

Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan laajennus, Nälkäkallion alue / Ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta 23.08.2022 § 96

Kaavatyö käynnistetään, jotta saadaan kaupungille uusia teollisuustontteja Mustalahden alueelle hyvien tieyhteyksien äärelle. Kantatieyhteydet tulevat tulevaisuudessa paranemaan Mustalahden kiertoliittymän myötä. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 2021.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa teollisuusaluetta kantatie 56 varrella. Kaupungilla on Mustalahden teollisuusalueella tarjolla enää vain muutama tontti. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Sisältötavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Kaavoituksen ensimmäisenä työvaiheena on osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely.

Toimivalta: Hallintosäntö 24 § kohta 4 Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.
Hallintosäntö 28 §; Tekninen lautakunta vastaa kaavoituksen palveluista.

Valmistelija: kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen
puh. 044 035 4320, julia.virtanen@taidekaupunki.fi

Esittelijä	Tekninen johtaja vt. Julia Virtanen
Päätösesitys	Tekninen lautakunta esittää, että kaupunginhallitus - hyväksyy 14.7.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan laajennusta - asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 229

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää - hyväksyä 14.7.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman koskien Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan laajennusta - asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely kokouksessa	Tekninen johtaja Julia Virtanen selosti asiaa kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Merkittiin, että Julia Virtanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18:31.

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 40

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.9 – 28.10.2022. Palautetta antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Fingrid ja MW-Kehitys.

MW-Kehitys käynnisti hanketyönä vuonna 2022 Mustalahden teollisuusalueen ja siellä toimivien yritysten toimintaan liittyviä energiaselvityksiä. Hankkeessa kartoitettiin kiertotalouden, logistiikan ja uusiutuvien energialähteiden, kuten esimerkiksi aurinkoenergian kehittämismahdollisuuksia. Mustalahden Nälkäkallio, uusi laajennusalue, otettiin mukaan hankkeeseen. Kaavatyö keskeytettiin hankkeen ajaksi, jotta suunnittelussa voitaisiin hyödyntää hankkeessa saatuja tuloksia. Hanke valmistui loppuvuonna 2023.

Kaavoitettava alue on pääosin hakattua metsäaluetta kantatie 56 varrella, länsireunalla kulkee voimajohtolinja. Keskellä aluetta sijaitsee vanha johtoaukko, jossa kulkee latu- ja moottorikelkkareitit.

Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaavan mukaan alueelle ja sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita luontokohteita. Osayleiskaavaa tarkentava luontoselvitys tullaan tekemään kesällä 2024.

Kaavoituksen sisältötavoitteena on luoda edellytykset kiertotalouden ja/tai logistiikan toimialojen yrityksille sekä mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen, kuten aurinkoenergian hyödyntäminen.

Mustalahden asemakaavan laajennus, Nälkäkallion asemakaavaluonnos on valmistunut päiväyksellä 11.3.2024.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 10 ha, josta teollisuustonttien osuus on yhteensä noin 6,2 ha. Alueelle on osoitettu 4 kpl suuria (1 - 1,5 ha) ja 6 kpl pienempiä tontteja (noin 2500 – 3800 m²). Tontit voidaan lohkoa tarvittaessa pienemmäksi tai yhdistää suuremmiksi. Kaava-alueen itäisin tontti on suunniteltu ympäriajettavaksi myös pidemmällä ajoneuvoyhdistelmällä. Alueella tulee selvittää mahdollisuus uusiutuvan energian käyttöön sekä rakennusten, varastojen ja katosten suuntauksessa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet.

Kaavaratkaisussa on pyritty korostamaan tonttien joustavaa käyttöä (ohjeelliset tonttien rajat ja rakennusalat), saavutettavuutta sekä sujuvaa liikennöitävyyttä (kuorma-autolla liikkuminen ja kääntyminen, tienvarren pysäköintialue). Alue liittyy kantatiehen yhden liittymän kautta. Katualueelle ja sitä reunustaville suojaviheralueille voidaan sijoittaa hulevesirakenteita. Hulevesisuunnitelma on erillisenä liitteenä.

Yleinen latureitti / moottorikelkkareitti on osoitettu kaupungin omistamalle maa-alueelle teollisuustonttien pohjoispuolelle. Reitistön linjaus tarkistetaan maastossa kesällä 2024. Länsipuolella kulkee 110 kV:n voimajohtoalue.

Nälkäkallion alue täydentää kantatie 56 varressa alue- ja yhdyskuntarakennetta maakunta- ja yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti. Kaava lisää kaupungin elinvoimaisuutta, elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Alue sijaitsee olemassa olevien liikenne- ja teknisen huollon verkkojen läheisyydessä sekä mahdollistaa

kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämisen, joten alueen ilmastovaikutuksia voidaan pitää vähäisinä.

Toimivalta: Hallintosääntö 24 § kohta 4; Kaupunginhallituksen tehtävät ja erityinen toimivalta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelija ja lisätiedot:
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
Päätösesitys	Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se 1. hyväksyy Mustalahden Nälkäkallion asemakaavaluonnoksen päiväyksellä 11.3.2024, 2. asettaa asemakaavaluonnoksen MRL 63§:n sekä MRA 30§:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja 3. pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittiin, että kokousasia tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 76

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää, että se 1. hyväksyy Mustalahden Nälkäkallion asemakaavaluonnoksen päiväyksellä 11.3.2024; 2. asettaa asemakaavaluonnoksen MRL 63§:n sekä MRA 30§:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja 3. pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kaupunkikehityslautakunta 08.10.2024 § 123
848/10.02.03/2022

Nälkäkallion asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.4.-20.5.2024. Palautetta antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Keuruselän ympäristösuojelujaos, Fingrid, MW-Kehitys sekä Mäntän ja Vilppulan Yrittäjät. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet (liitteenä kooste 3.9.2024). Näiden johdosta on tehty muutoksia ja täydennyksiä kaavaratkaisuun seuraavasti:

- kesällä on kartoitettu latu- ja moottorikelkkareittiä ja siirretty se kulkemaan alueen itärajalle,
- länsipuolella kulkevan voimajohtojen tilatarve on tarkistettu saadun lausunnon perusteella ja tarkennettu kaavamääräyksiä.

Kaavaan liittyvä hulevesien hallintasuunnitelma on tarkistettu ja päivitetty. Lisäksi kaava-asiakirjoihin on lisätty kesällä tehty luontoselvitys. Alueelta ei löytynyt sellaisia arvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön. Arkeologinen inventointi valmistuu lokakuun alussa ja liitetään kaavan asiakirjoihin.

Nälkäkallion asemakaavan luonnos on tarkennettu kaavaehdotukseksi päiväyksellä 8.10.2024.

Seuraavana työvaiheena on maankäyttö- ja rakennuslain MRL 65 §:n ja -asetuksen MRA 27 §:n mukaisesti kaavaehdotuksen asettaminen virallisesti nähtäville (30 päivää), jolloin osallisilla on oikeus tehdä asiasta muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Toimivalta: Hallintosäntö 24 § kohta 4; Kaupunginhallituksen tehtävät ja erityinen toimivalta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja kiinteistönmuodostamislain mukaiset asiat.

Valmistelija ja lisätiedot:
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen,
2. hyväksyä Nälkäkallion asemakaavaehdotuksen päiväyksellä 8.10.2024,
3. asettaa Nälkäkallion asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti sekä pyytää MRA 28 §:n mukaiset viranomaislausunnot.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.