

KIRKONSEUTU

Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen _____ § _____.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 22.9.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija



1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.6.2021 päivättyä asemakaavan ehdotusta. Asemakaavan muutos koskee korttelin 370 tontteja 1,5 ja 6.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueella Vaasantien (valtatie 3), Soppeentien ja Hiekkatien rajaamassa kolmiossa korttelin 370 tonteilla 1, 5 ja 6.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tonttien rajoja. Tavoitteena on, että uusi tonttijako palvelee korttelialueen toimintojen toteuttamista paremmin ja vastaa maanomistajan tarpeita.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Liitteet	3
1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit.....	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.5 Yhdyskuntatekniikka	5
3.1.8 Muinaismuistot	5
3.2 Suunnittelutilanne	6



Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	6
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.3 Osalliset ja yhteistyö	10
4.3.5 Osalliset	10
4.3.6 Vireilletulo	10
4.3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.8 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.5 Vaiheet	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.1.2 Palvelut	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3 Kaavan vaikutukset	12
5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
5.3.3 Vaikutukset maisemaan	13
5.3.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	13
5.3.5 Vaikutukset kuntatalouteen	13
5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen	13
5.4 Ympäristön häiriötekijät	13
5.5 Nimistö	13
5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen	13
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2 Toteutus ja ajoitus	13

1.5 Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Seurantalomake



1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

- Kuivatussuunnitelma
- Liikenteen toimivuustarkastelu ja ennuste 24.6.2004 / Hannu Elomaa, Suunnittelukeskus Oy.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 10.5.2021 § 164.

Vireilletulosta kuulutettiin 2.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.6.2021 – 15.6.2021.

Luonnos oli nähtävillä 2.6.2021 – 15.6.2021.

Ehdotus oli nähtävillä 7.7.2021 – 31.8.2021.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavan _____ § ____.

Lainvoima _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tontinrajoja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksen mukainen tonttijako korttelialueelle.

Asemakaavan ehdotuksen pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään ympäristölautakunnassa syksyn 2021 aikana.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisen maanomistajan omistuksessa.

2.5 Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Asemakaavan muutoksesta laaditaan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueella Vaasantien (valtatie 3), Soppeentien ja Hiekkatien rajaamassa kolmiossa korttelin 370 tonteilla 1, 5 ja 6.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja se on osaksi rakennettua.



3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoitettua aluetta. Alue on toteutunutta ja rakennettua asemakaava-aluetta, joten luonnon alkuperäisiä olosuhteita ei alueella tavata. Rakennetulla alueella kasvillisuus koostuu pihapiirien kasvillisuudesta.

3.1.3 Maisemarakenne

Maasto on tasaista, mutta viettää loivasti koilliseen. Maaperä on so-
raa ja soveltuu rakentamiseen hyvin.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on toteutunut voimassa olevien asema-
kaavojen mukaisesti.

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen ympärillä ja suunnittelualueella on toteutettu joh-
toverkostoja ja infraa.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualueelle kohdistuu liikenteen melua. Suunnittelualue on
kokonaan pohjavesialueella.

3.1.7 Liikenneverkko

Suunnittelualueelle on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet Vaasantietä
pitkin Ylöjärveltä, Tampereelta, Hämeenkyröstä ja Viljakalasta. Noki-
antien liittymä Nokian ja Pirkkalan suuntaan on alle kilometrin etäisyy-
dellä. Samasta liittymästä pääsee myös Uusi-Kuruntielle.

Alueen rajaavat valtatie 3 eli Vaasantie, kokoojaku Soppeentie ja
Hiekkatie.

Alueella on hyvä kevyen liikenteen verkko. Soppeentien reunassa sen
pohjoispuolella kulkee kevyenliikenteen väylä, joka jatkuu Vaasantien
eteläreunassa Tampereen ja Vaasan suuntiin ja alikulkuna Elovainioon
päin.

3.1.8 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai kulttuurihistori-
allisesti arvokkaita kohteita.



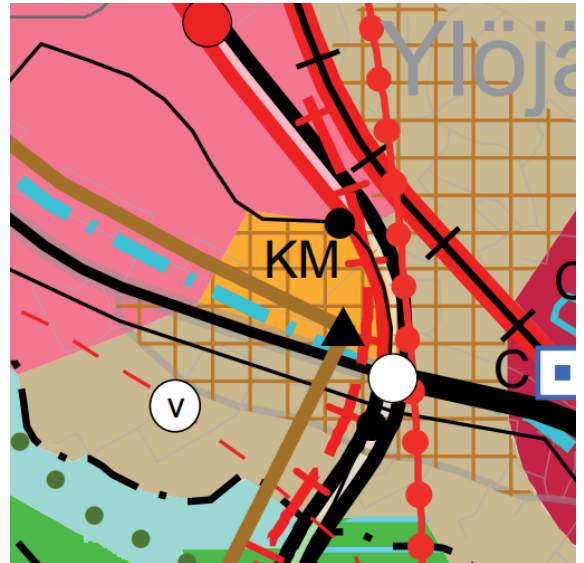
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



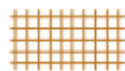
Ote maakuntakaavasta.



Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

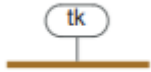




Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.



Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan. Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutisuo-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkanan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.

Suunnittelumääräys: Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä. Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen. Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenharjulla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.



Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsieteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen kes-



kustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöeollisuuden ja cleantech-yritys-toiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 10.12.2018 § 125.



Ote osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:



Kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän sekoittunut alue

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueelle on mahdollista osoittaa täydentävää asuntorakentamista sekoittuneena ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimintojen yhteyteen. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikku- mismuotojen käyttöä.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen vaiheittainen tiivistäminen ja soveltuvuus myöhemmin asuinympäristöksi, yhteydet virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Paljon tilaa vaativat yksiköt on suunniteltava siten, että ne mahdollis- tavat alueen kehittymisen myöhemmin keskustaympäristöksi. Alueelle ei saa sijoittaa yli 15 000 k-m² suuruisia paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä ilman erillismerkintää.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueen käyttöä suunniteltaessa, myönnettäessä rakennus- tai toimenpidelupaa on katsottava, ettei aiheuteta vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Alueella on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan estämään



hulevesien syntyminen ja imeyttämään maaperään syntyneet hulevedet. Epäpuhtauksia sisältävien hulevesien imeytyminen pohjavesialueella maaperään tulee estää.



Meluntorjuntatarve

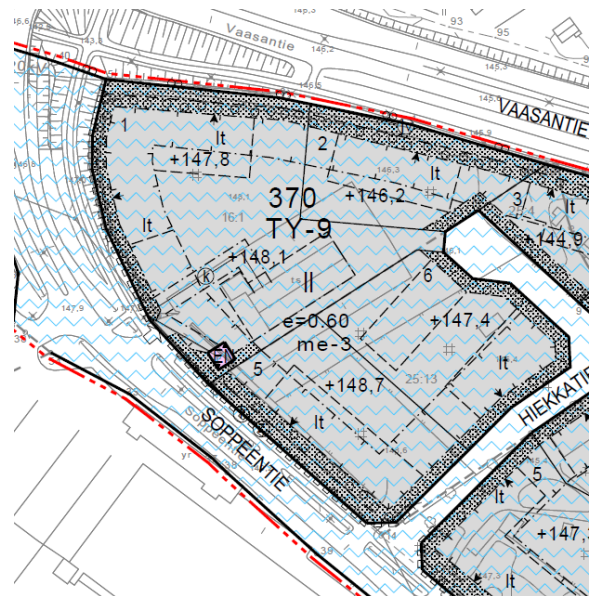
Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo- ja rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä- ja meluntorjuntatarve, siten, että asetuksen mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta.



Kevyen liikenteen reitti

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Soppeenmäen Hiekkatien asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty 14.12.2006 § 168). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten kortteli-alueena (TY-9), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä energiahuollon alueeksi (EN).



Ote asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät 25§ rakentamisen määrä ja 42§ talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta tarkistettu ehdotukseen, päiväyksellä 3.6.2021.



Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavan muutokselle on saapunut maanomistajalta. Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta tonttien 1, 5 ja 6 välisille rajoille. Tarkoituksena on muodostaa tonttijako niin alueelle, että se on tarkoituksen mukainen ja toimiva kokonaisuus. Nykyinen tonttijako ei palvele korttelialueen toimintojen toteutumista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 10.5.2021 § 164.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.5 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: rakennusvalvonta, ympäristöpuoli ja yhdyskuntatekniikka
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi Oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26§).

4.3.6 Vireilletulo

Vireilletulo on Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia, että kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita.

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnosten asettamisesta nähtävälle kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla,



sekä kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille ilmoitetaan asiasta kirjeitse. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille.

Asemakaavan ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot, kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

4.3.8 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tonttien rajoja. Tavoitteena on, että uusi tonttijako palvelee korttelialueen toimintojen toteutumista.

4.5 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen jälkeen lausuntoja kaavaan saapui 5 kappaletta. Ehdotukseen päivitettiin muuntamon sijainti sekä näin ollen energiahuollon alueen sijainti (EN). Sähköverkkojen sijainnit päivitettiin myös ajan tasalle. Muuten ehdotus on nähtävillä olleen luonnoksen mukainen.

Ehdotuksen jälkeen lausuntoja kaavaan saapui 5 kappaletta. Lausunnot ja niiden vastinehdotukset ovat kaavaselostuksen liitteissä.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella siirretään tontin 1 rajaa alemmas, jolloin tonttien 5 ja 6 pinta-ala pienenee. Rakentaminen tontille 1 on toteutunut tontinrajaan kiinni ja sen ympärillä on toimintoja tukevat piha-alueet, jotka sijoittuvat tämänhetkisen kaavan mukaisesti tonttien 5 ja 6 puolelle.

Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueen käyttötarkoitukset tai rakennusoikeus ei ole muuttunut kaavamuutoksen myötä. Kaavassa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TY-9) sekä tontille 1 on osoitettu energiahuollon korttelialue (EN).

5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus luonnoksessa on 16 460 m².

5.1.2 Palvelut

Toimintaan liittyviä toimisto- ja liiketiloja saa rakentaa enintään 40 % kerrosalasta. Kirkonseudun ja Soppeenmäen julkisten ja kaupallisten palveluiden alueet ovat kahdesta neljään kilometrin etäisyydellä alueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ohjaavat rakentamista niin, että pohjavesien pilaantuminen estetään. Alueen ilme tulee olemaan siisti ja edustava varsinkin Vaasantien suuntaan.

Alueen maasto viettää koilliseen Vaasantien ja Vaihtotien suuntaan. Hulevedet johdetaan Soppeentien ja Vaihtotien ojiin niin paljon kuin mahdollista ja muilta osin Vaasantien suuntaan. Kaavamääräyksissä edellytetään, että piha-alueille on jätettävä myös imeytyvää aluetta. Rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä edellytetään esitettäväksi kivi- ja vatussuunnitelma hulevesien johtamiseksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on asemakaavoitettua ja toteutettua, näin ollen vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön ei muutoksessa synny.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna alueelle ei synny merkittäviä muutoksia.

Kaava-alue sijoittuu hyvin liikenneyhteyksien sekä olemassa olevan ja tulevan yhdyskuntarakenteen kannalta.



5.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta maisemaan. Alue on entuudestaan jo rakennettua.

5.3.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaava-alue vilkastuu työ- ja aukioloaikojen aikana. Niiden ulkopuolella alue on hiljainen, kuten tähänkin saakka.

5.3.5 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta työmatka-, asiakas- ja huoltoliikennettä. Liikenteen lisääntymisen määrä ja laatu riippuu alueelle sijoittuvien yritysten toiminnan sisällöstä. Liiketilojen osuuden painottuminen alueella tuottaa enemmän asiakasliikennettä kuin teollisuustoimintakeskeisyys, joka tuottaa ensisijaisesti työmatka- ja huoltoliikennettä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta olemassa olevasta tilanteesta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Ympäröivästä liikenteestä aiheutuva meluhaitta säilyy jatkossakin. Keskeisin häiriötekijä alueella on Vaasantieltä kantautuva liikenteen melu. Melu on huomioitu kaavassa koko korttelia koskevalla merkinnällä me-5, joka määrää liike- ja toimistotilojen rakenteet tehtäväksi siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy samana.

5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavaluonnos noudattaa voimassa olevan ydinkeskustan osayleiskaava periaatteita.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyn 2021 aikana. Alueen toteutus aikataulu tarkentuu MAPSTO:n mukaisena.

