



MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

A1348 - ISONNIEMEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Kaavaselostus

Ramboll Finland Oy

Luonnosvaihe, 20.1.2015

Tarkastus	20.1.2016
Hyväksyntä	25.1.2016
Laatija	Petteri Laamanen, Minna Lehtonen, Kirsikka Siik
Tarkastaja	Kirsikka Siik
Hyväksyjä	Sirkka Sortti
Kuvaus	Asemakaavaselostus

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo kaava-aineistosta ja selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Maakuntakaava	9
3.2.2	Yleiskaava	10
3.2.3	Asemakaava	11
3.2.4	Muut suunnitelmat ja selvitykset	11
3.3	Rakennusjärjestys	11
3.4	Rakennuskielto	12
3.5	Pohjakartta	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	13
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
4.5.1	Suunnitteluprosessi, alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.3.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	16
5.3.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan	16
5.4	Ympäristön häiriötekijät	16
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.6	Nimistö	16
6.	Kaavan toteuttaminen	16

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

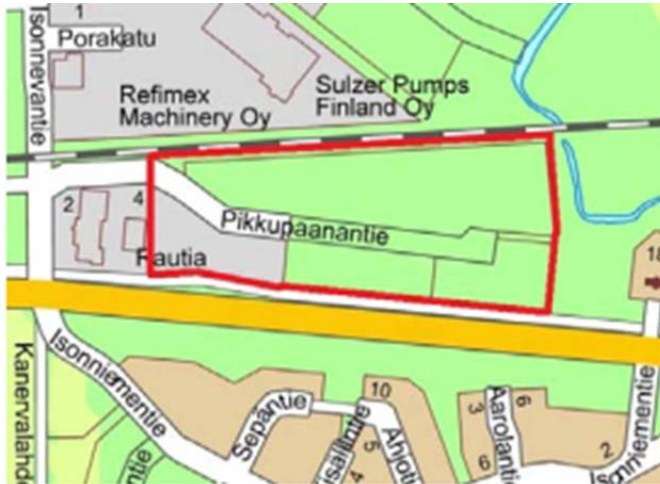
1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki	Mänttä-Vilppula
Kaupunginosa	7. kaupunginosa (Isoniemi)
Suunnittelun kohde	Korttelit 7058 (osa), 7059 ja 7060 sekä suojaviher- ja katualuetta
Kaavan nimi	Isonniemen teollisuusalueen asemakaavan muutos
Kaavan numero	A1348
Kaavalaji / toimenpide	Asemakaavan muutos
Kaavalla muodostuu	Korttelit 7058 (osa), 7069 sekä suojaviher- ja katualuetta
Vireilletulopäivämäärä	24.11.2014 (KH § 344)
Hyväksymispäivämäärä	___.__.201_ (KV § ___)
Vahvistuminen	___.__.201_ (kuulutus)
Tiedot kaavan laatijasta	
Kaavoitusviranomainen / kaavan tilaaja	Mänttä-Vilppulan kaupunki Kaavoituspalvelut PL 69, 35800/35801 Mänttä Kaupunginarkkitehti (kaavoitusta koskevat tiedustelut) Sirkka Sortti p. 050 380 0669 sirkka.sortti@manttavilppula.fi Suunnitteluavustaja Terhi Mäkelä p. 044 728 8661 terhi.makela@manttavilppula.fi
Konsultti / kaavan laatija	Ramboll Finland Oy Maankäyttö Pakkahuoneenaukio 2 (PL 718) 33101 Tampere Yksikön päällikkö, arkkitehti SAFA Kirsikka Siik p. 050 324 5527 kirsikka.siik@ramboll.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Noin 6,7 ha:n laajuinen asemakaavamuutosalue sijaitsee Mäntän ja Vilppulan taajamien välisellä Satakunnantien (mt 347) ja rautatien rajaamalla alueella.

Kaavan vaikutusalueeseen luetaan kuuluvaksi suunnittelualuseen rajautuvat viereiset ja vastapäiset kiinteistöt toimintoihin.



Kuva 1. Kaava-alue osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Isonniemen teollisuusalueen asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan rakennusliikkeen (kaavamuutoksen aloitteen tekijä) omistaman tontin laajentuminen pohjoiseen sekä suunnittelualueen itäisen, vielä rakentumattoman, liike- ja teollisuusaluevaltaisen osan osoittaminen tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

1.4 Luettelo kaava-aineistosta ja selostuksen liiteasiakirjoista

Kaava-aineisto:

- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000
- Tasohavainnekuva 1:2000
- Asemakaavan selostus

Selostuksen liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Poistettava kaava (1:2000; A4)

Liite 3: Vastineraportti (lisätään aineistoon ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Hankkeeseen liittyvä pohjatieto- ja taustamateriaali:

- Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty 16.11.2009)
- Kaavoituskatsaus 2015
- Isonniemen asemakaavan luontoselvitys (FCG 2015)
- Mänttä-Vilppulan kaupungin strategia 2020
- Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaavan selvitykset (FCG 2014-)
- Mänttä-Vilppulan kehityskuva (Airix 2011)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan (Ympäristörakennus Ahola Oy) aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.7.2014 (§ 226) käynnistää asemakaavan muutostyön Isonniemen teollisuusalueella.

Kaavamuutoshankkeen kaavoitusprosessin viralliset vaiheet ovat seuraavat:

- Vireilletulo: Mänttä-Vilppulan kaupungin kaavoituskatsaus 2014, 24.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä: __.__. - __.__.2015
- Kaavaehdotus nähtävillä: __.__. - __.__.2016
- Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely: __.__.2016 § ____

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaavamuutoksen aloitteen tekijän omistaman tontin laajentuminen pohjoiseen ja muutetaan Pikkupaananantien linjausta vastaavasti. Suunnittelualueen itäisen, ennestään vielä rakentumaton alue, joka poistuvassa kaavassa on ollut osoitettuna liike- ja teollisuusaluevaltaiseksi korttelialueeksi, osoitetaan nyt teollisuusalueeksi. Kaava-alueella sijaitsevan entisen kaatopaikan alue säilyy suojaviheralueena, mutta raja-alue laajenee aavistuksen verran alkuperäisestä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on valmis toteutettavaksi heti kun se on virallisesti vahvistettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Kaava-alueen raja-alueen rajaus ilmakuvassa (2010).

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Nykytilassa suunnittelualue on pääosaltaan rakentamatonta sekametsäaluetta. Alueen länsiosaan kortteliin 7058 sijoittuu kaksi Pikkupaananatiehen tukeutuvaa yritys-/ pienteollisuustoimintaa harjoittavaa kiinteistöä. Muutoin pääosa Isonniemen teollisuusalueen toiminnasta sijoittuu rautatien pohjoispuolelle.

Keskiosassa suunnittelualuetta, välittömästi Satakunnantien pohjoispuolella, sijaitsee entinen kaatopaikka-alue. Suunnittelualueen ulkopuolelle lännessä jäävässä osassa kortteliä 7058 sijaitsevat Rautian toimitilat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue on teollisuus-, metsä- ja joutomaata, jolla ei ole mainittavia maisemallisia arvoja.

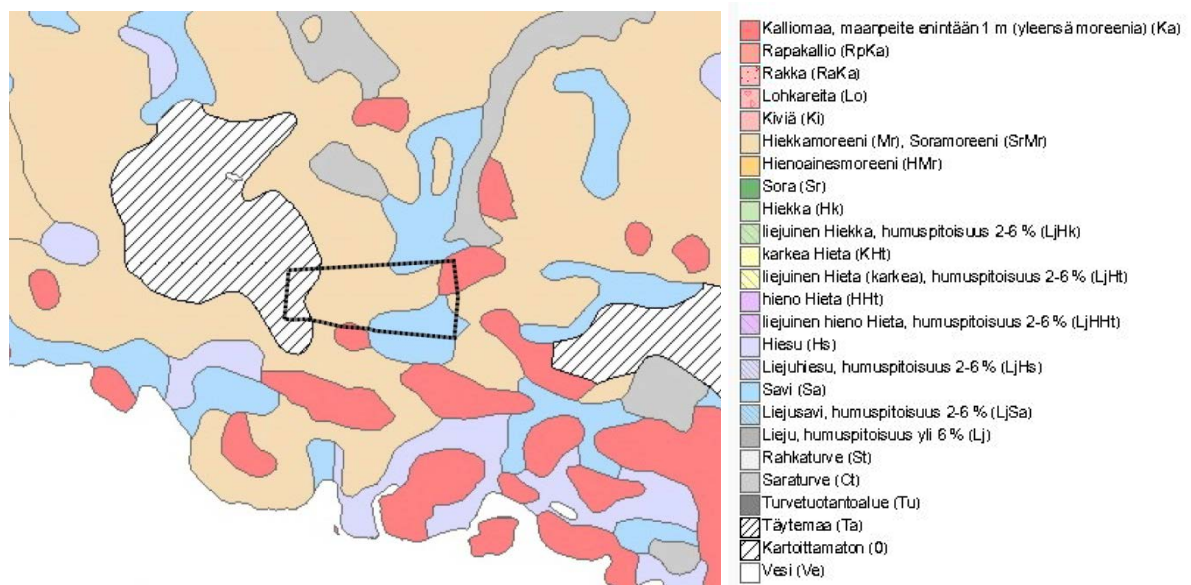
Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen maasto viettää loivasti itään. Suunnittelualueen korkein piste on alueen lounaiskulmassa +113m ja matalinta on suunnittelualueen itälaidalla + 104m.

Kallio- ja maaperä

Kallioperältään koko alue on granodioriittia.

Selvitysalueella maaperä (kuva 3) on pääosin hiekkamoreenia (Mr). Lisäksi alueella on kalliota (Ka) sekä saraturve/savi-aluetta (Ct/Sa). Alueen itäosassa on kartoittamatonta aluetta.



Kuva 3. Maaperäkarta ja selite (lähde: Geologian tutkimuskeskuksen avoin maaperäaineisto).

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on länsiosastaan rakennettua aluetta ja muilta osin metsää ja joutomaata. Ihmisen toiminnan vaikutusta on koko alueella paljon nähtävillä. Osa alueen metsistä on kasvanut entisille pelloille, joissa on vielä toimivat sarkaojat. Vanhan kartan perusteella alueen kaakkoiskulmalla on ollut myös urheilukenttä. Kenttä on tällä hetkellä heinittynyttä joutomaata, jolle on varastoitu puutavaraa. Joutomaan ja entisten peltöjen väliin jää kapealti puoliavointa hakamaata muistuttavaa aluetta. Alueen laidunnushistoriasta ei ole tarkempaa tietoa.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole havaittu olevan uhanalaista tai huomionarvoista kasvi- tai eläinlajistoa. Entisen pellon reuna-alueella on pienialainen ympäristöaideteos, jossa oli kyl-

vetty alueelle luonnonkasvien siemeniä. Pelloilla kasvaa yleispuina varttuva koivikko ja alla luontaisesti syntynyt alikasvoskuusikko. Maapohja on rehevää ja vadelma ja mesiangervo ovat yleisiä.

Vesiolosuhteet

Mänttä-Vilppula kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen. Suunnittelualueen lähin vesistöalue, Melasjärvi sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä alueen eteläpuolella. Melasjärvi on osa Kuoreveden valuma-alueutta. Lisäksi suunnittelualueesta koilliseen sijaitsee Monhanlahti reilun 2 kilometrin etäisyydellä. Monhanlahti on osa Keurusselän valuma-alueutta.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita tai merkittäviä virtavesiä.

Hulevedet

Suunnittelualueen pinnanmuodot viettävät itään eli pintavedet valuvat Vuohijokeen ja sitä myöden etelään Melasjärveen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kahden rakennetun tontin rakennuskanta on tyypillistä pienteollisuusrakentamista, jolla ei ole arvoja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta.

Alueen itäpuolella Satakunnantien varressa sijaitsee entinen kaupungin lastenkoti Toukola. Rakennus pihapiireineen on nykyisin yksityisessä omistuksessa ja vuodesta 1988 toiminut rekisteröitymättömän Ihmisyyden tunnustajat –liikkeen teosofisen yhteisön käytössä. Rakennusta koskee yleiskaavan suojelumerkintä.

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asuu yksi henkilö (poikkeuslupa).

Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee teollisuustoiminnassa olevia korttelialueita. Itäpuolella sijaitseva entinen lastenkoti Toukola on asuinkäytössä. Suunnittelualueelta etelään, Satakunnantien ja sen eteläpuolisen viheralueen eteläpuolella sijaitsee Isonniemen pientalovaltainen asuinalue.



Kuva 4. Suunnittelualueelta etelään, Satakunnantien ja viheralueen suunnittelualueesta erottamana sijaitsee Isonniemen pientalovaltainen asuinalue.

Palvelut

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kunnallisia tai kaupallisia palveluita. Korttelissa 7058 Isonnevantien ja Pikkupaananantien kulmassa toimii Keskon Rautia-ketjun rautakauppa.

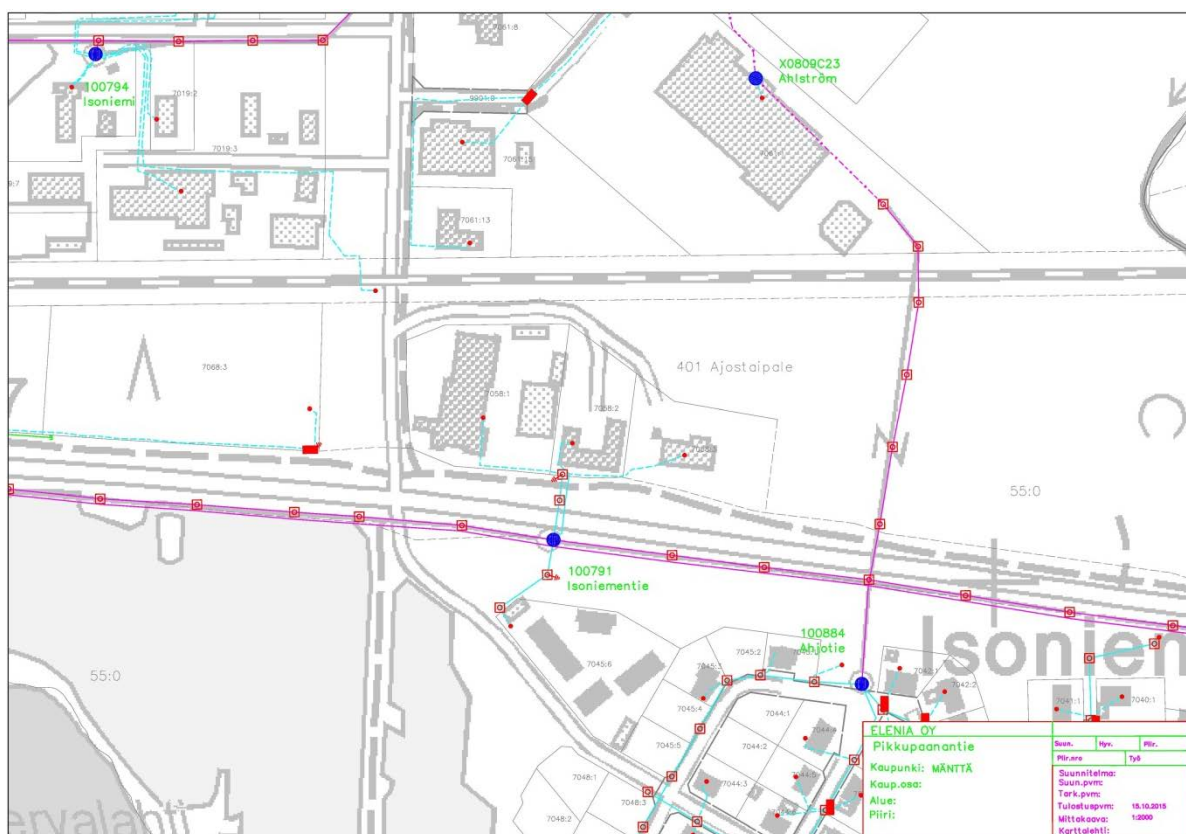


Kuva 5. Suunnittelualueelle kuljetaan Isonnevantien alkupäässä sijaitsevan Rautian myymälän ohi.

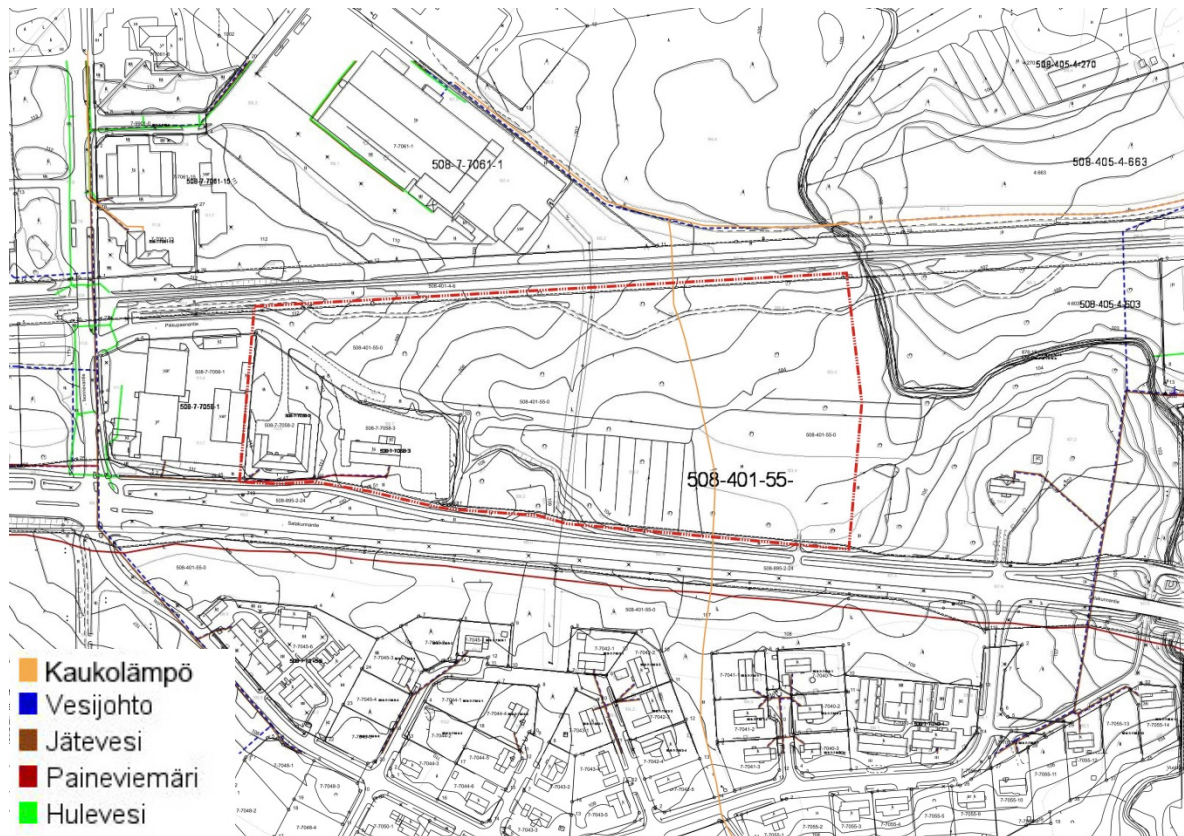
Liikenne

Korttelialueen liikenne tukeutuu kokoojakatuna toimivaan, suunnittelualueen länsipuolitse kulkevaan Isonnevantiehen. Katu liittyy etelässä Satakunnantiehen (seututie 347). Suunnittelualueen eteläpuolitse itä-länsisuunnassa kulkee Satakunnantien vartta Mäntän ja Vilppulan taajamien välinen kevyen liikenteen väylä. Alueelle ei ole joukkoliikenneyhteyksiä.

Tekniset verkostot



Kuva 6. Sähköverkostokuvassa (Elenia Oy) pienjännitekaapelit on esitetty sinisellä ja keskijännitekaapelit punaisella. Sähkömuuntamon sijainti on esitetty sinisellä pisteellä.



Kuva 7. Vesihuollon ja kaukolämmön verkostokartta.

Alueen verkostot on esitetty oheisissa kuvissa (kuvat 6 ja 7). Suunnittelualue on hyvin liitettävissä alueellisiin vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella heti korttelin 7058 itäpuolella sijaitsee entinen kaatopaikka. Alueen maaperän pilaantuneisuuden nykytilaa ei ole tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkemmin tutkittu, koska voimassaolevassa aiemmassa asemakaavassa määritetyn suoja-alueen (EV) käyttötarkoitusta ei tulla tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä muuttamaan eikä ko. alueelle osoittamaan rakentamista.

Suunnittelualueeseen kohdistuu ympäristöhäiriönä myös Satakunnantien liikenteen melu sekä ympäröivän teollisuusalueen toimintojen mahdollisesti aiheuttama häiriö.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Mänttä-Vilppulan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelia 7058, joka on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

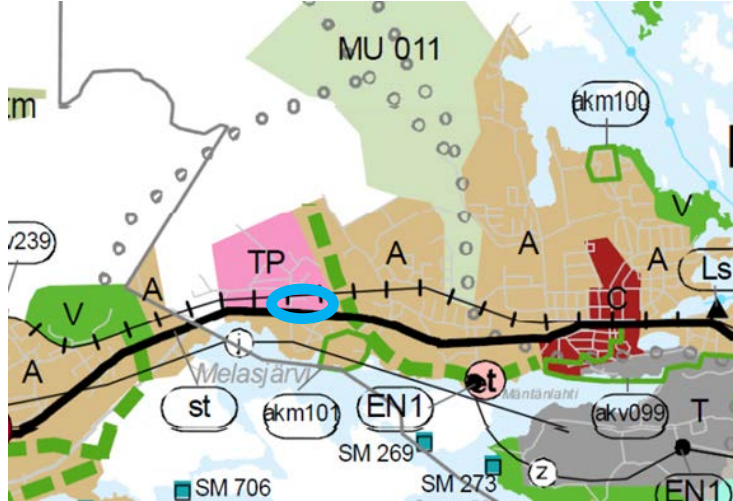
3.2.1 Maakuntakaava

Mänttä-Vilppula kuuluu Pirkanmaan liiton alueeseen. Pirkanmaalla ovat voimassa Pirkanmaan 1. maakuntakaava (vahv. 29.3.2007) ja Pirkanmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava (8.1.2013, 25.11.2013). Pirkanmaalla on vireillä uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen. Suunnittelualueella ei sijaitse vaihemaakuntakaavoissa tarkasteltuja kohteita.

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) asemakaavan suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (vaaleanpunainen rasteri ja kirjainmerkintä TP). Merkinnällä osoitetaan liike- ja toimistorakentamiseen tai tuotantokäyttöön varattuja seudullisesti merkittäviä alueita.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa myös asumista, jos siihen ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee taajamatoimintojen aluetta (ruskea väri ja kirjainmerkintä A) sekä pohjois-eteläsuuntainen viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).



Kuva 8. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä soikiolla.

3.2.2 Yleiskaava

Mänttä-Vilppulan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (voimaantulopäivä 2.2.2001) asema-kaavan suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolle saa rakentaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja (P-1). Suunnittelualueen itäpuolella on lähivirkistysaluetta (VL). Isonniemen teollisuusalue (T) sijoittuu radan pohjoispuolelle.



Kuva 9. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on osoitettu kuvan keskellä mustalla rajauksella.

Mänttä-Vilppulaan ollaan laatimassa Keskustaajaman osayleiskaavaa (FCG), jonka suunnittelu-alueeseen myös tämä asemakaava-alue kuuluu. Osayleiskaavan kaavaluonnos on nähtävillä 3.12.2015 - 29.1.2016.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta. Alueella ovat voimassa asemakaavat A1049 M91/84 (vahvistettu 18.4.1984) ja A1087 M105/87 (2.2.1987). Suunnittelualueen kohdalla kortteli nro 7060 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1) ja korttelit 7058 ja 7059 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K-2). Kortteiden rakentamisoikeutta kuvaava tehokkuusluku on joko $e=0,4$ tai $e=0,5$. Kortteleiden 7058 ja 7059 väliin jää suojaviheralue (EV). Korttelin 7059 ja suojaviheralueen väliin sekä kortteleiden 7059 ja 7060 väliin on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Lisäksi suunnittelualue kattaa Pikkupaananantien katualuetta.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen (asemakaavan muutosalue) rajaus on osoitettu kuvassa mustalla rajauksella.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Mänttä-Vilppulan kaupungin strategia 2020

Mänttä-Vilppulan kaupunkistrategian 2020 (2011) maankäytön päämääränä on riittävien, laadukaiden ja monipuolisten kaavoitettujen tonttien turvaaminen vakitukselle ja vapaa-ajan asumiselle sekä elinkeinoelämälle suunnitelmallisesti ja vastuullisesti, yhdyskuntarakenne huomioon ottaen.

Mänttä-Vilppulan kehityskuva

Mänttä-Vilppulan kehityskuvan (Airix Ympäristö, 2011) tavoitteena on ollut luoda sellaiset maankäytölliset edellytykset, joilla tuetaan kaikkien kaupunkilaisten hyvinvointia ja kaupungin kilpailukykyä mm. asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajantoimintojen kehittämisessä. Kehityskuvatyössä on vaihtoehtojen kautta etsitty Mänttä-Vilppulan paras yhdyskuntarakenne ja kaavoituksen toteuttamisjärjestys.

3.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestyksen 16.11.2009. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

3.4 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

3.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Mänttä-Vilppulan kaupungin laatima ja se on tarkastettu 30.3.2015. Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 mittakaavaan 1:1000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja, Ympäristörakennus Ahola Oy. Kaavam muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan rakennusliikkeen omistaman tontin laajentuminen pohjoiseen sekä suunnittelualueen itäisen, vielä rakentumattoman, liike- ja teollisuusaluevaltaisen osan osoittaminen tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on tehnyt 7.7.2014 (§ 226) päätöksen Isonniemen teollisuusalueen asemakaavam muutoksen laatimisesta. Kaava on tullut vireille Mänttä-Vilppulan kaupungin kaavoituskatsauksen 2014 (24.11.2014, kh § 344) julkaisemisen yhteydessä.

Hankkeesta laaditaan Ympäristörakennus Ahola Oy:n ja kaupungin välinen kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Mänttä-Vilppulan kaupunki
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos / Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Keurusselän ympäristönsuojelujaosto
- Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy
- Elenia Oy
- Pohjois-Hämeen Puhelin Oy
- MW-kehitys Oy

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavam muutosloungnos asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan KVM- ja Paikkakuntalainen-lehdissä ja aineisto on nähtävillä Mänttä-Vilppulan kaupungintalolla (teknisen palvelukeskuksen 3. kerroksen ilmoitustaulu), Mäntän, Vilppulan, Kolhon ja Pohjaslahden kirjastoissa sekä Mänttä-Vilppulan kaupungin internet-sivuilla www.manttavilppula.fi.

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide kaavaluonnosaineiston nähtävilläolonaikana. Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen laaditaan kirjalliset vastineet. Tiivistelmät palautteista vastineineen esitetään kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta suunnitelma muokataan edelleen kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuten edellä. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Tarvittaessa järjestetään myös viranomaismeuvottelu.

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan tarvittavat vastineet ja tehdään niistä mahdollisesti aiheutuvat tekniset tarkistukset, jonka jälkeen kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1) on esitetty tarkemmat kuvaukset osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavan eri vaiheissa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläoloina pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin ja hallintokunnilta ja muilta keskeisiltä viranomaisilta. Saatuun palautteeseen laaditaan kirjalliset vastineet. Kaavatyön aikana järjestetään tarpeen mukaan viranomaismeuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan rakennusliikkeen (kaavamuutoksen aloitteen tekijä) omistaman tontin laajentuminen pohjoiseen sekä suunnittelualueen itäisen, vielä rakentumattoman, liike- ja teollisuusaluevaltaisen osan osoittaminen tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tai muuten tarkentuneet tavoitteet

Alueelle sijoitetaan ET-aluevaraus pumppaamoa varten.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Suunnitteluprosessi, alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

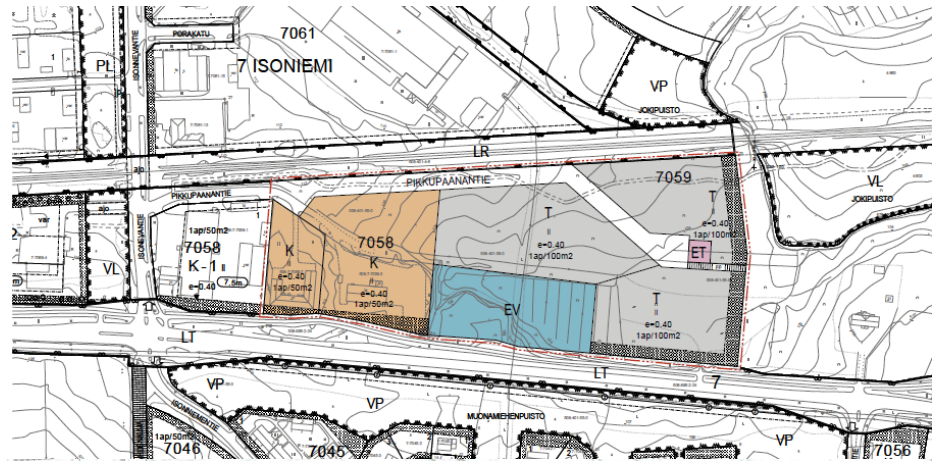
Teollisuusaluevaltaisten tonttien maankäytön suunnittelu aloitettiin käymällä läpi alueen suunnittelulle asetetut lähtökohdat ja kaavahankkeessa mukana olevien osapuolten asettamat tavoitteet. Suunnittelun lähtökohdista käytiin aloitusneuvottelu 15.4.2015.

Alustavia idealuonnosvaihtoehtoja laadittiin kaksi, joissa merkittävin eroavaisuus perustuu alueelle johtavan katulinjauksen sijaintiin. Vaihtoehdossa 1 (VE1, seuraavan sivun kuvat 11 ja 12) Pikkupaananantietä jatketaan itään radan varressa, vaihtoehdossa 2 (VE2, seuraavan sivun kuvat 13 ja 14) katu käännetään etelään kohti nykyisen, muutettavana olevan asemakaavan mukaista linjausta heti laajennetun tontin 7058-3 kierrettyään. Vaihtoehdoissa on eroa myös suojaistutusten osalta: VE1:ssä alueen reunoja kiertää istutettavaksi tontinosaksi osoitettu istutusalue, VE2:ssä suunnittelualueen itäosa on osoitettu viheralueeksi VL-merkinnällä. Käsivaraisten luonnoksien on havainnollistettu rakentamisen määrää ja sijoittumisen mahdollisuuksia ko. ratkaisuisa.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin idealuonnos VE2, jonka katuratkaisua pidettiin luontevampana ja paremmin toteutettavissa olevana. Suojaviherpuusto päätettiin osoittaa kaavassa kuitenkin VE1:ssä esitetyn mukaisesti tontilla istutettavaksi alueeksi.

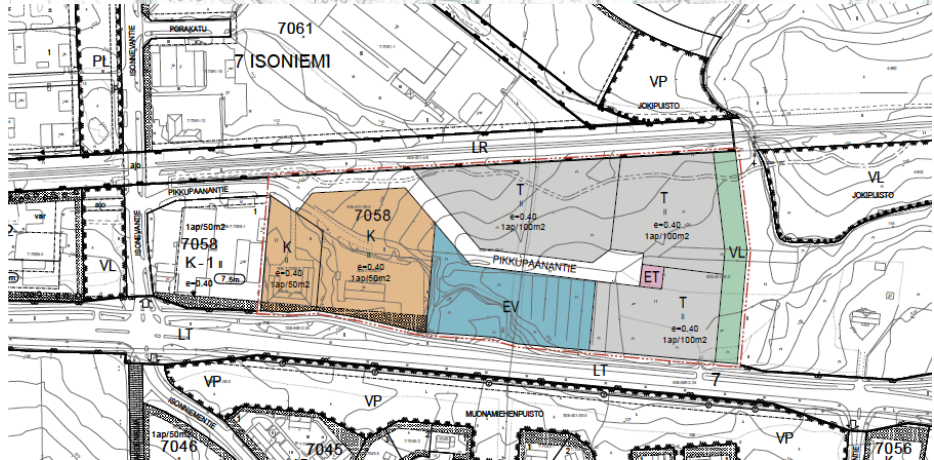
Kuva 11.
Idealuonnos VE 1
kaavarunko



Kuva 12.
Idealuonnos VE 1
havainnepiirros



Kuva 13.
Idealuonnos VE 2
kaavarunko



Kuva 14.
Idealuonnos VE 2 ha-
vainnepiirros



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan tontin 7058-3 laajentaminen pohjoiseen kohti rataa ja Pikkupaanan tien linjauksen muuttaminen vastaavasti. Kaavalla muodostuu laajentuneen liike- ja toimistorakennusten korttelin 7058 lisäksi uusi kortteli 7069, joka osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelin etelä- ja länsireunoille osoitetaan istutettavat tontinosat.

Sähkölinjan alle Pikkupaanan tien varteen osoitetaan tilavaraus mahdollista alueelle sijoittuvaa muuntamo varten ja Pikkupaanan tien päähän kääntöpaikan yhteyteen tilavaraus mahdollista pumppaamo varten.

Entisen kaatopaikan kohdalla on muutettavassa kaavassa ollut osoitettuna EV-aluevaraus, joka tällä kaavalla säilytetään. EV-alue laajenee aiemmasta hieman, kun sen luoteiskulmaan liitetään Pikkupaanan tien muuttuvalta linjaukselta vapautuva maa-ala.

Asemakaavamuutosalueen tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

5.1.1 Mitoitus

Oheisessa taulukossa olevat kaavan luonnosvaiheen tiedot tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

muutettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
K	19955	7982	0,4
T	29756	11902	0,4
EV	9371	-	-
katualue	7974	-	-
yht.	67056	19884	0,3

hyväksyttävä kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	e=
K	16384	6554	0,4
T	33681	13472	0,4
ET	400	15	0,0
EV	9987	-	-
katualue	6626	-	-
yht.	67056	20040	0,3

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska kyseessä on teollisuusalue, ympäristön laadulle ei aseteta erityisiä vaatimuksia. Ainoalla Satakunnantien varteen ulottuvalla uudella tontilla edellytetään puuston yms. suojakasvillisuuden istuttamista näkösuojaksi sekä tien että viereisen viheralueen vastaisille tontin sivuille. Muiden tonttien osalta alueen uusi rakentaminen ei näy muualle kuin radan ja sen pohjoispuolella jatkuvan teollisuusalueen suuntaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa Isonniemen teollisuusalueen laajenemisen nykyisestä. Sama vaikutus on ollut jo aiemmalla asemakaavalla, jonka mukainen rakentaminen ei kuitenkaan ole toteutunut. Toteutuessaan kaava muuttaa nykyisin rakentamattoman metsä- ja joutomaa-alueen rakennetuksi teollisuusalueeksi.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakentumisen myötä nykyinen metsäinen ympäristö muuttuu rakennetuksi ja suurelta osin päällystetyksi ympäristöksi.

Alue viettää itään kohti Vuohijokea. Hulevedet viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään tontilla, jotta alueen hulevedet eivät vaikuttaisi Vuohijoen vedenlaatuun.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaava mahdollistaa uusien teollisuus- ja varistorakennusten rakentamisen alueelle. Uusien toimijoiden myötä alueen käyttäjien ja liikenteen määrät lisääntyvät. Kaava sallii alueelle sijoittuvan hyvinkin monenlaista toimintaa ja toteutuva liikenteen määrä riippuu vahvasti alueelle tulevista toimijoista. Tarkkojen liikennemäärien ennustaminen on mahdotonta ennen kuin tiedetään tulevien toimijoiden toiminnan laatua ja määrää tarkemmin. Koska uusia tontteja ei kaavalla kuitenkaan synny kuin neljä, ei liikennemäärien muutos alueella muodostu merkittäväksi.

Alueelle voidaan arvioida sijoittuvan esimerkiksi 1 työpaikka / 120 k-m². Tällöin kaava mahdollistaisi alueelle sijoittuvan 168 työpaikkaa. Jos oletetaan, että jokainen työntekijä kulkee töihin autolla, puolet käy lounaalla alueen ulkopuolella ja lisäksi alueella asioi keskimäärin 200 asiakasta päivässä, syntyy henkilöajoneuvoliikennettä yhteensä noin 900 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määräksi voidaan lisäksi arvioida 4 ajoneuvoa/tontti/vrk eli yhteensä 24 raskasta ajoneuvoa eli 48 raskaan ajoneuvon ajomatkaa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenteen prosentuaalinen kasvu nykyiseen on huomattava, mutta liittymien tai maantien kapasiteettiin sillä ei ole vaikutusta.

5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaava-alueen uusi rakentaminen vaikuttaa ratakäytävän varren näkymiin, mutta muutoin kaavalla ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan tai maisemaan.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava mahdollistaa uusien teollisuusyritysten sijoittumisen alueelle.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaan liittyvät asemakaavamerkinnot ja –määräykset ilmenevät kaavakartan ohessa olevista merkintäselityksistä.

5.6 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta alueelle uutta nimistöä.

6. KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kun kaava on vahvistettu lainvoimaiseksi.