kokoukseen esittelemään asiaa.

Asemakaavaluonnos 14.4.2025 ja siihen liittyvä kaavaselostus jaetaan oheismateriaalina.

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta päättäminen kuuluu maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan toimivaltaan.

Esittelijä	tekninen johtaja Mikko Kari
Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosluonnoksen pvm:ltä 14.4.2025, asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaluonnoksesta tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla, Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.
Käsittely	Arkkitehti Sanukka Lehtiö selosti asiaa toimikunnalle. Vastattuaan hänelle esitetyihin kysymyksiin, Lehtiö poistui kokouksesta klo17.07.
Päätös	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 044 4970 308

Muhoksen kunnan Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 28.4.–31.5.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla, internetsivuilla, Tervareitti-lehdessä sekä kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan valmisteluun liittyvä yleisötilaisuus on pidetty 14.5.2025.

Kunnanhallituksen kaavoituksen vireilletulopäätöksen (Khall 24.6.2024 § 181) jälkeen suunnittelualue on laajentunut asemakaavaluonnoksen mukaisesti. Laajennuksen yhteydessä suunnittelualueeseen on lisätty uusi tieyhteys välille Pyhänsivu–Pyhänselkä. Suunnittelualueen muutoksen vuoksi kaavan valmisteluaineiston käsittelyyn (Mkktmk 23.4.2025 § 13) on osallistunut esteellinen henkilö.

Esteellisyyden johdosta valmisteluaineisto ja asemakaavaluonnos päiväyksellä 14.4.2025 on käsiteltävä uudelleen. Uudelleen käsittelyllä varmistetaan kaavaprosessin lainmukaisuus ja osallisten yhdenvertainen kohtelu.

Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta päättäminen kuuluu maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosluonnoksen pvm:ltä 14.4.2025, asettaa kaavaluonnoksen julkisesti uudelleen nähtäville 14 päivän ajaksi ajalle 22.10.-5.11.2025. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla ja Tervareitti -lehdessä.

Käsittely

Tekninen johtaja esitteli asiaa toimikunnalle. Keskustelun kuluessa tekninen johtaja muutti esitystään:

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosluonnoksen pvm:ltä 14.4.2025, asettaa kaavaluonnoksen julkisesti uudelleen nähtäville 14 päivän ajaksi ajalle 22.10.-5.11.2025. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet- sivuilla ja Tervareitti -lehdessä ja kirjeellä kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Merkitään tiedoksi, että osallisuus- ja arviointiohjelma on tarkastettu 16.10.2026 ja suunnitelma on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan kunnan internet -sivuilla ja kunnan ilmoitustaululla.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan muutetun esityksen.

Valmistelija

tekninen johtaja Mikko Kari p. 044 4970 308

Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosluonnos (pvm 14.4.2025) on ollut uudelleen nähtävillä ajalla 22.10.–5.11.2025. Nähtävilläolosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla, 23.10.2025 ilmestyneessä Tervareitti-lehdessä sekä kirjeellä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille.

Luonnosaineistosta saatiin ensimmäisen kuulemisen (28.4.–31.5.2025) aikana kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide. Toisen nähtävilläolon aikana (22.10.–5.11.2025) asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Palautteeseen on laadittu vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8. Valmisteluvaiheen palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa, ja kaavaehdotus on päivätty 15.12.2025.

Asemakaavan kokonaispinta-ala on 1 184 ha. Asemakaavaehdotuksella muodostuu uutta maankäyttöä seuraavasti:

Liikerakennusten korttelialuetta (KTY-2) noin 5,7 ha.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta yhteensä 742,3 ha, josta:

- (T) noin 91,7 ha
- (T/kem-1) noin 635,1 ha
- (TY) noin 15,5 ha

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) noin 4,3 ha.

Erityisalueita yhteensä 95,2 ha, josta:

- (ET) noin 5,6 ha
- (EN) noin 70,5 ha
- (EV) noin 19,1 ha

Katu- ja liikennealuetta noin 59,2 ha.

Maa- ja metsätalousaluetta yhteensä 262,7 ha, josta:

- (MU/s) noin 237,9 ha
- (MY) noin 24,9 ha

Lähivirkistysaluetta (VL/s) noin 9,5 ha.

Vesialuetta (W) noin 5,1 ha.

Asemakaavan laatija, arkkitehti Sanukka Lehtiö Sweco Oy:stä, on pyydetty kokoukseen esittelemään asiaa.

Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosehdotus (kartta ja selostus), päivätty 15.12.2025, on esityslistan liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Pyhänsivun asemakaavan ja Leppiniemen asemakaavan muutosehdotuksen pvm:ltä 15.12.2025 AKL 65§ mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet -sivuilla ja Tervareittilehdessä ja erillisellä kirjeellä kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Päätös

Esittelijä

kunnanjohtaja Kimmo Hinno

Päätösesitys

Koska maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan päätös ei kunnanhallituksen esityslistan valmistumisen aikoihin ole tiedossa, esitellään kokouksessa.

Päätös