

VIITASAAREN KAUPUNKI

VALTATIEN ITÄISEN ALUEEN ASEMAKAAVA JA -MUUTOKSET

- Vaarinvuoren alue, korttelien 574, 575, 576 ja 577 asemakaava ja -muutos.
- Kortteli 555 ja lähiympäristö, asemakaavan muutos.
- Korttelien 73 ja 566 laajennukset, asemakaavan muutos.

SELOSTUS 23.4.2013, 12.6.2013, 13.8.2013, 26.8.2013

AIRIX Ympäristö Oy
PL 453
33101 Tampere
Puhelin 010 2414 000
Telefax 010 2414 001

www.airix.fi

Toimistot: Turku,
Tampere, Helsinki ja
Oulu

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

2012–2013
E25477

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. TUNNISTETIEDOT	1
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3. KAAVAN TARKOITUS.....	2
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	2
2. TIIVISTELMÄ.....	3
2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2. ASEMAKAAVA.....	3
2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1. ALUEEN YLEISKUVAUS.....	3
3.2. LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA.....	5
3.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
3.4. LIIKENNE	6
3.5. MAANOMISTUS.....	6
3.6. SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3.6.1. Valtakunnalliset ja seudulliset suunnitelmat.....	7
3.6.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	11
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.2.1. Osalliset	12
4.2.2. Vireilletulo	12
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.4. Viranomaisyhteistyö.....	12
4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA ETENEMINEN.....	12
4.3.1. Lähtökohtatavoitteet	12
4.3.2. Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet	12
4.3.3. Yleiskaavallinen tarkastelu	12
4.4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	14
4.4.1. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset	14
4.5. SUUNNITTELUVAIHEEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1. KAAVAN RAKENNE	14
5.1.1. Mitoitus.....	14
5.1.2. Palvelut	15
5.2. ALUEVARAUKSET.....	15
5.2.1. Korttelialueet.....	16
5.2.2. Muut alueet.....	17
5.2.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset	17
5.3. NIMISTÖ	18
5.4. LIIKENNE	18
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	18
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 26.8.2013 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Haapaniemen kylän tiloja 1:324, 1:464, 1:465, 1:508, 12:21, 12:22, 12:23, 12:25, 12:31, 12:32 ja 12:36 sekä osaa tiloista 1:499, 5:221 ja 85:0.

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 73, 555, 562, 571 ja 572 sekä niihin rajoittuvia suojaviher- ja katualueita.

Asemakaavalla ja muutoksella muodostuu:

Korttelit 73, 555, 562, 571, 572, 574, 575, 576 ja 577 sekä niihin rajoittuvat katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueet.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 28.2.2012.

Asemakaava-alueen laajennusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.2.2012 ja on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan kunnan ilmoitustaululla ja Internetissä www.wiitaunioni.fi.

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26 päivänä elokuuta 2013 § 84

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueet sijoittuvat Viitasaaren keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen, valtatie (vt 4) itäpuolelle. Suunnittelu koostuu kolmesta erillisestä alueesta. Pohjoinen alue liittyy ns. Vaarinvuoren osittain rakennetun alueen asemakaavoitettuun alueeseen. Tässä yhdystien liittyminen muuttaa olemassa olevaa kaavaa. Alueen pinta-ala on noin 30 hehtaaria.

Keskimmäinen kaava koskee korttelia 555 sekä liittyvää katualuetta ja satama-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria.

Eteläinen kaavamuutos koskee kortteleita 73 ja 566 sekä satama-aluetta, vesialuetta ja lähivirkistysaluetta. Idästä suunnittelualue rajautuu Keiteleen rantaan. Etelässä alue rajoittuu Lämpökujaan. Alueen pinta-ala on noin 33 hehtaaria.

Suunnittelualueiden pinta-ala on yhteensä noin 78,8 hehtaaria, josta kaavamuutosalue on noin 19 hehtaaria.



Kartta 1. Suunnittelualueen sijainti

1.3. Kaavan tarkoitus

Pohjoinen alue (alue 1): Tavoitteena on yhdistää Vaarinvuoren rakennettu alue asemakaavan piiriin. Alueelta osoitetaan katuyhteys yhdystien kautta nykyiselle asemakaava-alueelle, jolloin liittymätarvetta ei jatkossa tule valtatielle 4.

Keskialue (alue 2): Korttelin 555 laajennuksella turvataan yrityksen laajenemistavoitteet. Samalla toteutumattoman satama-alueen rajausta pienennetään.

Eteläinen alue (alue 3): Etelässä laajennetaan korttelia 566 ja osoitetaan uusi tontti suunnitellun toiminnan tarpeisiin. Korttelia 73 laajennetaan pohjoiseen, mikä parantaa sahan alueen tilatarpeita. Nykyisessä kaavassa osoitettu satamavaraus on todettu tarpeettomaksi.

Suunnittelualueet ovat osittain Viitasaaren kaupungin omistuksessa sekä yksityisessä omistuksessa.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
LIITE 2	Muistio aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta
LIITE 3	Tiivistelmä ja vastineet luonnosvaiheen palautteesta
LIITE 4	Tiivistelmä ja vastineet ehdotusvaiheen palautteesta
LIITE 5	Tilastolomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedottaminen 28.2.2012.
- Valmisteluaineisto nähtävillä 16.5.–31.5.2013 välisenä aikana.
- Kaavaehdotus nähtävillä 11.7.–9.8.2013 välisenä aikana.
- Hyväksyminen:
 - Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan 15.8.2013
 - Kunnanhallitus hyväksyi kaavan 19.8.2013
 - Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 26.8.2013.

2.2. Asemakaava

Asemakaava- ja muutos muodostuu kolmesta alueesta. Pohjoisen alueen (alue 1) osittain jo toteutuneen teollisuusalueen liikenne on runsasta ja nykyinen liittymä valtatielle 4 on vaarallinen erityisesti raskaan liikenteen kannalta. Tästä syystä pohjoisosan liikenne halutaan pikaisesti järjestää uudelleen. Asemakaavassa alueelle esitetään uusi yhdystie (Kuormaajantie) etelään Saikaantielle, jolloin alueen liikenteen liittyminen valtatielle 4 johdetaan Mustasuontien liittymästä ja myöhemmin mahdollisesta Saikaantien eritasoliittymästä. Asemakaavalla osoitetaan I ja II kerroksisten teollisuusrakennusten tontteja tehokkuudella $e=0,4$. Osa-alueen eteläosassa sallitaan osittain myös liike-, myymälä- ja toimistorakennusten rakentaminen. Osa-alueen pohjoisosassa on osoitettu moottoriurheilun alue mikroautoradalle.

Keskimmäisellä alueella (alue 2) osoitetaan aluevaraukset teollisuuteen, pysäköintiin, satamaan ja virkistykseen. Teollisuuteen osoitetussa korttelissa 555 kerroskorkeudeksi on merkitty II ja rakentamisen tehokkuudeksi $e=0,5$. Keiteleen rantaan asemakaava osoittaa virkistysaluetta ja virkistysreitit sekä satama-alueen ja sitä palvelevan yleisen pysäköintialueen.

Eteläisellä alueella (alue 3) osoitetaan aluevarauksia teollisuuteen, suojaviheralueeksi ja virkistykseen. Osalle teollisuustonteista on mahdollisuus sijoittaa myös liiketiloja. Alueen eteläosassa sijaitsevan sahan ympäristössä sallitaan myös aluelämpölaitokset. Teollisuusalueiden tehokkuudeksi on esitetty $e=0,4$ ja $e=0,5$. Osa-alueen pohjoisosassa kerroskorkeudeksi on esitetty II. Sahan ympäristössä kerroskorkeutta ei ole määritetty. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu satamavaraus Keiteleen rantaan sahan toiminnan tarpeisiin on todettu tarpeettomaksi, eikä sitä enää osoiteta asemakaavamutoksessa.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

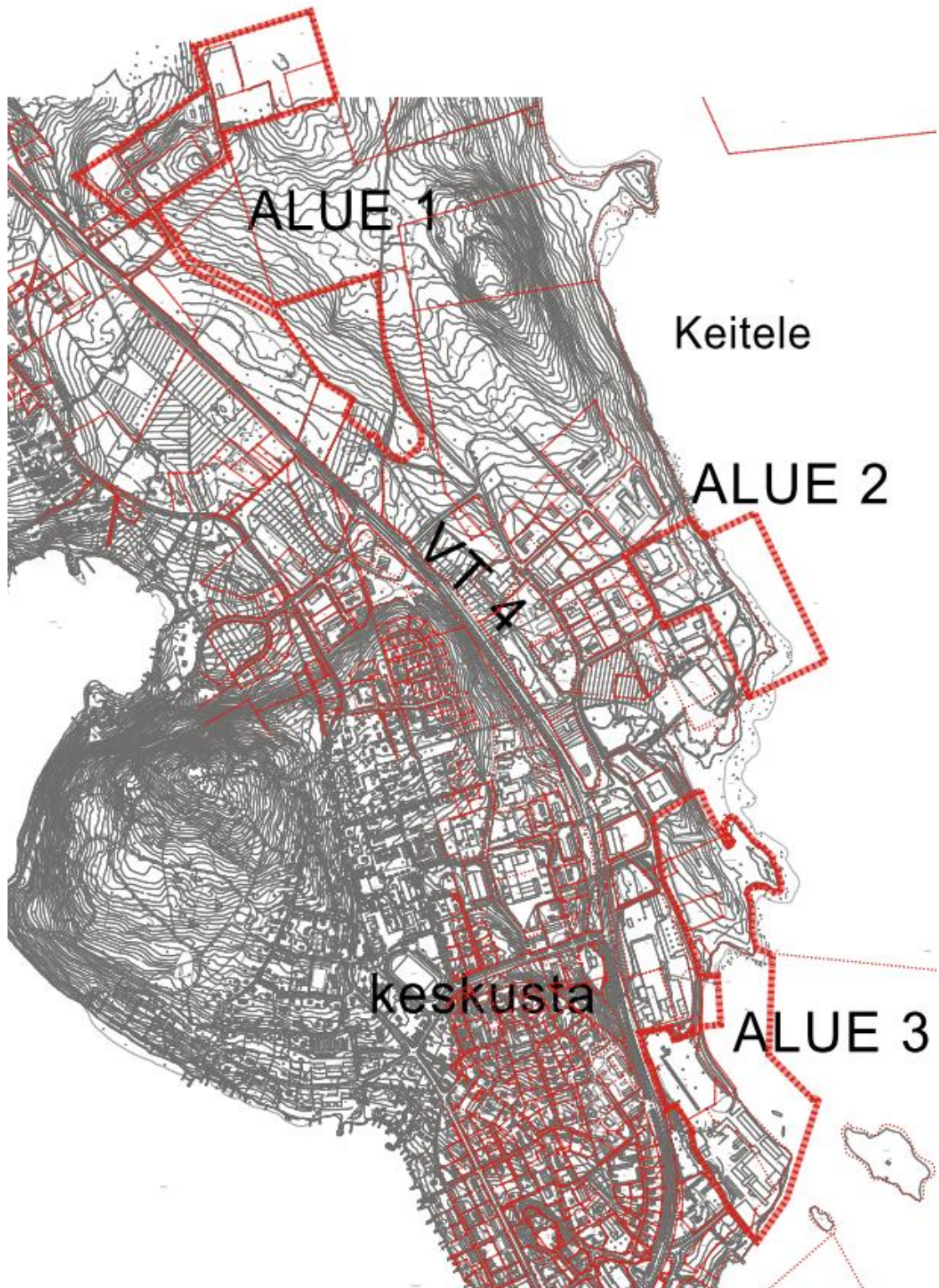
Asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaava- ja muutos alueet sijoittuvat Mustaniemeen valtatie 4 itäpuolelle, Keitelejärven ja valtatie väliselle alueelle. Valtatie 4 jakaa Viitasaaren kaupungin toiminnot

suurelta osalta siten, että asuminen ja palvelut sijaitsevat tien länsipuolella ja teollisuus- ja tilaa vaativa kauppa tien itäpuolella. Teollisuusalueet ovat osittain rakentuneet, mutta osa alueesta on vielä rakentamatonta metsää.



Kartta 2. Suunnittelualueen rajaus.

3.2. Luonnonympäristö ja maisema

Maisema

Viitasaari sijoittuu Keski-Suomen järvisuudalle. Keski-Suomen järvisuuta luonnehtivat pitkät kaakko-luoteet suuntautuneet murroslinjojen järviaalto (Kivijärvi, Kolima ja Keitele), vesireitit, suot, moreenikumpareet (drumliinit) ja kuusimetsät (Muhonen 2005).

Mustasuon alueen sisämaisemaa hallitsevat erityyppiset metsät. Ne ovat pitkälti nuoria tai varttuvaa kuusikoita tai männiköitä. Varttuneita metsiköitä on hieman Kolkynniemellä sekä Kolkynvuoren lounaspuolella, missä on tuoretta kuusikkoa. Taimikoita on varsin runsaasti. Osa-alueiden 1 ja 2 välissä sijaitseva Kolkynvuori erottuu erityisesti Keiteleen Kymönselän vesimaisemasta. Myös männikköinen Kolkynniemi erottuu vesimaisemasta hyvin.

Asemakaavoitettavat alueet liittyvät osaksi Mustasuon teollisuus- ja yritysalueita, jonne on rakentunut teollisuuden/liiketoiminnan käytössä olevia rakennuksia.



Kuvia alueelta.

Pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Arvokkaat luontokohteet

Alueelta ei ole maastotarkastelujen perusteella tiedossa erityisiä luontokohteita. Alueella on vähän luonnontilaista ympäristöä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suuri osa pohjoisosassa sijaitsevasta osa-alueesta 1 on toiminut maa-ainestenotto-alueena ja kallioiden murskaamisesta on syntynyt laaja teräväreunainen kuoppa metsän keskelle. Alueella 1 on toimiva mikroautorata, josta syntyy melua. Alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä ympäristöhäiriöitä.

3.3. Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisosassa (osa alue 1) on teollisuushalleja laajojen kenttien ympäröiminä ja mikroautorata. Teollisuusalueen länsipuolella on muutama asuinrakennus. Etelä- ja keskiosissa on teollisuuden ja liiketoiminnan rakennuksia. Alueen lounaiskulmassa on kolme pientä varastorakennusta. Etelässä (osa-alue 3) rakentaminen on mittakaavaltaan erittäin suurta. Alueella on laajoja tehdashalleja ja korkealle nousevia piippuja.

3.4. Liikenne

Alueen pohjoisosan (alue 1) teollisuustoimintojen synnyttämä liikenne on runsasta, ja ohjautuu nykytilanteessa valtatielle 4 pääosin Vaarinvuorentien liittymän kautta. Liittymä on erityisesti raskaan liikenteen hitailla liittymisnopeuksilla vaarallinen. Valtatien nopeusrajoitus on liittymän kohdalla 100 km/h. Vaarinvuoren liittymän kohdalla on joukkoliikenteen pysäkkipari. Valtatien länsipuolella sijaitsevalle pysäkillä ei ole olemassa olevaa kevyen liikenteen yhteyttä.

Mustaniemen alueen (alue 2) liikenne ohjautuu valtatielle 4 Mustasuontien liittymästä. Liittymä on tilava, ja Mustasuontien ajoradat keskikaistalla erotettu. Pääsuunnassa (valtatie) liittymää ei ole kanavoitu. Valtatiellä 4 on kääntymiskaista Mustasuontielle kääntyville ajoneuvoille. Teollisuusalueelta valtatielle liittyville ajoneuvoille ei ole varsinaista kiihdytyskaistaa. Liittymän alueella sijaitsee pysäkkipari. Liittymän läheisyydessä sijaitsee myös valtatieen länsipuolella pysäkki. Pysäkeille ei ole olemassa olevaa kevyen liikenteen yhteyttä. Mustaniemen alueella on myös Sorvitien kanavoitu tasoliittymä, joka palvelee liikennettä osittain.

Eteläisimmän alueen (alue 3) liikenne ohjautuu Mustasuontien (alikulku), Kokkilantien (alikulku) tai Kokkosalmentien kautta valtatielle 4.

Alueen eteläosassa Matalalahdentien jatkeena sijaitsee myös kevyen liikenteen alikulku valtatieen 4 alitse. Kevyen liikenteen väylä kulkee valtatieen 4 yhteydessä osalla matkaa. Mustasuontien yhteydessä on välikaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä.

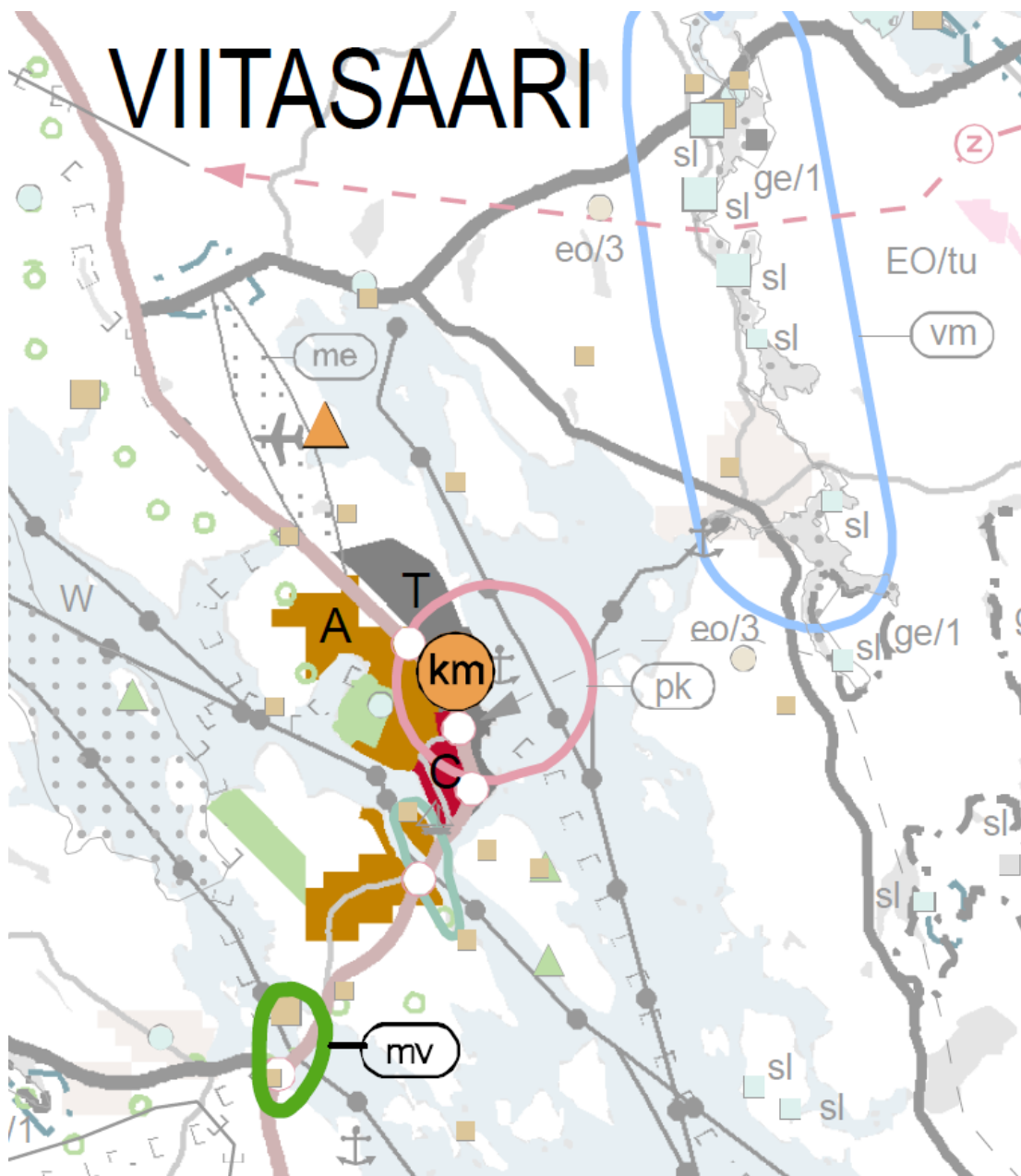
Lisäksi valtatiellä 4 on suunnittelun alueen kohdalla useita maatalousliittymiä.

3.5. Maanomistus

Suunnittelun alue on Viitasaaren kaupungin sekä yksityisessä omistuksessa.

Vaihemaakuntakaava

1. Vaihemaakuntakaava (Jyväskylän seudun jätteenkäsittelykeskus) on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.12.2009. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt kaikki kaavasta tehdyt valitukset 4.2.2011. Kaava-alueita koskevia merkintöjä ei ole osoitettu.
2. Vaihemaakuntakaava (Maa-aineshuolto ja luonnonvarat) on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.5.2011. Kaava on saanut lainvoiman 20.11.2012 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyn valituksen. Kaava-alueita koskevia merkintöjä ei ole osoitettu.
3. Vaihemaakuntakaava (turvetuotanto, suoluonto ja tuulivoima) on hyväksymisvaiheessa ja se on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 14.11.2012. Kaava-alueita koskevia merkintöjä ei ole osoitettu.
4. Vaihemaakuntakaava (Kaupallinen palveluverkko ym.) on käynnistynyt vuonna 2010 ja se täydentää 14.4.2009 vahvistettua kokonaismaakuntakaavaa. 4. Vaihemaakuntakaava on hyväksymisvaiheessa ja Maakuntahallitus on hyväksynyt sen 3.5.2013. Kaava-alue on teollisuusalueena T ja lisäksi alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön merkintä **km**. Kaavamääräyksessä vähittäiskaupan yhteenlaskettu kerrosala on 20 000 k-m².



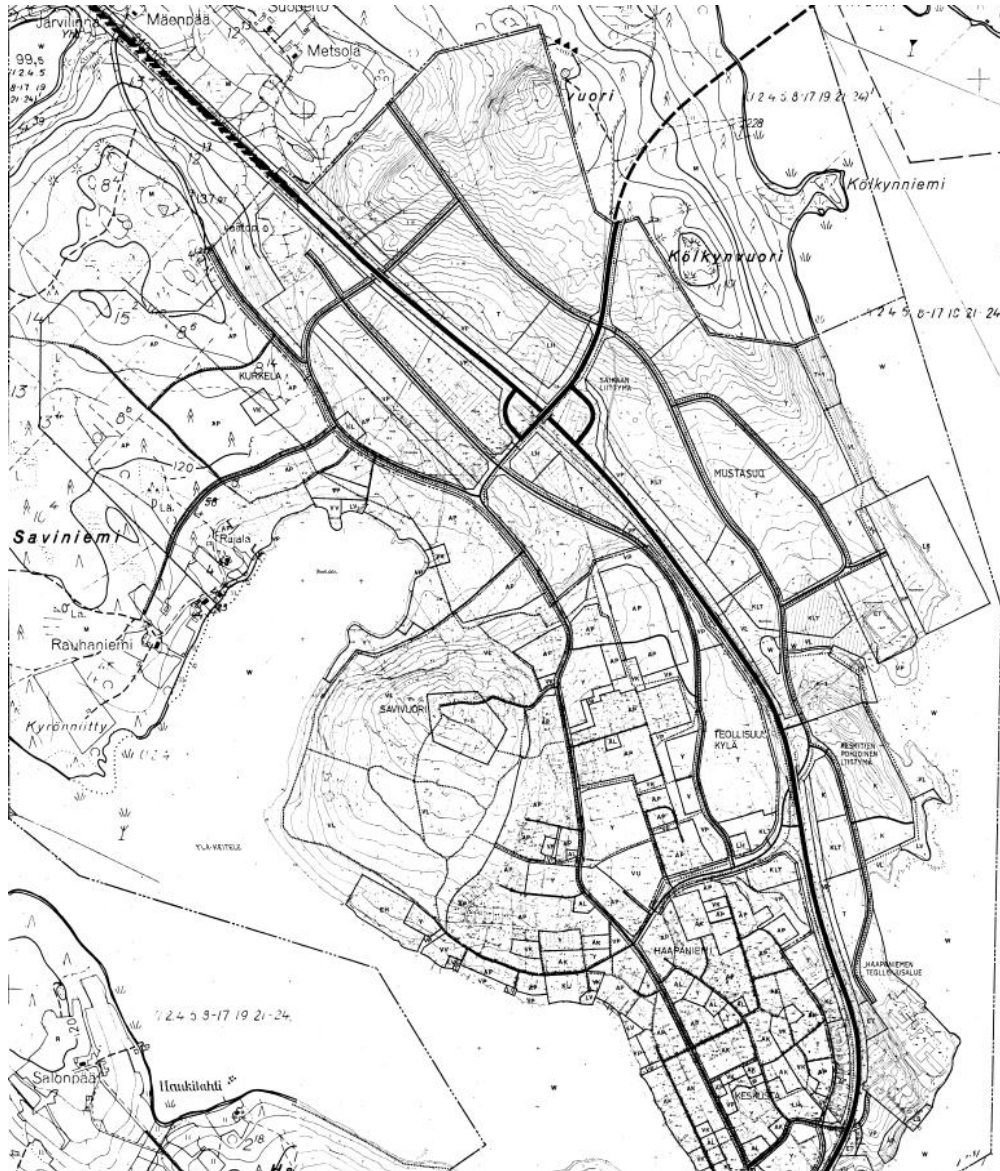
Kartta 4. Ote 4. Vaihemaakuntakaavasta sekä vaalennettuna 1. Maakuntakaavan lainvoimaiset osat..

3.6.2. Kunnalliset ja muut alueelliset suunnitelmat

Yleiskaava

Alue sijoittuu osittain keskustaajaman osayleiskaava- alueeseen. Keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty 11.12.1989 ja se on oikeusvaikutukseton. Osalla aluetta ei ole yleiskaavaa. Keskustaajaman osayleiskaavaa ollaan päivittämässä strategisena yleiskaavana.

Alueen kaavamerkintöjä: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T, yleisten rakennusten alue Y, liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, satama-alue LS, venesatama LV ja lähivirkistysalueet VL. Osayleiskaava on monin paikoin vanhentunut. Kaavaa ei voi pitää ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

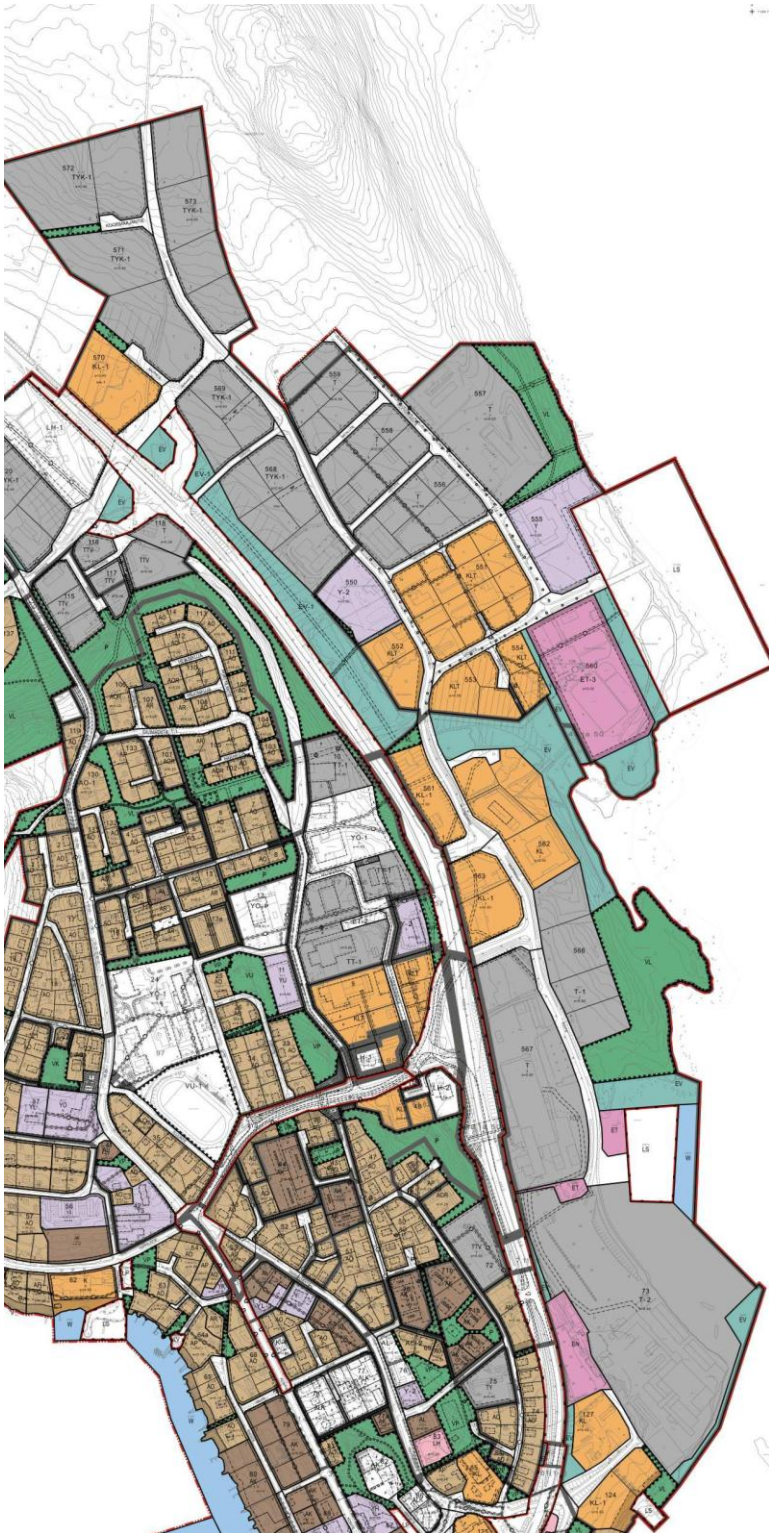


Kartta 4. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava

Vaarinvuoren alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Liittyvältä osalta on voimassa Saikaantien asemakaava. Kaavassa korttelialueet ovat teollisuusrakennusten korttelialueena TYK-1. Kaava on hyväksytty 29.5.2006. Keskiosassa on voimassa Mustasuon asemakaava. Kaavassa korttelialue on yleisten rakennusten korttelialueena Y. Alueeseen rajoittuu laaja toteutumaton satama-alue. Kaava on vahvistettu 30.7.1990. Eteläosassa on voimassa Mustalahden 15.5.2008 hyväksytty asemakaava. Kaavassa kort-

telialueet ovat teollisuusrakennusten korttelialueina T-1 ja T-2. Korttelialueiden välissä on suojaviheralue ja satama-alue.



Kartta 5. Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 13.10.2006.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään vektorimuotoista karttaa. Karttaa pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta.

Alueelle laaditut muut suunnitelmat, selvitykset ja inventoinnit

Suunnittelutyössä hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Aikaisemmat kaava-asiakirjat selvityksineen.
- Vaihemaakuntakaavan selvitysaineisto
- Maaperän kairaustiedot Vaarinvuoren yhdyntien kohdalta.
- Mustasuon asemakaavan laajennus, Luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2012
- Viitasaaren ja Pihtiputaan muinaisjäännösten arkeologinen täydennysinventointi. Miikka Kumpulainen. Keski-Suomen Museo 2005.
- Liikenneselvitykset mm. Keski-Suomen tiepiiri. Ohikulku ja sisääntuloväylien liikenneympäristön ja maankäytön kehittäminen. 2004.

Laadittavat selvitykset:

- Luontoarvojen selvitys yhdyntien kohdalta tarvittaessa.
- Vireillä olevaan yleiskaavaan liittyvät selvitykset mm. liikenneselvitykset
- Hulevesiselvitys tarvittaessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Hankkeeseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mustasuon asemakaava-alueen laajennuksesta on kaupunginhallitus päättänyt 2009 (§279). 28.6.2011 Ympäristöministeriö on tehnyt päätöksen avustuksen myöntämisestä Viitasaaren kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan kaavan laatimiseksi Viitasaaren Kolkynvuoren alueelle. Viitasaaren kaupunki on tehnyt 30.3.2012 § 2 viranhaltijapäätöksen Kolkynvuoren asemakaava-alueen laajennuksen tilaamisesta Airix Ympäristö Oy:ltä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 28.2.2012 Kolkynvuoren asemakaava-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville asetettavaksi MRA 30 §:n mukaisesti. 12.4.2013 asemakaavasta järjestetyn viranomaisneuvottelun jälkeen kaavarajausta päätettiin rajata uudelleen, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin tavoitteiden ja kaavarajauksen osalta. Samalla kaava päätettiin asettaa uudelleen nähtäville luonnoksena. Uuden kaavarajauksen mukainen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 16.5.–31.5.2013 välisenä aikana. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä 11.7.–9.8.2013. Viitasaaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26 päivänä elokuuta 2013 § 84.

Viitasaaren kaupungin puolesta suunnittelua on ohjannut kaavoituspäällikkö Tapani Savolainen. Kaava laaditaan AIRIX Ympäristö Oy Tampereen toimistossa. Kaavan laatijana toimivat rakennusarkkitehti YKS-373 Esko Hyytinen (17.5.2013 asti) ja arkkitehti SAFA YKS-506 Maritta Heinilä.

4.2.1. Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.2.2. Vireilletulo

Vireilletulosta tiedotettiin osallisille maanomistajille ja Keski-Suomen ELY-keskukselle.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tiedottaminen ja kuuleminen

Tiedottaminen ja osallistuminen sekä kuuleminen hoidetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

LIITE 3 Tiivistelmä ja vastineet luonnosvaiheen palautteesta

Kaavaehdotus

LIITE 4 Tiivistelmä ja vastineet ehdotusvaiheen palautteesta

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Laajempaa valtatie itäisen alueen kaavaa koskeva aloitusvaiheen neuvottelu pidettiin 12.4.2013. Samassa yhteydessä tarkennettiin jatkosuunnittelun tavoitteita kiireellisyysjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen aineisto toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Ehdotusvaiheessa pyydettiin viralliset lausunnot. Hyväksymisaineisto liitteineen toimitetaan Keski-Suomen ELY-keskukseen.

LIITE 2 Muistio aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta

4.3. Asemakaavan tavoitteet ja eteneminen

4.3.1. Lähtökohtatavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa lisää tilaa teollisuusrakentamiseen ja turvata nykyisten yritysten laajenemistarpeet. Tavoitteena on lisäksi yhdistää Vaarinvuoren rakennettu alue asemakaavan piiriin ja osoittaa katuyhteys yhdystien kautta nykyiselle asemakaava-alueelle, jolloin liittymä valtatielle 4 hoidetaan etelästä Mustasuontien liittymästä ja myöhemmin mahdollisesta Saikaantien eritasoliittymästä. Kaavan yhteydessä päivitetään myös Keiteleen rantaan osoitettujen satamien alueet.

4.3.2. Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

Kohdassa 4.3.1. esitettyjen tavoitteiden lisäksi tarkoitus on osoittaa osa-alueella 1 toimiva mikroautorata.

4.3.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Alue sijoittuu pääosin keskustaajaman osayleiskaava-alueeseen. Keskustaajaman osayleiskaava on oikeusvaikutukseton ja vanhentunut. Tämän vuoksi hanketta on verrattava osayleiskaavan lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin. Arviointi suori-

tetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (MRL 39§, 2. momentti kohdat 1-9).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Vaarinvuoren alue liittyy olemassa olevaan asemakaavaan. Alue on osittain toteutunut. Kaavamuuotosalueilla on olemassa oleva tiestö ja vesi- ja energiahuolto rakennettu. Muutoksilla parannetaan nykyisten yritysten toimintaedellytyksiä sekä osoitetaan uusi yritystontti.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaava-alueen laajennus jatkaa olemassa olevaa teollisuusaluetta liittymällä siihen kiinteästi. Valmista liikenneverkkoa ja verkostoa pystytään hyödyntämään tehokkaasti. Vaarinvuoren alueelle osoitetaan uusi katuyhteys.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaavalla ei osoiteta asumista eikä uusia palveluja. Alueelle muodostuvat työpaikat on keskustasta hyvin saavutettavissa (noin 1- 3km etäisyydelle). Lähiympäristössä on olemassa olevia palveluja ja tilaa uusille palveluille. Kaavalla ei ole vaikutuksia palvelujen saatavuuteen.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Kaava-alueet tukeutuvat olemassa oleviin verkostoihin. Alueelle muodostuvat työpaikat sijoittuvat lähelle keskustaa (noin 1-3km etäisyydelle). Sijoittuminen tukee kevyen liikenteen käyttöä työmatkaliikenteessä. Vaarinvuoren tieyhteyden toteuttaminen mahdollistaa alueen käyttämän liittymän poistamisen.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Alue liittyy laajaan yritysaluekokonaisuuteen. Alueella ei ole asutusta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia elinympäristöön.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Alue tarjoaa hyvin saavutettavan sijainnin teollisuuden alan yrityksille. Kaavalla tuetaan uusien työpaikkojen syntymistä.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhaittoja. Kaava ei muuta olemassa olevaa tilannetta erityisesti.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; Alueella ei ole erityisiä suojelukohteita. Ranta-alueen - ja valtatie läheisyydessä rakentaminen vaatii laadukasta suunnittelua ja toteutusta Asemakaavalla ohjataan rakentamista ja piha-alueiden käsittelyä. Rakentamattomilla osilla mahdollisia luontoarvoja selvitetään erikseen.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Ranta-alueet jätetään pääosiltaan rakentamattomiksi. Kaava-alue sijoittuu asumisesta erilleen eikä ole virkistyskäytöltä houkutteleva. Kaavalla ei ole erityistä merkitystä virkistyskannalta.

Johtopäätökset

Asemakaava ja -muutos muuttavat olemassa olevaa tilannetta melko vähän. Teollisuusalueiden laajentaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee rakennettua verkostoa. Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia kuntatalouden kannalta. Kaa-

valla ei erityisesti vaikuteta virkistysalueiden riittävyyteen, elinympäristöön tai palvelujen saatavuuteen. Kaava-alueella ei ole suojeluarvoja. Asemakaavassa voidaan toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1. Kaavoitusprosessin aikana tutkitut vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutukset on arvioitu kohdassa 6. KAAVAN VAIKUTUKSET.

4.5. Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Luottamuselin	Suunnitteluvaihe	Pvm	Päätös
Khall	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28.2.2012	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesetttäminen kaavan edellisessä vaiheessa.
Tekla	Kaavaluonnos	24.4.2013	Päätös valmisteluaineiston nähtävillesetttämisestä
Khall	Kaavaehdotus	1.7.2013	Päätös ehdotuksen nähtävillesetttämisestä.
Tekla	Kaava	15.8.2013	Kaavan hyväksyminen
Khall	Kaava	19.8.2013	Kaavan hyväksyminen
K.valtuusto.	Kaava	26.8.2013	Kaavan hyväksyminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla liitetään Vaarinvuoren teollisuusalueet asemakaavan piiriin. Uutta asemakaavaa osoitetaan noin 19 hehtaaria. Yhdyskatu liittyy nykyiseen kaava-alueeseen.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 78,8 hehtaaria, josta korttelialuetta on 55,6 hehtaaria. Kaavamuuotosaluetta on 59,7 hehtaaria ja uutta asemakaavaa 19,1 hehtaaria. Asemakaavoitetun enimmäiskerrosalan määrä kasvaa 84125 m².

Kartta 1	Pinta-ala		kerrosala			
	Nyt	Ennen	muutos	Nyt	ennen	muutos
T	13,3804	0	13,3804	53522	0	53522
TY	0,3084	0	0,3084	1234	0	1234
TYK-1	9,7133	9,8469	-0,1336	38853	39387	-534
E-1	1,6540	0	1,6540	150		150
EV	0,2775	0	0,2775			
VL	0,2285	0,2147	0,0138			
kadut, tiet	3,8777	0,295	3,5827			
Yhteensä	29,4398	10,3566	19,0832			

Kartta 2	kartta 2	kerrosala				
		Ennen	muutos	Nyt	ennen	muutos
Y		2,9721	-2,9721		14861	-14861
T	3,4114		3,4114	17057		17057
LS	2,0896	11,7296	-9,6400			
LP	0,2956	0,0000	0,2956			
VL	3,1100		3,1100			
W	5,7465	0,0000	5,7465			
kadut, tiet	1,0827	1,0343	0,0484			
Yhteensä	15,7358	15,7360	-0,0002			

Kartta 3	kartta 3	kerrosala				
		Ennen	muutos	Nyt	ennen	muutos
T-1	7,3487	4,2212	3,1275	36744	21106	15638
T-2	19,7785	16,7609	3,0176	79114	67044	12070
LS		2,0515	-2,0515			
ET	0,0000	0,5888	-0,5888			
EV	1,8228	2,7635	-0,9407			
VL	3,6703	5,8571	-2,1868			
katu, tie	0,0000	0,3773	-0,3773			
W	1,0099	1,0099	0,0000			
Yhteensä	33,6302	33,6302	0,0000	115858		

5.1.2. Palvelut

Kaavalla ei osoiteta uusia palveluja.

5.2. Aluevaraukset

Yleiset määräykset

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

TYK-1- korttelialueella 1 autopaikka 100 krs-m² kohti.

T ja TY-korttelialueella 1 autopaikka työpaikkaa kohti.

Tonttien välisellä rajalla on molemmin puolin säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita vähintään 3 m:n levyisellä alueella.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, kuormausalueina tai pysäköintiin, on hoidettava kuten istutettavat rakennuspaikan osat. Istutukset tulee tehdä yhtenäisesti. Istutukset tulee saattaa kuntoon välittömästi rakennuksen valmistuttua ja ne tulee pitää moitteettomassa kunnossa.

Pysäköintialue on jäsennoitävä pensas- ja puuistutuksin.

Korttelialueet on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia pintamateriaaleja.

Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava tontilta näkyvin osin noin 180 cm korkealla ulkoasultaan huolitellulla näkösuoja-aidalla ja suojattava riittävin istutuksin.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa aidattuun katokseen.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaisesti.

Rakentamista ei saa sijoittaa 30 metriä lähemmäksi valtatie keskilinjasta.

5.2.1. Korttelialueet

KARTTA 1: Vaarinvuoren alue, korttelit 574, 575, 576 ja 577, asemakaava ja -muutos.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Ennen kaavoittamattomina korttelialueina on osoitettu 10 ohjeellista tonttia. Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 13,4 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 53521 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Alue on pääosin käytössä.

Teollisuusrakennusten korttelialue TY , jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Ennen kaavoittamattomana korttelialueena on osoitettu yksi tontti. Pinta-ala on yhteensä 0,3 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 1234 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakentamaton tontti liittyy olemassa olevaan asutukseen.

Teollisuusrakennusten korttelialue TYK-1 , jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Kaavamääräys: Alueella sallitaan myös liike-, myymälä- ja toimistorakennusten rakentaminen. Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40% käytetystä kerrosalasta. Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 50 metriä. Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Korttelialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka äärinän, melun, pölyn ja savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa pysyväistä rasisusta tontilla tai lähellä asuville.

Uutta tieyhteyttä lukuun ottamatta korttelialue on osoitettu nykyisen kaavan mukaisena. Pinta-ala on yhteensä 9,7 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 38853 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Alue on rakentamaton.

Moottoriurheilualue E-1.

Merkinnällä on osoitettu mikroautorata. Alueelle voidaan sijoittaa moottoriurheilutoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia, ratoja ja reittejä. Alueelle on osoitettu 150 ke-m² rakennusoikeutta. (Kartta 1).

KARTTA 2: Kortteli 555 ja lähiympäristö, asemakaavan muutos.**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T**

Aikaisemmin Y-korttelialueena korttelialueina osoitettua tonttia on laajennettu vähäisesti katualueelle, jotta yrityksen laajennus voidaan toteuttaa. Samalla korttelialueen rajauksista on muutettu rannan puolella. Korttelialuetta on laajennettu, mutta toisaalta rantaan rajoittuva osa on osoitettu lähivirkistysalueena.

Korttelialueen pinta-ala on yhteensä 3,4 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 17057 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Alue on käytössä.

KARTTA 3: Korttelien 73 ja 566 laajennukset, asemakaavan muutos.**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-1, jolle saa sijoittaa liiketiloja enintään 40% kokonaiskerrosalasta.**

Kortteliin 566 on osoitettu yksi uusi tontti uutta yritystä varten. Tontti rajautuu rantaan. Koko korttelialueen pinta-ala on yhteensä 7,4 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 36744 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Alue on rakentamaton

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-2, jolle saa sijoittaa aluelämpölaitoksia

Sahan korttelia 73 on laajennettu nykyisen kaavan satama-alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 19,8 hehtaaria ja enimmäisrakennusoikeus on 79114 k-m². Korttelialueen pinta-ala kasvaa 3 hehtaaria.

5.2.2. Muut alueet

Lähivirkistysalueena VL on osoitettu korttelialueiden ja rannan väliset alueet (Kartta 2 ja 3).

Suojaviheralueena EV on osoitettu kapeat alueet teollisuusalueisiin rajautuen (Kartta 1 ja 3).

Venesatamaksi LS on osoitettu rantaan rajoittuva alue Satamatien päässä. Voimassa olevassa kaavassa osoitettu satama-alue ei ole toteutunut. Kaavaluonnokseen satama-alueita on pienennetty.

Katualueina osoitetaan olemassa olevat katualueet. Uutena katuna osoitetaan yhteys Vaarinvuoren alueelle.

5.2.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

5.3. Nimistö

Nimistö noudattaa voimassa olevaa kaavaa.

5.4. Liikenne

Alueelle suunniteltu uusi maankäyttö synnyttää uutta liikennettä: pääasiassa teolliseen toimintaan liittyvää, mutta myös työmatka- ja asiointiliikennettä. Ottaen huomioon toimintojen laadun, merkittävä osa liikenteestä on raskasta liikennettä.

Luvussa Aluevaraukset mainittujen kerrosneliömäärien perusteella alueiden toimintojen arvioidaan kokonaisuudessaan tuottavan ajoneuvoliikennettä seuraavasti:

Alue 1 tuottaa henkilöliikennettä n. 2600 käyntiä/vrk ja tavaraliikennettä n. 300 käyntiä/vrk. Laskelmissa on oletettu alueen olevan teollisuus-, varasto-, myymälä- ja toimistokäytössä.

Alue 2 tuottaa henkilöliikennettä n. 300 käyntiä/vrk ja tavaraliikennettä n. 100 käyntiä/vrk. Laskelmissa on oletettu alueen olevan teollisuus- ja varastokäytössä.

Alue 3 tuottaa henkilöliikennettä n. 3 000 käyntiä/vrk ja tavaraliikennettä n. 900 käyntiä/vrk. Laskelmissa on oletettu alueen olevan myymälä-, teollisuus- ja varastokäytössä.

Liikennemäärät ovat karkeita arvioita, jotka on määritetty Suomen ympäristöministeriön julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa perusteella. Laskelmissa on käytetty julkaisussa annettuja alle 20 000 asukkaan seudun arvoja.

Kaavassa pohjoisosan (alue 1) liikenne ohjataan uuden yhdystien (Kuormaajantie) kautta etelään Saikaantielle, jolloin alueen liikenteen liittyminen valtatielle 4 johdetaan Mustasuontien liittymästä ja myöhemmin mahdollisesta Saikaantien eritasoliittymästä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteutuksen aiheuttamat vaikutukset ennakolta.

Asemakaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään kaikki merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Arvioinnissa tutkitaan nykytilanteeseen aiheutuvia muutoksia silloin, kun asemakaava on toteutunut kokonaan.

Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja sekä vuorovaikutusta viranomaisten kanssa. Arvioinneissa hyödynnetään myös tietoa vastaavista kohteista sekä kaavoitustyön aikana eri osallistahoilta saatavaa palautetta. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin kaavaluonnoksista on saatu palautetta vuorovaikutuksen ja lausuntojen kautta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset eheytyvän yhdyskuntarakenteen kannalta)	Kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen jatkamisen olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen, jolloin voidaan hyödyntää kaava-alueen viereen jo rakennettua kunnallistekniikkaa ja tiestöä. Kaava- ja muutos lisää alueen yritystoimintaa ja siten mahdollistaa myös työpaikkojen lisääntymisen.
--	---

Liikenteelliset vaikutukset	Uusi maankäyttö kasvattaa alueen liikennemääriä, ja merkittävä osa on raskasta liikennettä. Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin ja katuverkkoon. Uudet tiealueet palvelevat tehokkaasti alueen liikennettä. Uusi yhdystie (Kuormaajantie) parantaa valtatie 4 turvallisuutta poistamalla vaarallisen liittymän ja ohjaamalla alueen liikenteen Mustasuontien liittymästä ja myöhemmin mahdollisesta Saitkaantien eritasoliittymästä. Raskaan liikenteen käytössä olevia liittymiä saatetaan joutua parantamaan (kanavoinnit ja kääntymiskais-tat).
Sosiaaliset vaikutukset, ympäristön toimivuus ja viihtyisyys	Alueen luonne teollisuusympäristönä vahvistuu. Työpaikkojen lisääntymisellä on vaikutuksia kaupunkilaisten hyvinvointiin. Ranta-alueille on osoitettu julkista virkistyskäyttöä ja virkistysreitti.
Ympäristöön ja maisemaan kohdistuvat vaikutukset	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan ja ympäristöön. Alueen tiivistymisellä voidaan katsoa olevan eheyttävä vaikutus hajanaisesti rakentuneeseen teollisuusalueeseen. Vaarinvuoren alueella olevan maa-ainesten otosta aiheutuneen ympäristöhäiriön suhteen asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia, kun laaja murskausalue rakentuu teollisuusrakennuksin. Osa-alueella sijaitseva mikroautorata tuottaa melua.
Muut vaikutukset	Toteuttaminen mahdollistaa työpaikkojen määrän kasvun alueella.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutos tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen.

Tampereella 23.4.2013, 12.6.2013, 13.8.2013, 26.8.2013



Esko Hyytinen
rakennusarkkitehti, YKS-373



Maritta Heinilä
Arkkitehti, YKS- 506

Pvm/Hyväksynyt	Pvm/Tarkastanut	Pvm/Laatinut
EHY	EHY/MHEI	EHY/MHEI