

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

A1348 - ISONNIEMEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

20.1.2015, Ramboll Finland Oy



Tarkastus **20.1.2015**
Hyväksyntä **25.1.2015**
Laatija **Petteri Laamanen**
Tarkastaja **Kirsikka Siik**
Hyväksyjä **Sirkka Sortti**
Kuvaus **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Viite 1510018932

SISÄLTÖ

1.	YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT	1
2.	MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	2
3.	SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA TAVOITTEET	2
3.1	Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	2
3.2	Aloite	2
3.3	Suunnittelutehtävä ja tavoite	2
3.4	Nykytilanne suunnittelualueella	3
4.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset	3
4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	3
4.3	Kaavatilanne	4
4.3.1	Maakuntakaava	4
4.3.2	Yleiskaava	4
4.3.3	Asemakaava	5
4.3.4	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	5
5.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	5
6.	MAANOMISTUS	5
7.	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT	5
8.	OSALLISET JA ASiantuntijatahot	6
9.	TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUKSEN KULKU	6
10.	KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET	7

1. YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT

Asemakaavan muutos laaditaan yhteistyönä Mänttä-Vilppulan kaupungin (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavoitustyöstä vastaava konsultti) kesken.

Kaavoitusviranomainen
Mänttä-Vilppulan kaupunki
PL 69, 35800/35801 Mänttä

kaupunginarkkitehti Sirkka Sortti
p. 050 380 0669
s-posti: sirkka.sortti@manttavilppula.fi

Kaavan laatija
Ramboll Finland Oy
PL 718, 33101 Tampere

arkkitehti Kirsikka Siik
p. 050 324 5527
s-posti: kirsikka.siik@ramboll.fi

2. MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitushanketta aloitettaessa julkaistava asiakirja, jossa kerrotaan kaavoituksen kohde, miksi kaava laaditaan, mitä kaavan vaikutuksia arvioidaan, miten kaavoitusprosessi etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."

3. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun alueen sijainti ja laajuus

Noin 6,7 ha:n laajuinen asemakaavamuutosalue sijaitsee Mäntän ja Vilppulan taajamien välissä Satakunnantien (mt 347) ja rautatien rajaamalla alueella. Isonniemen teollisuusalueen kaavamuutos koskee osaa korttelista 7058, kortteleita 7059 ja 7060 sekä kortteleiden 7058 ja 7059 väliin sijoittuvaa suojaviheraluetta. Lisäksi osa Pikkupaanan tien katualueesta sijoittuu suunnittelualueelle.

Kaavan vaikutusalueeseen luetaan kuuluvaksi suunnittelualueeseen rajautuvat viereiset ja vastapäiset kiinteistöt toimintoihin, alueen itäpuolella sijaitseva vanha lastenkoti pihapiireineen sekä lähialueen asuinalueet.



Kuva 1. Suunnittelun alue osoitteella.

3.2 Aloite

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

3.3 Suunnittelutehtävä ja tavoite

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.

Hankkeen aikana selvitetään sille asetettujen tavoitteiden edellytykset suunnittelualueella ja laaditaan tehtyjen havaintojen ja selvitysten pohjalta asemakaavamuutos.

3.4 Nykytilanne suunnittelualueella

Nykytilassa suunnittelualue on pääpiirteissään sekametsäaluetta. Alueen länsiosaan kortteliin 28 sijoittuu kaksi Pikkupaananantiehen tukeutuvaa yritys-/ pienteollisuustoimintaa harjoittavaa kiinteistöä. Pääosa Isonniemen teollisuusalueen toiminnasta sijoittuu rautatien pohjoispuolelle. Keskosassa suunnittelualueella, Satakunnantien pohjoispuolella, sijaitsee entinen kaatopaikka-alue. Suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvassa osassa kortteliä 7058, Isonnevantien varressa, sijaitsevat Rautian toimitilat.

Mäntän ja Vilppulan taajamien välinen kevyen liikenteen väylä kulkee suunnittelualueen eteläpuolella Satakunnantien läheisyydessä. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvalla vanhalla lastenkotirakennuksella ja sen pihapiirillä on kulttuurihistoriallisia ja etenkin maisemallisia arvoja.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset asetetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa seuraavasti:

MRL 54 §:

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikennemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään."

4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

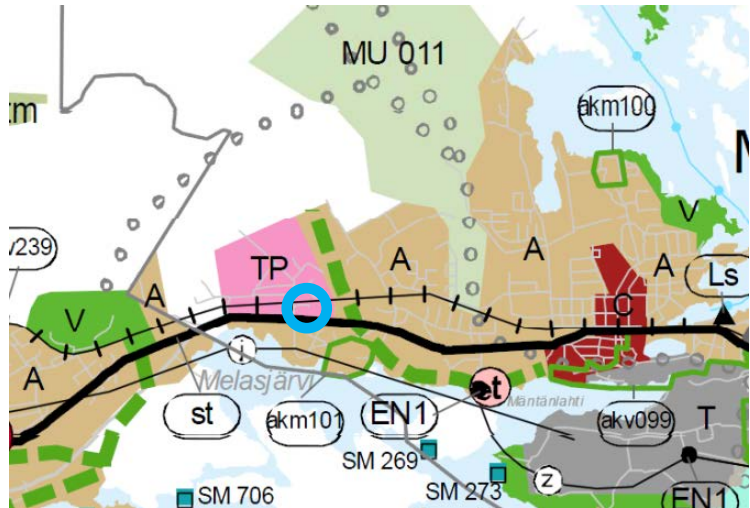
Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Asemakaavoitus-työtä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava ja maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.sivuilta(www.ymparisto.fi))

4.3 Kaavatilanne

4.3.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa (vahvistettu 29.3.2007) asemakaavan suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (vaaleanpunainen TP-alue). Merkinnällä osoitetaan liike- ja toimistokentämiseen 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 2. Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta. Asemakaavan muutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä.

4.3.2 Yleiskaava

Mänttä-Vilppulan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (voimaantulopäivä 2.2.2001) asemakaavan 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 3. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on osoitettu kuvan keskellä mustalla rajauksella.

Mänttä-Vilppulaan ollaan laatimassa keskustaajaman osayleiskaavaa (FCG), jonka suunnittelualueeseen myös tämä asemakaava-alue kuuluu. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7.–1.8.2014. Kaavaluonnos on nähtävillä 3.12.2015 - 29.1.2016.

4.3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta. Alueella on 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 $e=0,5$. Kortteiden 7058 ja 7059 väliin jää suojaviheralue (EV). Korttelin 7059 ja suojaviheralueen väliin sekä kortteiden 7059 ja 7060 väliin on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Lisäksi suunnittelualue kattaa Pikupaanantien katualuetta.

Kuva 4. Ote ajantasa-
asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen (asemakaavan muutos-
alue) raja on osoitettu kuvassa
mustalla rajauksella.



4.3.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavan laadinnassa otetaan em. lisäksi huomioon mm. seuraavat suunnitelmat:

- Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty 16.11.2009)
- Mänttä-Vilppulan kaupungin strategia 2020
- Meneillään olevan Mänttä-Vilppulan keskustajaman osayleiskaavan (FCG) selvitykset
- Mänttä-Vilppulan kehityskuva (Airix, 2011)
- Kaavoituskatsaus 2015

5. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa laaditaan seuraavat selvitykset:

- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys

Selvitysten ja suunnittelun lähtötietojen riittävyyttä arvioidaan ja tarkastellaan asemakaavatyön edetessä.

6. MAANOMISTUS

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

7. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA). Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Arvioinnit laaditaan asiantuntija-arvioina ja raportoidaan kaavaselostuksessa. Arvioinnin lähtökohtana käytetään sekä kaavatyön yhteydessä laadittavia että aikaisemmin jo laadittuja selvityksiä, tutkimuksia sekä suunnitelmia. Vaikutuksia alueiden käyttöön arvioidaan tarkastelemalla ja vertaamalla nykyistä tilannetta ja suunniteltua alueidenkäyttöä. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan osallisten ja eri sidosryhmien näkemykset ja mielipiteet.

8. OSALLISET JA ASIAANTUNTIJATAHOT

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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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
 - kaupunginvaltuusto
 - kaupunginhallitus
 - lautakunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY- keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos / Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Keurusselän ympäristönsuojelujärjestö
- Mäntän Kaukolämpö ja Vesi- ja viemäri Oy
- Elenia Oy
- Pohjois-Hämeen Puhelin Oy
- MW-kehitys Oy

9. TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUKSEN KULKU

Kaavoitushankkeen vireilletulo

Kaupunginhallitus teki 7.7.2014 (§ 226) päätöksen asettaa Isonniemen teollisuusalueen asemakaavamuutos vireille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta ilmoitetaan Mänttä-Vilppulan kaupungintalolla (teknisen palvelukeskuksen 3. kerroksen ilmoitustaulu), Vilppulan, Kolhon ja Pohjaslahden kirjastoissa sekä Mänttä-Vilppulan kaupungin internet-sivuilla www.manttavilppula.fi. Kaavan eri vaiheiden nähtävilläoloista kuulutetaan KMV- ja Paikkakuntalainen-lehdissä.

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide eri työvaiheiden kaava-aineistoista niiden nähtävilläoloaikoina. Viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydetään lausunnot. Viranomaistahojen kanssa pidetään tarvittaessa kaavaprosessin eri vaiheissa viranomaisneuvotteluja.

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana seuraavaan osoitteeseen:

Mänttä-Vilppulan kaupunki, Kaavoituspalvelut, PL 69, 35801 Mänttä.

Kaavoitusta koskevat tiedustelut: kaupunginarkkitehti Sirkka Sortti, p. 050-3800669, sirkka.sortti@manttavilppula.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa päivittää hankkeen kuluessa.

Valmistelu- / luonnosvaihe (kevät-syky 2015)

Suunnittelun lähtötietojen, hyväksyttyjen tavoitteiden, osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen sekä muun aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston perusteella laaditaan asemakaavamuutosluonnos, joka asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville em. toimipisteisiin ja kaupungin internet-sivuille. Luonnos on nähtävillä 30 päivän ajan. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta ja mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan ja kuulutetaan samaan tapaan kuin oas:n yhteydessä. Kaavaluonnosta koskevat mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana edellä esitettyyn osoitteeseen.

Ehdotusvaihe (syky-talvi 2015)

Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta valitaan sopivin kaavaluonnosvaihtoehto, jota muokataan edelleen kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan kaavan luonnosvaiheen tapaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolosta ja mahdollisesta yleisötilaisuudesta kuulutetaan kaavan edellisten työvaiheiden tapaan. Ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan. Kaavaehdotusta koskevat mahdolliset muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana edellä esitettyyn osoitteeseen. Viranomaisilta pyydetään lausunnot myös kaavaehdotuksesta ja pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe (alkuvuosi 2016)

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päätyttyä ehdotukseen tehdään tarvittaessa vielä mahdollisista viranomaislausunnoista ja muistutuksista aiheutuvat tarkistukset. Mikäli kaavaan tehtävät muutokset ovat vähäisiä teknisiä tarkistuksia merkittävämpiä, ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville ja siitä pyydetään uudet lausunnot. Jos kuitenkin tällaisia suuria muutoksia ei enää tehdä, kaava on valmis kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen kuuluu Mänttä-Vilppulan kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta kuukauden valitusajan kuluessa, todetaan kaavan tulleen voimaan eli lainvoimaiseksi. Kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan julkisella kuulutuksella.

Tavoiteaikataulun mukaisesti asemakaavatyö valmistuu vuoden 2016 alkupuolella. Hankkeen aikatauluun voi tulla muutoksia työn edetessä.

10. KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET

Asemakaavan laatimisen kustannuksista vastaa Mänttä-Vilppulan kaupunki ja kaavoituksen aloitteentekijä Ympäristörakennus Ahola Oy. Hankkeesta laaditaan Ympäristörakennus Ahola Oy:n ja kaupungin välinen kaavoitus- ja maankäyttösopimus.