

KAAVASELOSTUS

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

MUSTANLAHDEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

NÄLKÄKALLION ALUE

A1353_206-2024

19.12.2024



Sisällys

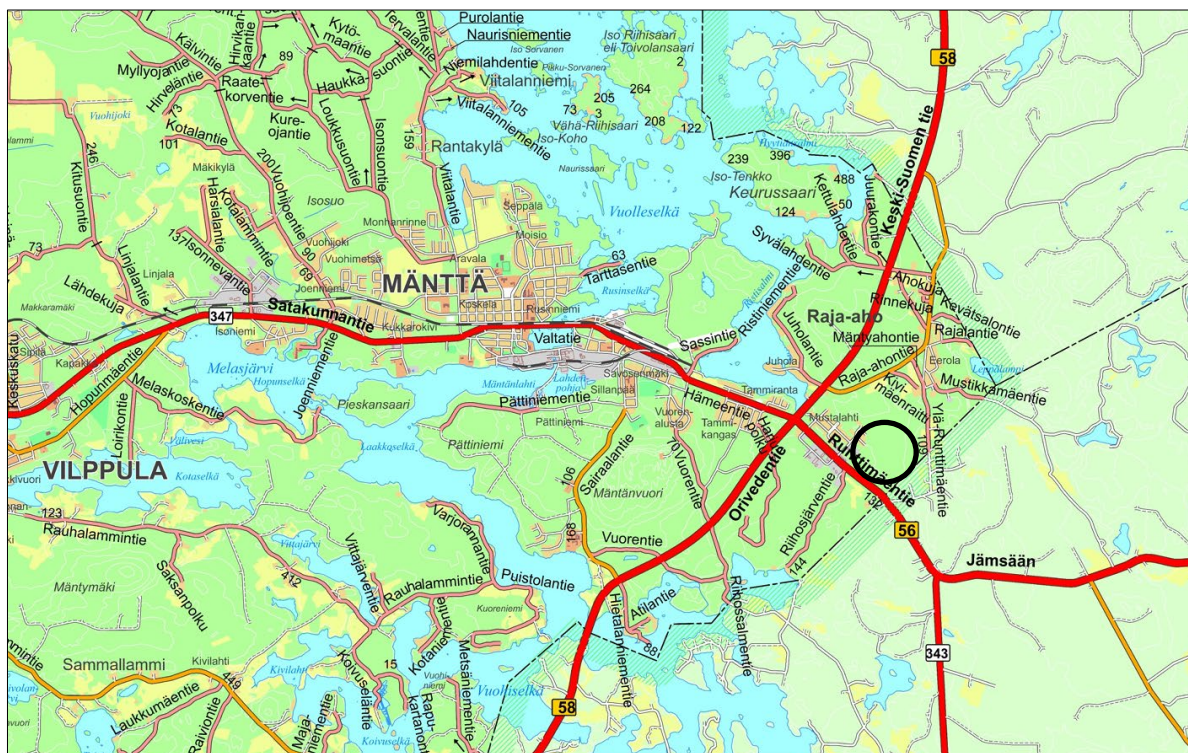
1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Suunnittelun tavoitteet	4
1.4.	Kaavan liitemateriaali	5
1.5.	Kaavaa koskevat muut asiakirjat ja lähdemateriaali	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2.	Asemakaava	7
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.2.	Luonnonympäristö	8
3.3.	Pinnanmuodostus	8
3.4.	Maaperä	9
3.5.	Pohjavesi	10
3.6.	Arkeologinen kulttuuriperintö	11
3.7.	Rakennettu kulttuuriympäristö	12
3.8.	Maisema	12
3.9.	Yhdyskuntarakenne	13
3.10.	Rakennuskanta	13
3.11.	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	13
3.12.	Virkistys	13
3.13.	Liikenne	14
3.14.	Tekninen huolto	15
3.15.	Maanomistus	15
4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
4.2.	Maakuntakaava	16
4.3.	Yleiskaava	17
4.4.	Asemakaava	18
4.5.	Rakennusjärjestys	19
4.6.	Rakennuskielto	19
4.7.	Pohjakartta	19
4.8.	Maanomistus	19
4.9.	Perusselvitykset	19
4.10.	Muut suunnitelmat	20
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
5.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	21

5.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
5.3.	Osallistaminen ja vuorovaikutus	21
6.	Asemakaavan tavoitteet	22
6.1.	Kaupungin asettamat tavoitteet	22
6.2.	Yleiskaavasta johdetut tavoitteet.....	22
6.3.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
7.	Asemakaavan kuvaus.....	23
7.1.	Alustavat luonnosvaihtoehdot	23
7.2.	Kaavaratkaisun kuvaus.....	26
7.3.	Mitoitus.....	27
7.4.	Rakennusoikeuden määrä.....	27
7.5.	Aluevaraukset	28
7.6.	Rakennusten sijoitus tontilla	29
7.7.	Kerrosluvu	29
7.8.	Rakentamistapa ja piha-alueet.....	29
7.9.	Liikennejärjestelyt	30
7.10.	Piha- ja pysäköintialueet	30
7.11.	Kunnallistekniikka	31
7.12.	Hulevedet.....	32
7.13.	Uusiutuvan energian käyttö.....	34
8.	Kaavan vaikutukset	34
8.1.	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	35
8.2.	Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva.....	35
8.3.	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö.....	35
8.4.	Luonto ja luonnonympäristö.....	35
8.5.	Liikenne	36
8.6.	Hulevedet.....	36
8.7.	Kunnallistekniikka	37
8.8.	Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys.....	37
8.9.	Palvelut	37
8.10.	Taloudelliset vaikutukset.....	37
8.11.	Ilmastovaikutukset	37
8.12.	Suhde maakuntakaavaan	38
8.13.	Suhde yleiskaavaan	38
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Mustanlahden teollisuusalue, Nälkäkallion alue
Kaupunki:	Mänttä-Vilppulan kaupunki
Kaupunginosa:	6. kaupunginosa (Mustanlahti)
Suunnittelualue:	Kiinteistö 508-405-2-651 ja osa yleistä tiealuetta.
Kaavan nimi:	Mustanlahden teollisuusalueen asemakaavan laajennus
Kaavan numero:	A1353
Arkistonumero:	206-2024
Asemakaavalla muodostuvat:	TY korttelit, VL-aluetta, EV-aluetta sekä katualueutta ja yleistä tiealuetta (LT)
Kaavan laatija:	Projoplan Oy + OLARK Oy
Kaavaluonnos nähtävillä:	15.4. – 20.5.2024
Kaavaehdotus nähtävillä:	6.11. – 9.12.2024
Hyväksyminen:	



Kuva 1: Kaava-alueen yleispiirteinen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntän taajaman itäosassa Mustanlahden alueella (Nälkäkallio). Alueen eteläreunassa kulkee kantatie 56, idässä alue rajautuu metsätalousalueisiin ja kaakossa Jämsän kaupunginajaan.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa olevaa rakentamatonta metsämaata. Runttimäentie (kt 56) on valtion omistuksessa oleva yleinen tiealue. Alueen halki kulkee käytöstä poistunut vanha voimalinja-aukko, jossa kulkee ulkoilu- ja moottorikelkkareitti. 110 kV voimajohto kulkee nykyisin alueen länsirajalla. Alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

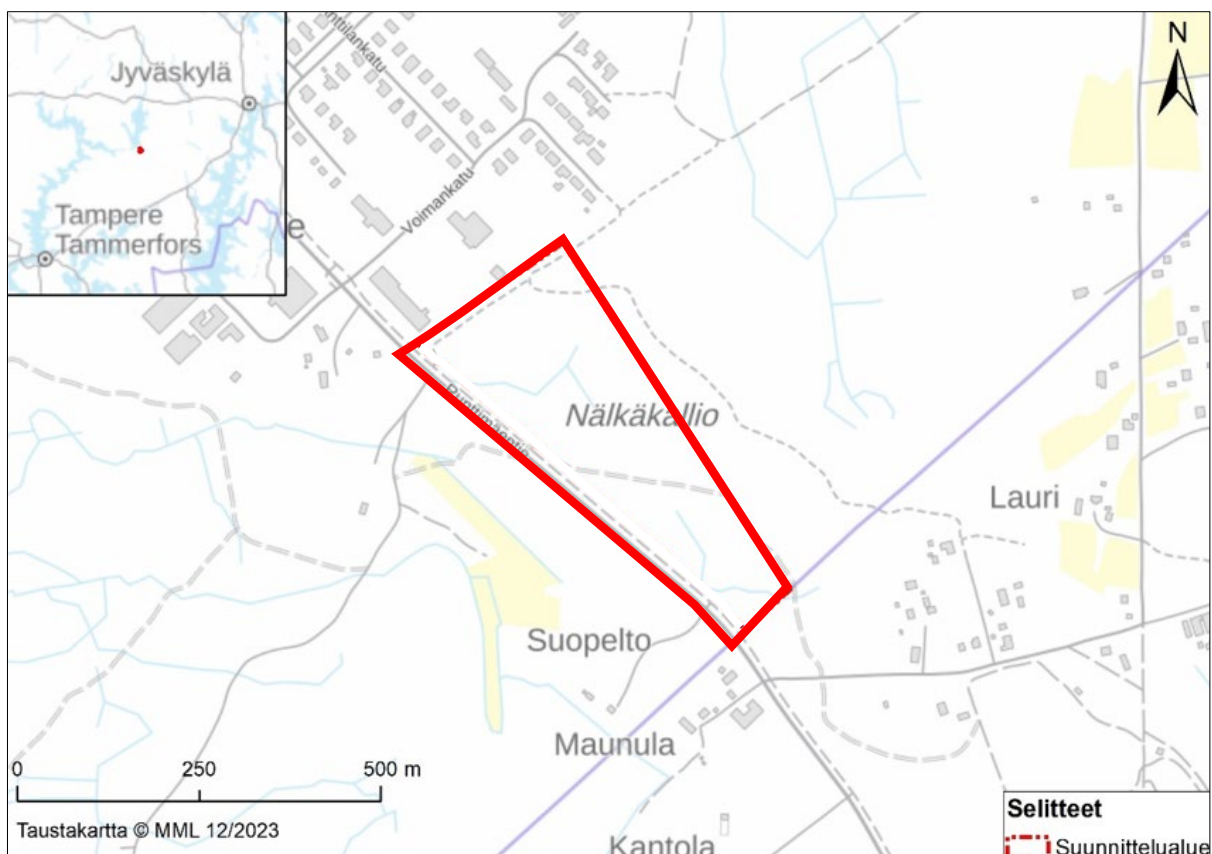
1.3. Suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistetty, jotta kaupungille saadaan uusia teollisuustontteja Mustanlahden alueelle hyvien tieyhteyksien äärelle. Kantatieyhteydet tulevat tulevaisuudessa paranemaan Mustanlahden kiertoaliittymän myötä.

Kaavoitettava alue on osa Mustanlahden laajempaa teollisuusaluetta, josta on tavoitteena muodostaa nykyaikainen, tulevaisuuteen suuntaava, älykäs ja kestävä kehityksen periaatteita noudattava monimuotoinen ja laajeneva teollisuuden keskittymä.

Asemakaavalla luodaan edellytykset erilisille kiertotalousyrityksille sekä mahdollistetaan uusiutuvien energiamuotojen, kuten aurinkoenergian hyödyntäminen.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä (kuulutettu KMV-lehdessä 25.3.2021).



Kuva 2: Suunnittelualue sijaitsee Mäntän taajaman itäosassa Mustalahden alueella (Nälkäkallio). Jämsän kaupungin raja kulkee suunnittelualueen kakkoispuolella.

1.4. Kaavan liitemateriaali

- Viite- /tontinkäyttösuunnitelma ja 3d-visualisoinnit
- Hulevesisuunnitelma
- Luontoselvitys
- Arkeologinen inventointi
- Kooste kaavan palautteesta

1.5. Kaavaa koskevat muut asiakirjat ja lähdemateriaali

- Elinvoimaohjelma, kv 22.4.2024
- Mänttä-Vilppulan kaupunkistrategia 2016–2026
- MW-Kehityksen ”Mustanlahden älykäs, kestävän kehityksen teollisuusalue” – hankkeeseen liittyvä aineisto
- Mänttä-Vilppula pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (Ramboll 2023)
- Kantatie 56 ja 58 liikenneympyrän suunnitelmat
- Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava 2019 yhteydessä laaditut selvitykset
 - Kevyen liikenteen yleissuunnitelma (FCG 2015)
 - Kulttuuriympäristösynteesi (FCG 2015)
 - Rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2015)
 - Arkeologisen inventoinnin täydentäminen 2013–2014 (Heilu Oy)
 - Arkeologisen inventoinnin täydentäminen 2015 (Heilu Oy)
 - Maisemaselvityksen täydentäminen (FCG 2015)
 - Luontoselvitys (FCG 2018)
 - Meluselvitys (FCG 2015)
 - Ympäristöhäiriöiden kartoitus (FCG 2015)
 - Hulevesiselvitys (FCG 2015)
 - Kauppa ja palveluverkko (FCG 2015)
 - Rantamitoituksen mitoitustaulukko (FCG 2019)
 - Alueiden kunnallistaloudellinen vertailu (FCG 2016)
 - Maaperäselvitys (FCG 2017)
 - Pesimälinnustoselvitys (FCG 2017)
 - Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet arvoalueilla (FCG 2018)
 - Vesihuolto (FCG 2018)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
Kaavoituksen aloitusvaihe <ul style="list-style-type: none"> - Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä ja kuulutettu KMV-lehdessä 25.3.2021. 	2021
Valmisteluvaihe <ul style="list-style-type: none"> - Tutkitaan eri suunnitteluvaihtoehtoja. Laaditaan kaavaluonnos ja selostus. - Valmisteluvaiheen aineiston käsitellään kaupungin hallintokunnissa. - Laaditaan kuulutus valmisteluaineiston nähtävilläolosta - Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä. - Viranomaisilta ja muilta osallisilta pyydetään lausunnot. 	Loppuvuosi 2023 - Kesä 2024 Valmisteluvaiheen kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.4. – 20.5.2024
Ehdotusvaihe <ul style="list-style-type: none"> - Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin. - Ehdotusvaiheen aineisto käsitellään kaupungin hallintokunnissa. - Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen) - Lausuntopyyntö viranomaisilta ja muilta osallisilta 	Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.11.-9.12.2024.
Hyväksymisvaihe <ul style="list-style-type: none"> - Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu - Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista. - Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §). - Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn. - Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 	Alkuvuosi 2025
Voimaantulo <ul style="list-style-type: none"> - Kuulutus kaavan voimaantulosta 	Alkuvuosi 2025

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa laajennetaan nykyistä Mustanlahden teollisuusaluetta. Alueelle osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita. Ajoyhteys alueelle kulkee yhden katuliittymän kautta kantatie 56:n reunasta (Runttimäentie). Alueen poikki kulkeva moottorikelkka- / latureitti siirretään teollisuusaluetta rajaavalle lähivirkistysalueelle (VL).

Alueen kokonaispinta-ala on n. 10 ha, josta n. 6,1 ha varataan kaavassa uusia yritystontteja varten. Kokonaisuudessaan alueelle osoitetaan asemakaavassa 10 uutta yritystonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 30 450 k-m².

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 4,2 km Mänttä-Vilppulan keskustaajaman kaakkoispuolella. Alue on kokonaan rakentumatonta ja asemakaavoittamatonta metsäaluetta.

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee Kantatie 56 eli Runttimäentie, jonka lounaispuolelle sijoituu sähköasema. Kaakossa alue rajautuu Jämsän kaupunginrajaan. Luoteessa sijaitsee teollisuuskiinteistöjä sekä pientaloalue. Kaavoitettava alue on osa Mustanlahden laajempaa teollisuusaluetta, jossa toimii tällä hetkellä 28 yritystä. Alueella on halli- ja liiketilaa tällä hetkellä 21 rakennuksessa yhteensä n. 17 000 m². Suurimpia toimijoita alueella ovat nykyisin JAK-Metalli Oy, Evemet Oy, Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy, Vespal Oy.

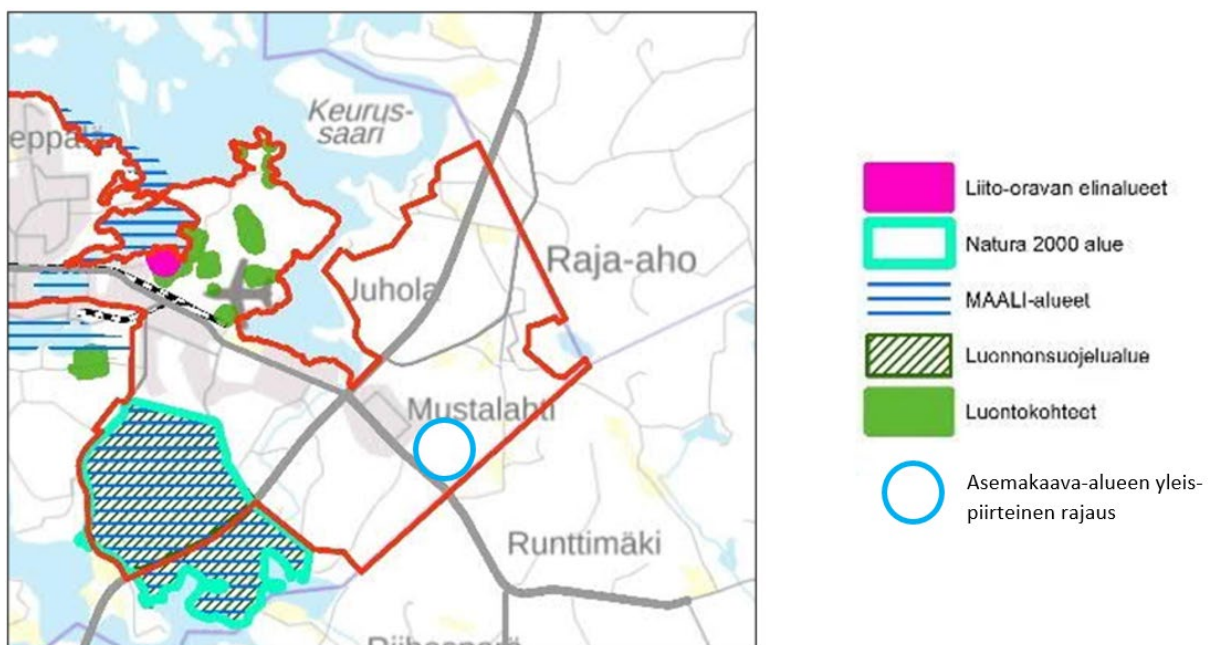


Kuva 3: Suunnittelualueen alustava rajaus ortoilmakuvassa.

3.2. Luonnonympäristö

Mänttä-Vilppula sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b), jossa vallitseva metsätyyppi on tuore MT-tyyppin kangasmetsä. Suunnittelualueen metsä on pääosin kaadettu, lukuun ottamatta tien varteen jätettyä suojapuustoa. Alueelle on tehty luontoselvitys osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018. Osayleiskaavavaiheen selvityksen mukaan kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen eri sijoitu arvokkaita luontokohteita, luonnonsuojelu- tai NATURA-alueita.

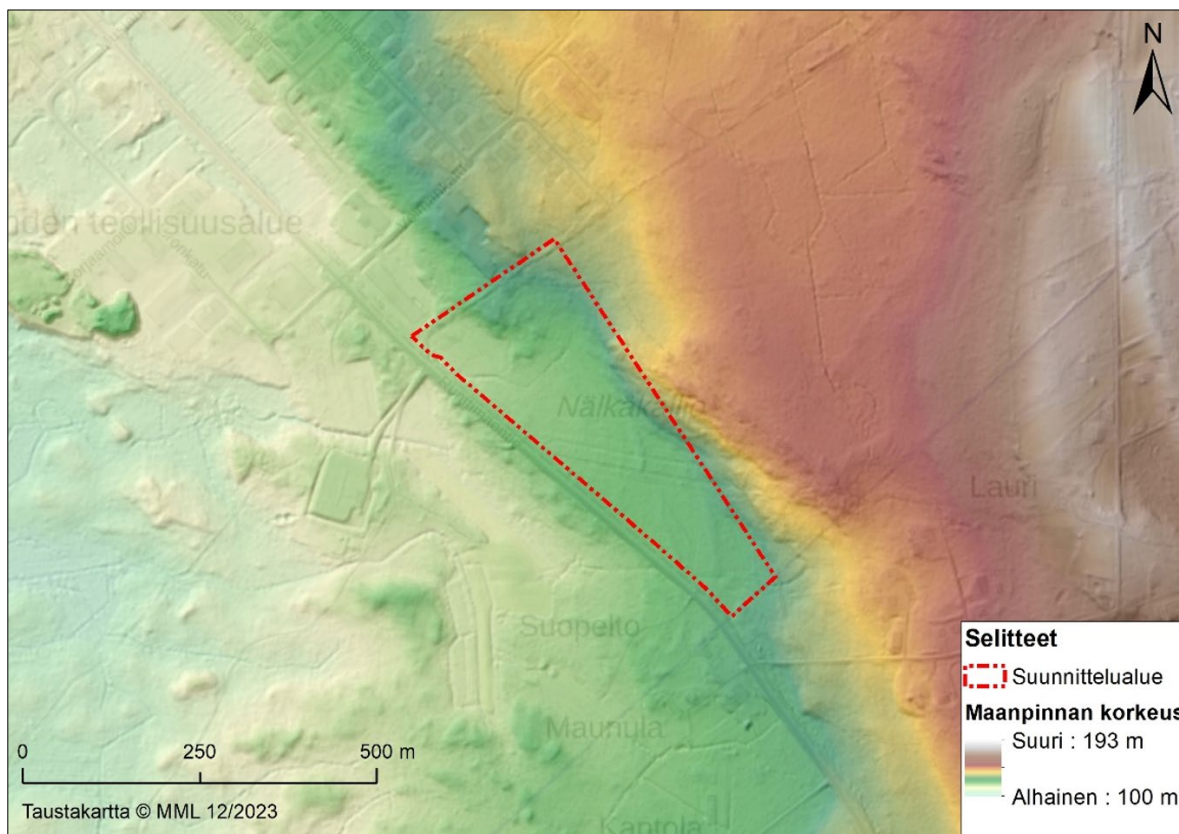
Asemakaavan yhteydessä laaditaan kuitenkin osayleiskaavaa tarkentava luontoselvitys huhti-elo-kuussa 2024. Selvityksessä käsitellään alueen luontotyyppit ja kasvillisuus, pesimälinnusto, liito-orava, lepakot, viitasammakko, lahopaviosammal sekä muut uhanalaiset, silmälläpidettävät, harvinaiset, luontodirektiivin liitteessä IV mainitut tai muuten kaavoituksessa huomioitavat lajit.



Kuva 4: Ote osayleiskaavan luontoselvityksestä (FCG, 2018)

3.3. Pinnanmuodostus

Maanpinnan korkeustaso on suunnittelualueella n. 113–127 m (N2000) merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat sijaitsevat alueen itä/koillisosassa. Suunnittelualueen maasto viettää länteen/luoteeseen, ja matalin kohta sijaitsee suunnittelualueen läntisessä nurkassa.



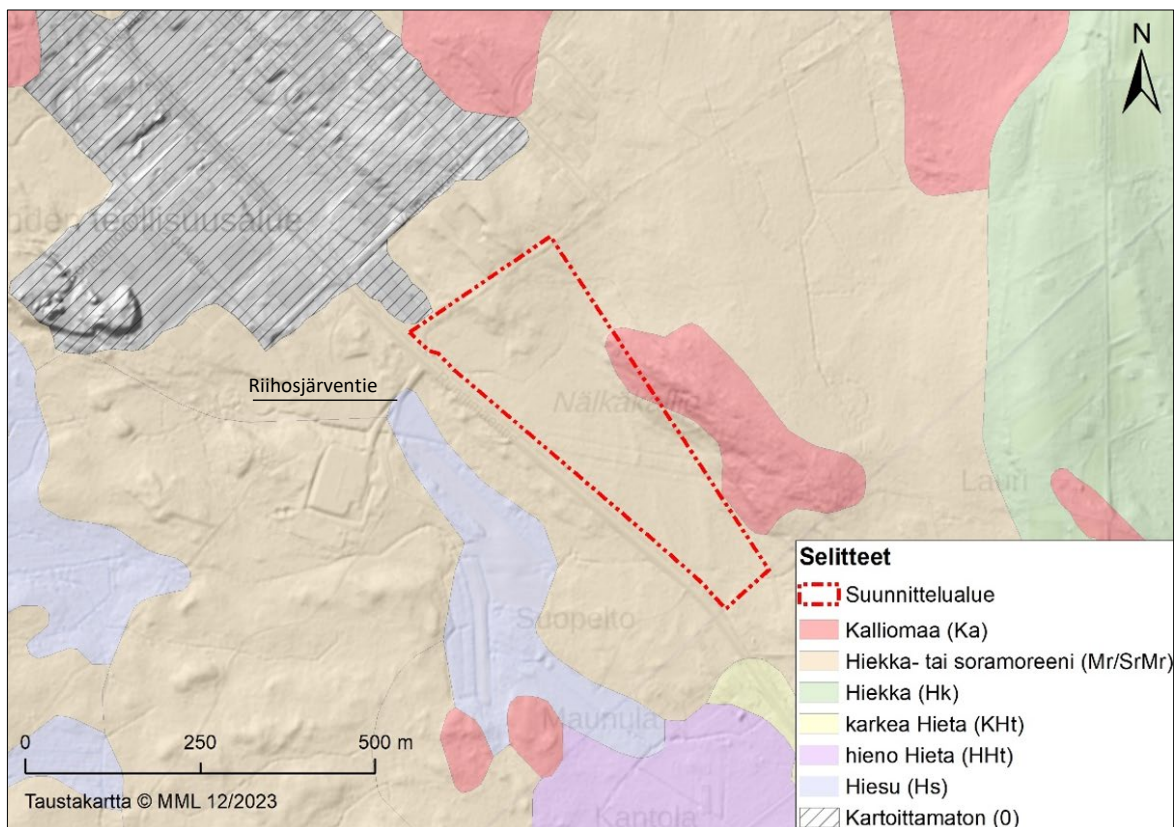
Kuva 5: Suunnittelualueen topografia nykytilanteessa.

3.4. Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n 1:20 000 maaperäkartan perusteella hiekkamoreenia. Lisäksi alueen itäosassa esiintyy pienialaisesti kalliomaata. Hulevesien imeytyminen maaperään voi olla kohtalaista hiekkamoreenialueilla.

Suunnittelualueella ei ole tehty tarkempia pohjatutkimuksia.

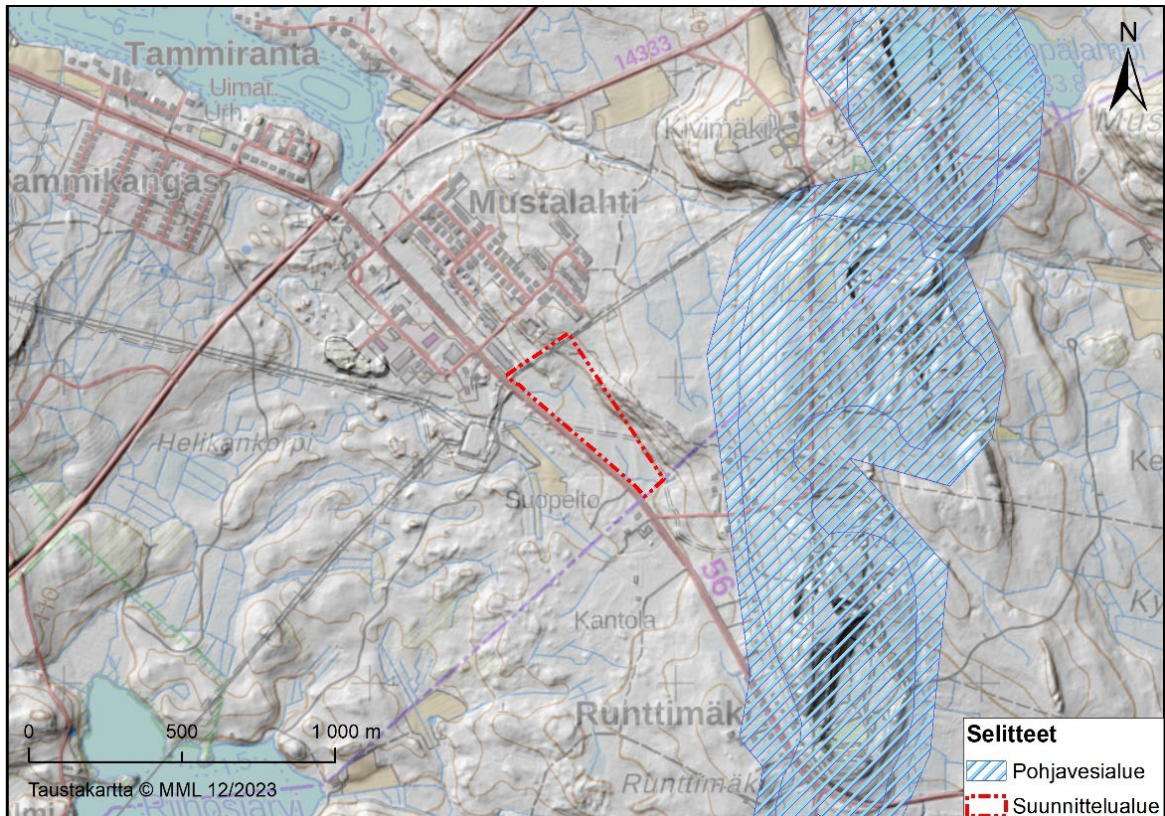
Suunnittelualueen ulkopuolella, kantatien 56 tiealueella, on tehty pohjatutkimuksia vuonna 2006. Suunnittelualueen kohdalta on tutkittu maanäytteitä neljästä kohdasta. Riihosjärventien kohdalla maa-aines on silttinen hiekka molemmissa näytteissä. Muut tutkimuspisteet sijaitsevat Riihosjärventien kohdalta kaakkoon, noin 150 m välein. Maa-aines on kolmessa muussa pisteessä hieno hiekka ja hiekkainen siltti, hiekka ja hieno hiekka sekä hiekka ja savinen siltti.



Kuva 6: Suunnittelualan maaperä. Pohjamaalajit ©GTK 2023.

3.5. Pohjavesi

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee kaksi 1-luokan pohjavesialuetta eli vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Molemmilla pohjavesialueilla veden määrällinen ja kemiallinen tila ovat ympäristöhallinnon POVET-tietokannan mukaan hyviä. Suunnitteluala muodostuvat pintavedet eivät laske pohjavesialueiden suuntaan.



Kuva 7: Suunnittelualueen lähellä sijaitsevat pohjavesialueet. Pohjavesialueet © SYKE 2023, taustakartta © MML 2023.

Runttimäen pohjavesialueen (tunnus 0429952) pääsijaintikunta on Jämsä, ja se sijaitsee noin 200 m etäisyydellä suunnittelualueesta. Runttimäen pohjavesialueella on pieni vedenottamo, joka toimittaa pohjavettä käsittelemättömänä noin kymmeneen lähitalouteen. Pohjavettä muodostuu alueella arviolta 675 m³/d. Runttimäen pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelma vuonna 1995.

Suunnittelualueesta reilun kilometrin etäisyydellä sijaitsee Kirstinharjun pohjavesialue (tunnus 0450651), jonka pääsijaintikunta on Mänttä-Vilppula. Pohjavettä muodostuu alueella arviolta 679 m³/d. Pohjavesialueen eteläosassa sijaitsee Kirstinharjun vedenottamo, joka on poistettu käytöstä veden latuun liittyvien ongelmien vuoksi vuonna 2021.

Mänttä-Vilppulan pohjavesialueille on tehty suojelusuunnitelma tammikuussa 2023 (Ramboll Finland Oy). Suojelusuunnitelmassa on mainittu Kirstinharjun pohjavesialueen riskikohteina yksi mahdollinen pilaantuneiden maiden kohde, pohjaveden lammikoituminen entisellä maa-ainesten otto-alueella, öljysäiliöt, pylväsmuuntamo sekä jätevesiviemäriverkoston mahdolliset vuotokohtat.

3.6. Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Tilanne on tarkastettu muinaisjäännösrekisteristä 01/2024. Aluetta on viimeksi inventoitu vuonna 2013–2014 Keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy). Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 2,2 kilometriä luoteeseen suunnittelualueesta.

Alueelle laadittiin tarkentava inventointi vuonna 2024 (Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan laajennusalueen Nälkäkallio, arkeologinen inventointi 2024, Heilu Oy).

3.7. Rakennettu kulttuuriympäristö

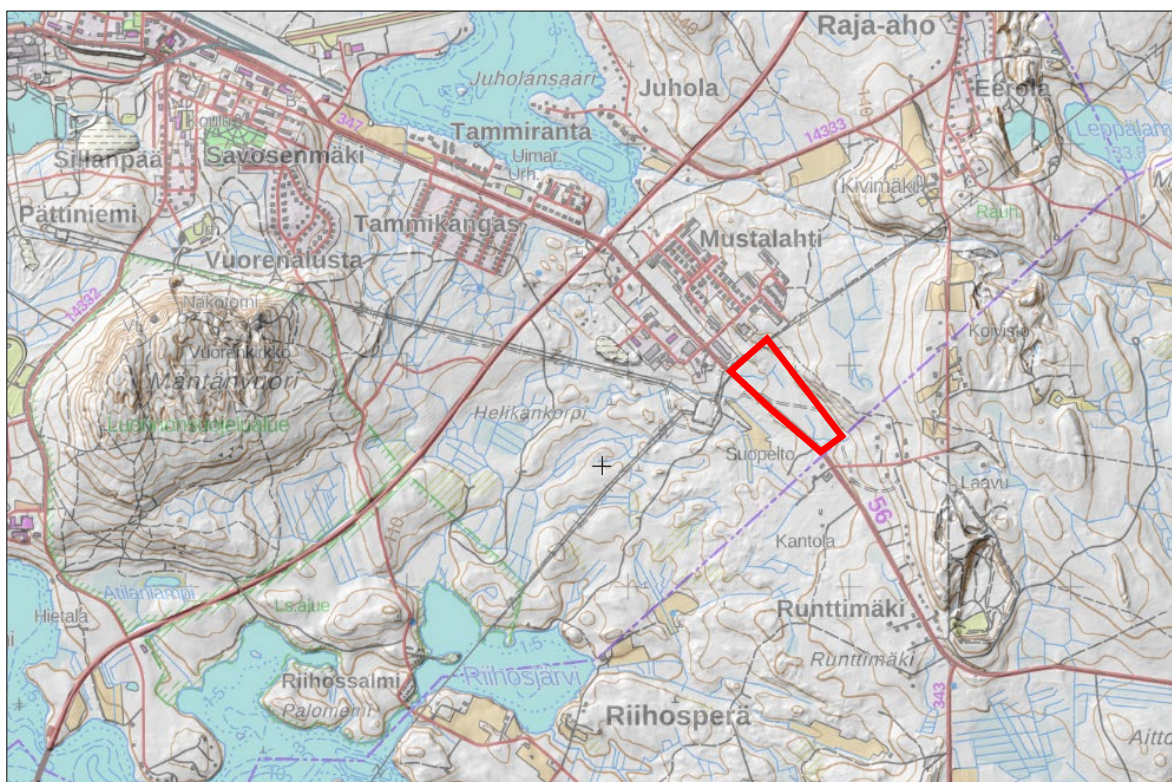
Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Runttimäen eteläpuolella sähköaseman historiaan liittyville rakennuksille (entinen sähköaseman henkilökunnan asuintalo ja tämän pihapiiriin kiinteästi kuuluva sauna- ja leivintuparakennus) on osoitettu suojelumerkintä (sr-6).

3.8. Maisema

Suunnittelualueella ei ole mainittavia maisemallisia arvoja. Suurmaisemassa suunnittelualueella sijoittuu laaksoalueelle, jossa maanpinnantasot ovat n. 113–127 m (N2000) merenpinnan yläpuolella.

Runttimäentien reunassa on säilytetty hakkuiden yhteydessä kapea kaistale tiealueen reunaan sijoittuvaa puustoa. Alueen luoteisreunassa on voimajohtoaukea, jota pitkin kulkee Runttimäentien ylittävä 110 kv. voimalinja (kuva 8).

Puuttomaksi hakatulta alueelta ei avaudu merkittäviä näkymiä alueen aluetta rajaavalle metsäalueelle. Voimajohtoaukean takana puustoinen vyöhyke peittää näkymiä myös viereiselle omakotitaloalueelle. Alue sijoittuu kuitenkin taajaman porttikohtaan ja muodostaa rakentuessaan tunnistettavan aluekokonaisuuden Mustalahden teollisuusalueelle.

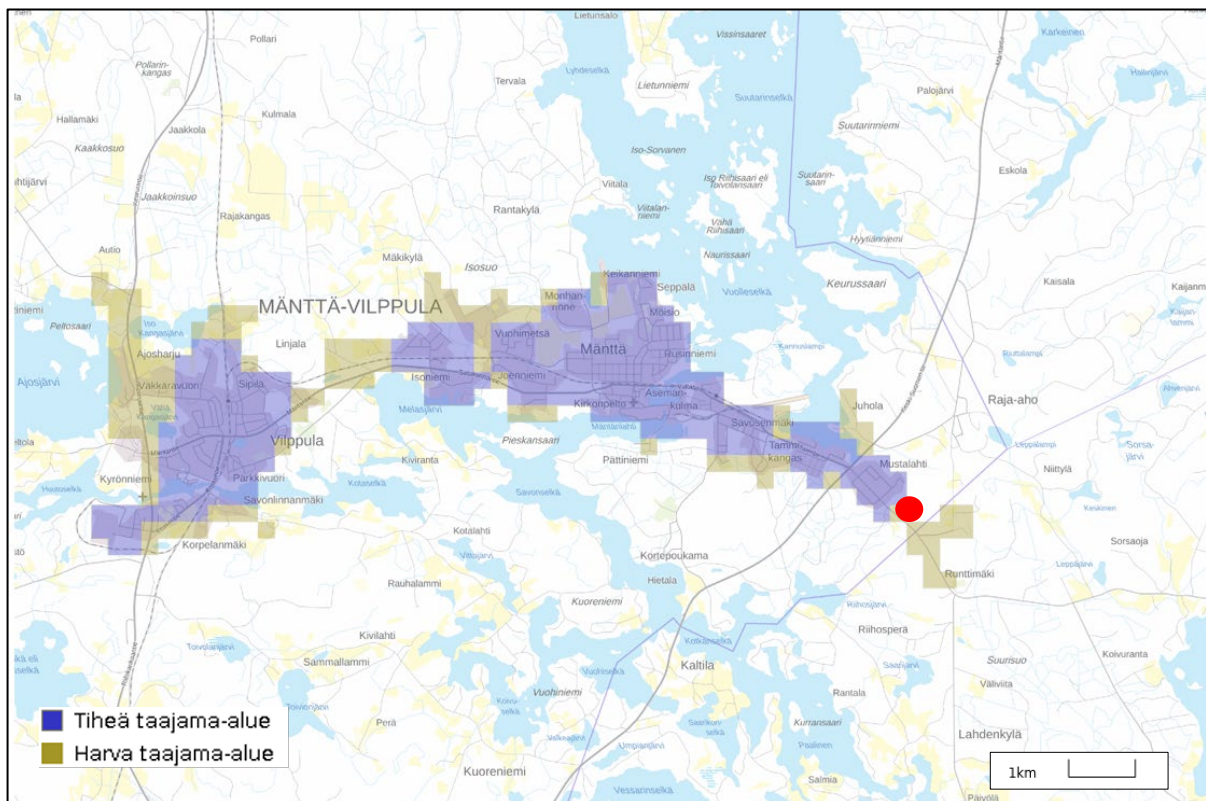


Kuva 8: Maaston rinnevarjostus ja suunnittelualueen rajaus.



Kuva 9: Näkymä kantatie 56 reunasta kohti suunnittelualueita. Voimajohtoaukea ja Runttimäentien (kt 56) ylittävä voimajohto-

3.9. Yhdyskuntarakenne



Kuva 10: Taajamarakenne. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä. Lähde: Syken elinympäristön tieto- ja analyysipalvelu Liiteri.

3.10. Rakennuskanta

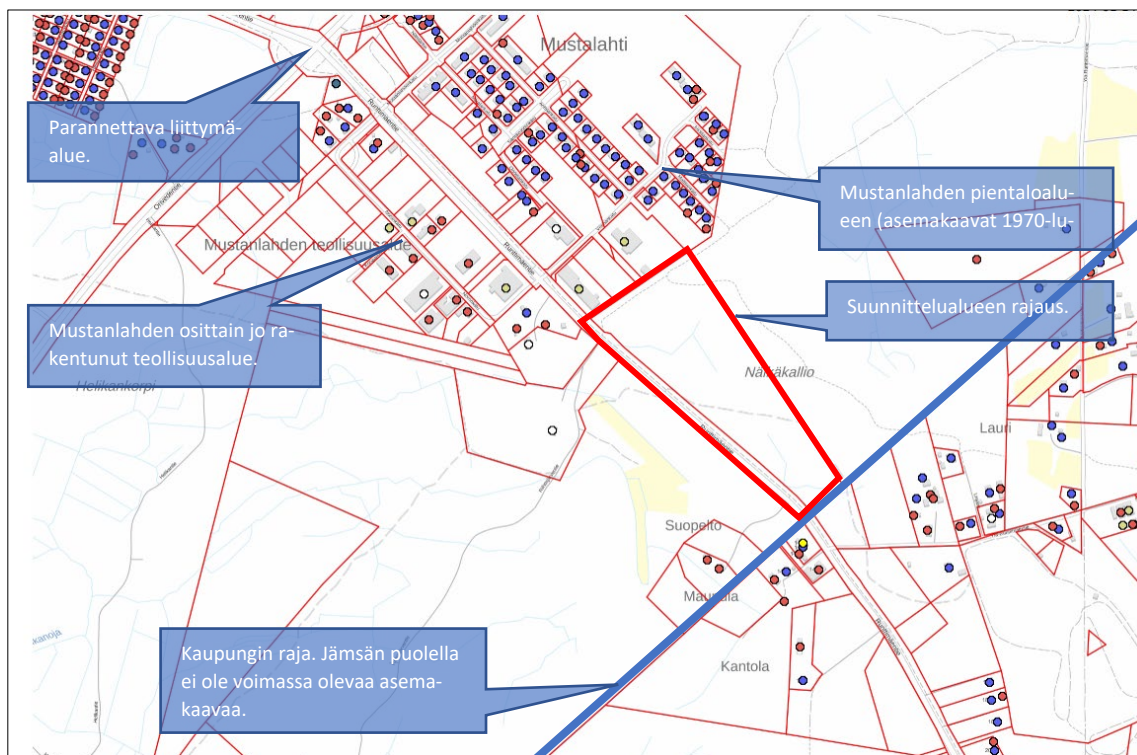
Suunnittelualue on rakentumaton. Alueen luoteispuolelle sijoittuu teollisuustontteja sekä 1970-80 luvulla rakentunut pientaloalue. Asemakaavoitettava alue on osa Mustalahden teollisuusaluetta, jossa on halli- ja liiketilaa 21 rakennuksessa, ja alueella toimii 28 yritystä. Jämsän kaupungin puolelle, vajaan 200 m etäisyydelle suunnittelualueesta ja kaupungin rajasta sijoittuu yksittäisiä erillispientaloja. Runttimäen (kt56) eteläpuolelle sijoittuu vuonna 2016 rakentunut sähköasema, kytkinkenttä sekä kookas telemasto.

3.11. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kunnallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 700 metrin päässä Runttimäentien ja Orivedentien risteuksen tuntumassa. Samalla alueella toimii lisäksi raskaan liikenteen kylmäasema. Mustalahden nykyisellä teollisuusalueella toimii mm. yksi lounasravintola noin 400 metrin päässä.

3.12. Virkistys

Suunnittelualueen poikki, voimajohtoaukeata pitkin kulkee nykyisin Runttimäen yhdyslatu, jonka uusi linjaus osoitetaan asemakaavassa. Runttimäen maastoliikuntakeskus sijaitsee noin 250 metriä suunnittelualueen itäpuolella. Alueella kulkee nykyisin moottorikelkkareitti, joka linjataan asemakaavatyön yhteydessä uudelleen.



Kuva 11 Rakennuskanta suunnittelualueen lähiympäristössä. Kuntaraja on osoitettu sinisellä viivalla.
Lähde: Syken elinympäristön tieto- ja analyysipalvelu Liiteri.

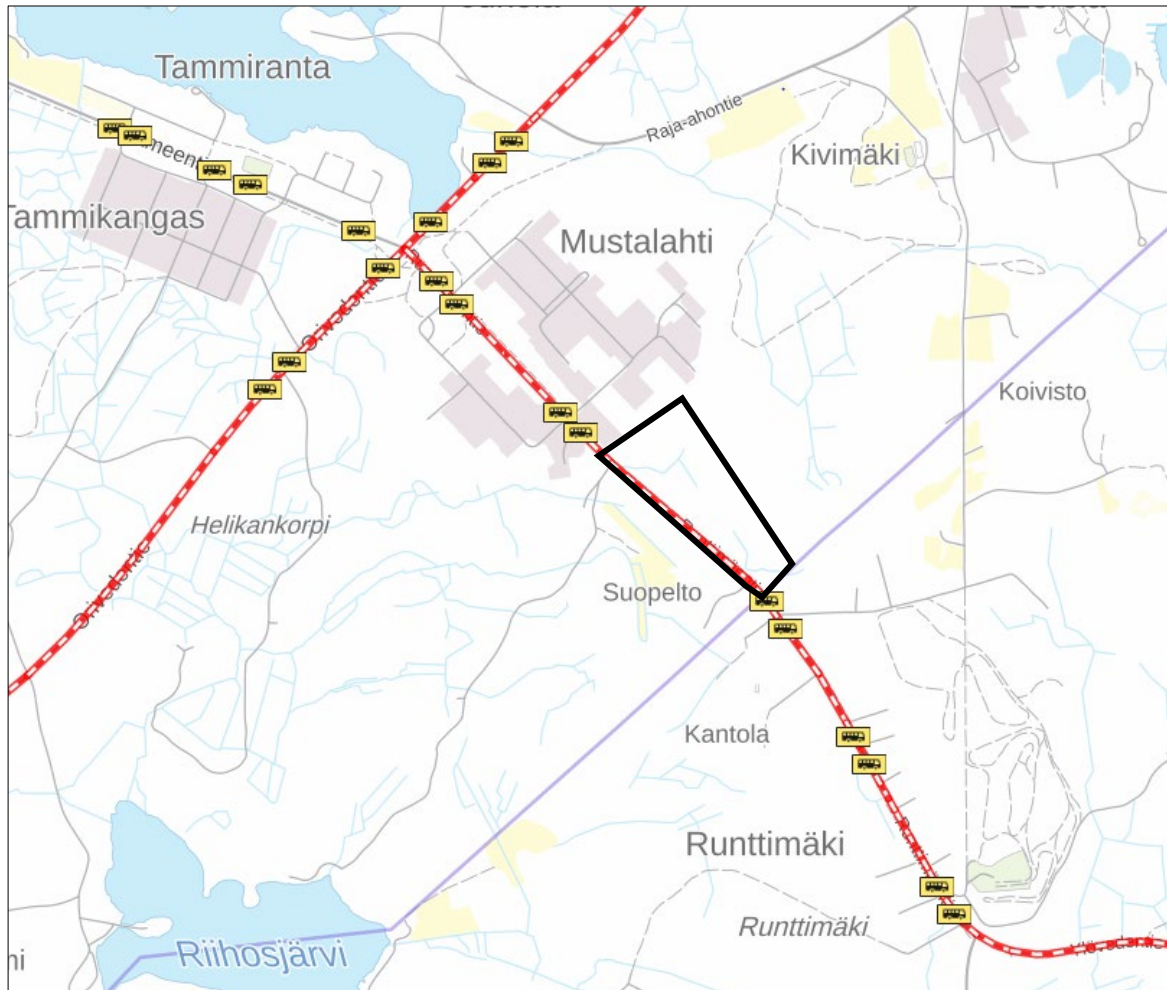
- Asuinrakennukset
- Liikerakennukset
- Toimistorakennukset
- Hoitoalan rakennukset
- Kokoonntumisrakennukset
- Opetusrakennukset
- Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset
- Maatalousrakennukset ja eläinsuojat
- Muut rakennukset
- Tuntematon

3.13. Liikenne

Alueen länsipuolella kulkee kantatie 56 eli Runttimäentie. Liikenneviraston julkaisemien seuranta-tietojen mukaan vuonna 2021 tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (kvl) oli 2206 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä vuorokaudessa oli keskimäärin 228 ajoneuvoa. Runttimäentietä liikennöi joukkoliikenteen seutulinja.

ELY-keskus on antanut OAS:sta lausunnon, jonka mukaan kantatieltä 56 voidaan järjestää vain yksi katuliittymä kaava-alueelle.

Suunnittelualueen lounaisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä kantatie 56 suuntaisesti, joka liittyy Mustanlahden alueen Jämsän suunnasta Mänttä-Vilppulan keskustaajamaan sekä laajempaan kävely- ja pyöräilyverkostoon.



Kuva 12 Alueeseen liittyvä katu- ja liikenneverkko sekä joukkoliikennepysäkit

3.14. Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Osayleiskaavassa on osoitettu voimajohtolinja alueen poikki. 110 kV voimajohto kulkee nykyisin alueen länsirajalla.

Suunnittelualueella ei nykytilanteessa sijaitse hulevesiviemäriverkostoa. Lähimmät hulevesiviemärit sijoittuvat Mustanlahden teollisuusalueelle Korjaamontien sekä Santavuorenkadun läheisyyteen. Nykyisin valumavedet johdetaan suoraan ojiin. Alueelle on tehty hulevesiselvitys vuonna 2023 (Destia Oy).

3.15. Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistama. Runttimäentie (kt 56) on valtion omistama yleinen tie.

4. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

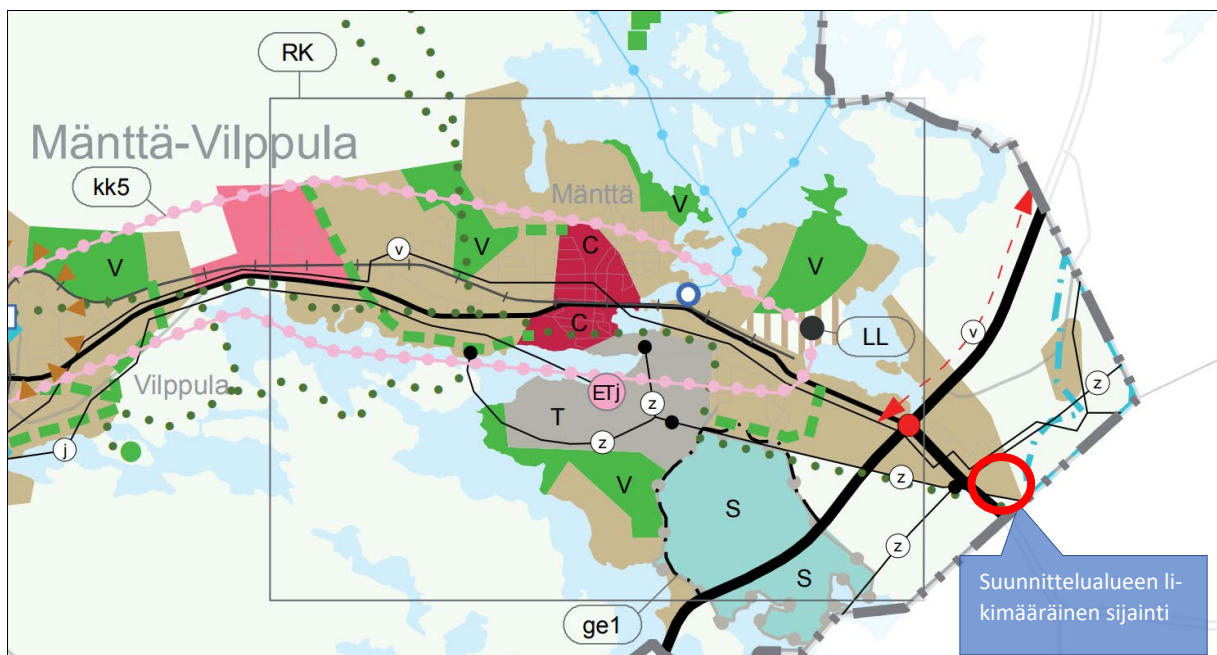
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Tavoitteet ohjaavat ensisijaisesti maakunta- ja yleiskaavoitusta, mutta niiden sisältö huomioidaan tarvittavilta osin myös asemakaavassa.

4.2. Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa (27.3.2017) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yhdysvesijohto (v) Kolho-Vilppula-Mänttä ja voimalinja (z). Voimanlinjan rinnalla kulkee ulkoilureitti. Suunnittelualue rajautuu kantatiehen 56 Jämsä-Mänttä.



Kuva 13: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Aluetta koskeva suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön,

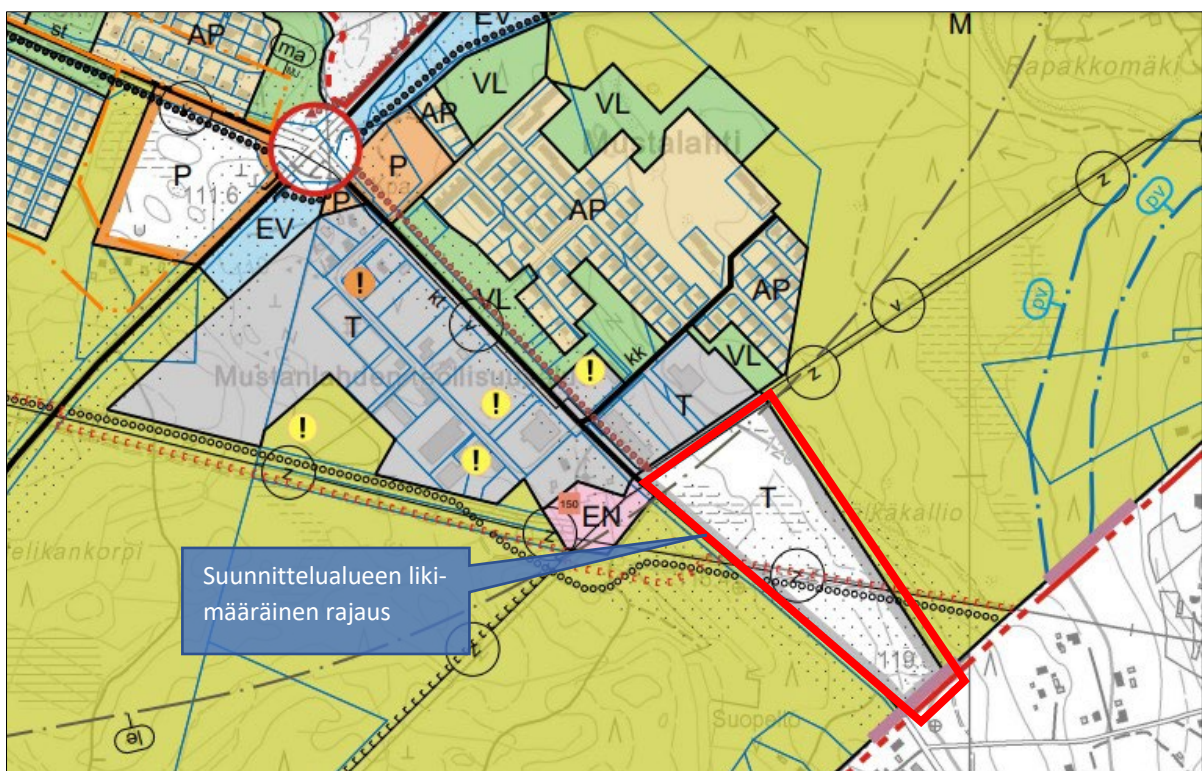
maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty. 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty. 1.12.2017).

Nyt laadittavan vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.

Asemakaavoitettavalle Mustalahden alueelle ei ole esitetty vaihemaakuntakaavassa muutoksia.

4.3. Yleiskaava

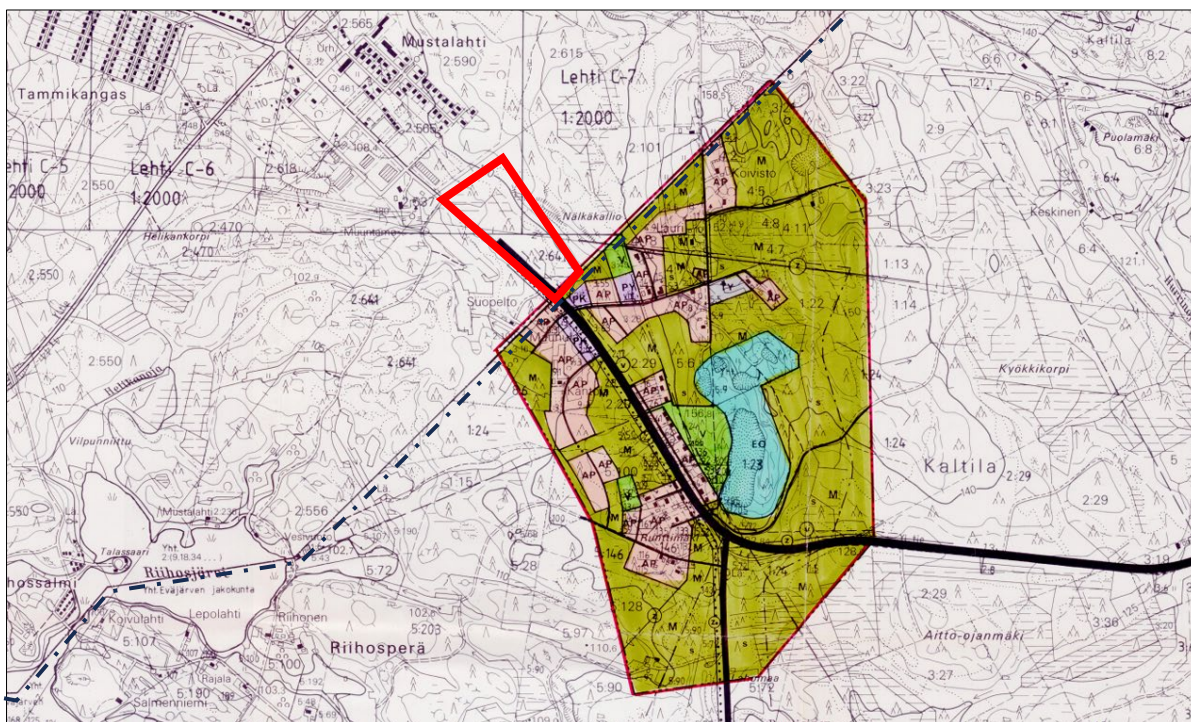


Kuva 14: Ote Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaavasta (2019). Suunnittelualue on punaisella rajattu alue.

Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava on tullut voimaan 10.12.2019.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu **teollisuus- ja varastoalueeksi (T)**, joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue. Alueen läpi kulkee **voimalinja (z)** sekä **ulkoilureitti** ja **moottorikelkkailun yhteystarve**. Luoteisreunalla kulkee myös voimalinja (z) ja **vesijohto (v)**. Valtatie 56 on osoitettu **kantatie (kt)**-merkinnällä, jonka yhteydessä lisäksi merkintä kevyenliikenteen yhteystarpeesta (nuolimerkintä).

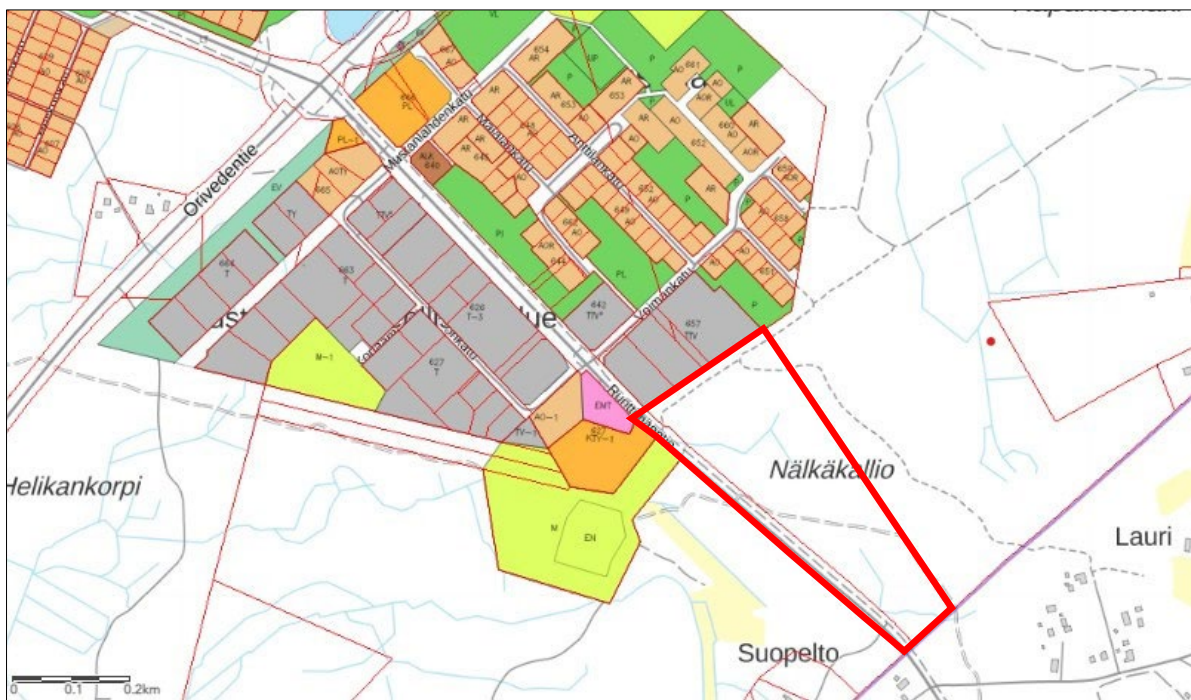
Suunnittelualue sijoittuu Jämsän kaupungin rajalle. Jämsän puolella on voimassa Runttimäen osayleiskaava vuodelta 1985. Osayleiskaavassa on osoitettu kaupunkien rajan tuntumaan pientalovaltaisia asuntoalueita (AP), julkisten sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY, PK) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M).



Kuva 15: Ote Jämsän puolella voimassa olevasta Runttimäen osayleiskaavasta (hyv. 1985).

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta 17.7.1975 hyväksytyyn Mäntän asemakaavaan ja lounaiskulmalta 14.10.2019 hyväksytyyn Mäntän Sähköaseman asemakaavaan.



Kuva 16: Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty punaisella viivalla.

4.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Mänttä-Vilppulan kaupungin rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 11.1.2022.

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät asema- ja yleiskaavoja, mikäli kyseisissä kaavoissa ei ole tutkittu rakennusjärjestyksessä mainittuja asioita. Rakennusjärjestys määrittelee myös tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

4.6. Rakennuskielto

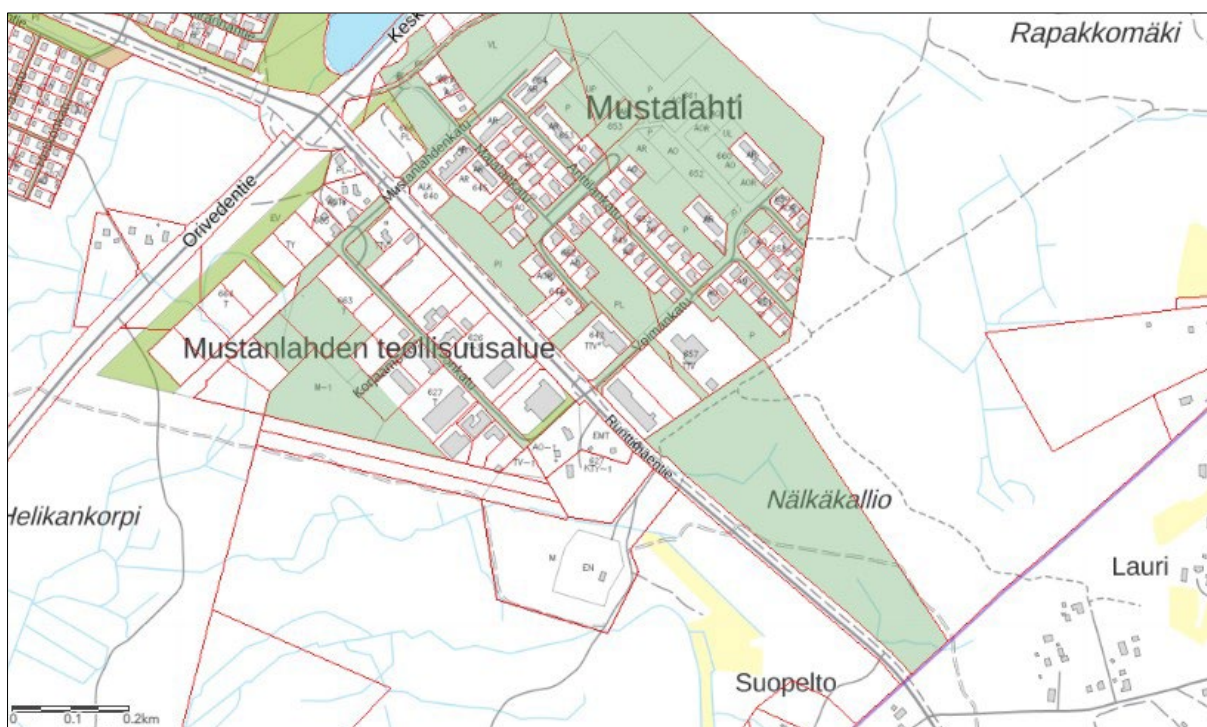
Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

4.7. Pohjakartta

Pohjakartta on Mänttä-Vilppulan kaupungin laatima ja kaupungininsinöörin on tarkastama. Asemakaava laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 mittakaavaan 1:2000.

4.8. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa olevaa rakentamatonta metsämaata. Alueen eteläreunaan sijoittuu valtion omistamaa tiealuetta.



Kuva 19: Kaupungin maanomistus on merkitty vihreällä värillä.

4.9. Perusselvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään alueelle laadittujen kaavojen yhteydessä tehtyjä selvityksiä (maakunta-kaava, yleiskaava, asemakaavat). Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle laaditaan arkeologinen inventointi, hulevesisuunnitelma sekä luontoselvitys, joiden tulokset huomioidaan kaavaratkaisussa.

4.10. Muut suunnitelmat

Mustanlahden älykäs, kestävän kehityksen teollisuusalue -hanke

MW-Kehitys Oy:n hallinnoima Mustanlahden alueen kiertotaloushanke toteutettiin v. 2022-2023. Hankkeen tavoitteena on luoda Mustanlahden teollisuusalueesta nykyaikainen, tulevaisuuteen suuntaava, älykäs ja kestävän kehityksen periaatteita noudattava monimuotoinen ja laajeneva kiertotalouden ekosysteemi. Hankkeessa tehtiin yhteistyötä Mustanlahden alueen yritysten, MW-Kehitys Oy:n, Mänttä-Vilppulan kaupungin sekä oppilaitosverkoston kesken. Hankkeessa kartoitettiin kiertotaloutta, logistiikan ja uusiutuvia energialähteitä, kuten esimerkiksi aurinkoenergian kehittämismahdollisuuksia.

Hankkeen aikana ja sen jälkeen toteutettavia yrityskohtaisia toimenpiteitä:

- Yrityskohtaisten energia- ja logistiikkaratkaisujen neuvonta ja suunnittelu
- Yritysten ekologisen liiketoimintaosaamisen kehittäminen
- Yritysten innovaatioiden saattaminen osaksi paikallisia tuotantoketjuja
- Yritysten kansalliset ja kansainväliset markkinatutkimukset



Kuva 17: Mustanlahden älykäs, kestävän kehityksen teollisuusalue -hanke, 3D-visualisointi

Kantatie 58 parantaminen

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Mänttä-Vilppulan kaupunki laativat tiesuunnitelmaa, joka muodostuu kolmesta yksittäisestä parantamistoimenpiteestä.

Tavoitteena on parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta muuttamalla kantateiden 58 ja 56 sekä maantien 347 nelihaaraliittymä kiertoliittymäksi. Toisena tavoitteena on suunnitella kantatie 58:lle Hämeentien ja Juholantien välille jalankulku- ja pyöräilyväylä. Näiden lisäksi nykyinen Vuorentien silta on määrä purkaa ja järjestää liikenteelle korvaavat yhteydet.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö on käynnistetty, jotta saadaan kaupungille uusia kiertotaloutta palveluvia teollisuustontteja Mustalahden alueelta. Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa ja alue tukeutuu hyviin tieyhteyksiin, jotka tulevat entisestään kehittymään Mustalahden kiertoliittymän myötä.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksen yhteydessä (kuulutettu KMV-lehdessä 25.3.2021) ja Taidekaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

5.3. Osallistaminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Mänttä-Vilppula kaupunki

- Kaupungin lautakunnat
- Keuruselän ympäristölautakunta

Jämsän kaupunki

Viranomaiset:

- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos/Tampereen aluepelastuslaitos
- Pirkanmaan maakuntamuseo

Yhdyskuntatekniikka:

- Fingrid Oy
- ElmoNet Oy
- Mäntän Kaukolämpö ja Vesihuolto Oy
- Pohjois-Hämeen puhelin Oy
- DNA Oy
- Telia Oy
- Elisa Oy

6. Asemakaavan tavoitteet

6.1. Kaupungin asettamat tavoitteet

Mustanlahden teollisuusalueesta on tavoitteena muodosta kestävän kehityksen periaatteita noudattava monimuotoinen ja laajeneva kiertotalouden ekosysteemi. Tavoitteena on lisätä kaupungin yritystoimintaa, huomioida alueella kiertotalouden ja/tai logistiikan toimialat sekä aurinkoenergian hyödyntäminen.

Kaupunkistrategiasta 2022–2026 tunnistetut tavoitteet, jotka koskevat asemakaavaa:

- Yrittäjyys ja elinvoimaisuuden edistäminen huomioidaan kaikissa suunnitelmissa ja kaikilla palvelualueilla.
- Kaavoituksessa ja maankäytössä sekä liikenneyhteyksien kehittämisessä otetaan huomioon yritysten tarpeet.
- Edistetään yritysten keskinäistä verkostoitumista ja erilaisten toimintakokonaisuuksien luomista
- Edesautetaan monimuotoisten toiminta-alustojen luomista ja toimitilaratkaisuja yrityksille sekä rohkaistaan uudenlaisten yritystoimintojen kokeiluun.
- Osallistua aktiivisesti erilaisiin yrittäjyyttä tukeviin ja edistäviin kehittämishankkeisiin
- Käyttää oman kaupungin yrittäjien palveluita mahdollisuuksien mukaan.

Kaupungin elinvoimaohjelma

Kaupungin elinvoimaohjelman tarkoitus on täsmentää kuntastrategian linjauksia ja toimia apuna kaupungin päätöksenteossa. Elinvoimaohjelmassa korostetaan yritysmänteistä ajattelutapaa, jossa yrityspalveluiden kehittäminen on elinvoiman ja hyvinvoinnin veturina.

Tavoitteeksi on nostettu sujuvien kaavoitus-, tila-, tontti- ja lupaprosessien ohella yritysten sijoittumisen edistäminen sekä yritys- ja teollisuusalueiden saavutettavuus kolmella taajama-alueella.

Elinvoimaohjelmaan on kirjattu myös tavoitteita ja mittareita, joiden avulla seurataan yritysten ja työpaikkojen määrän sekä työllisyysasteen kehitystä.

6.2. Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue. Asemakaava vastaa osaltaan yleiskaavan tavoitteeseen, jonka mukaan keskustaajaman asukasluvun kehitys pyritään kääntämään positiiviseksi mahdollistamalla työpaikka-alueiden laajeneminen ja uusien houkuttelevien asuntoalueiden rakentaminen.

6.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

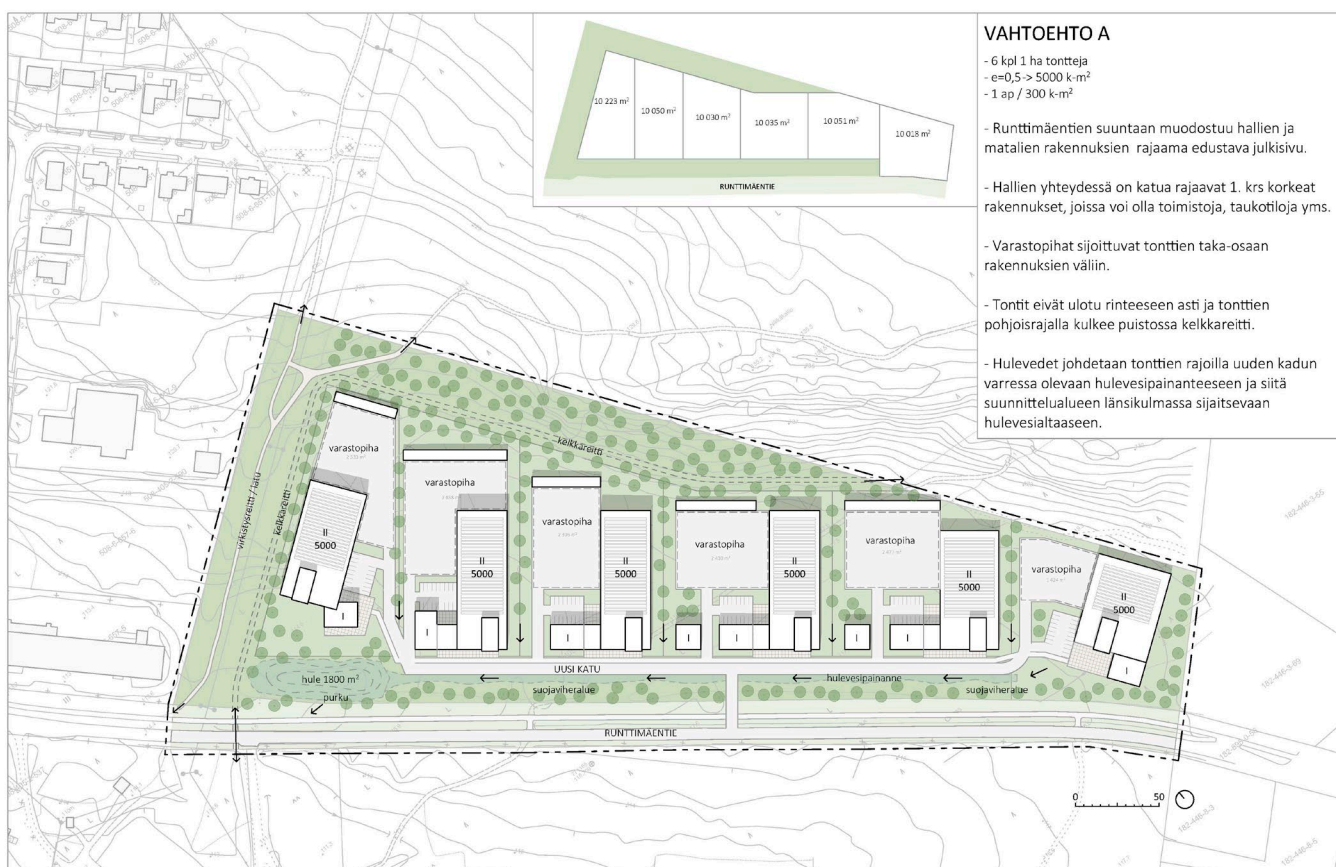
Sisältötavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä vuorovaikutuksen ja osallisilta saadun palautteen pohjalta. Kaavatyö keskeytettiin MW-Kehityksen kiertotaloushankkeen ajaksi, jotta hankkeessa saatuja tuloksia voitaisiin hyödyntää kaavasunnittelussa.

7. Asemakaavan kuvaus

7.1. Alustavat luonnosvaihtoehdot

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin alustavia tontinkäyttöluonnoksia, joissa tutkittiin alueelle soveltuvaa korttelirakennetta, tonttikokoa, liikenteen ja pysäköinnin järjestelyitä, katuyhteyksiä sekä reittien, kuten moottorikelkka- ja latureittien linjausvaihtoehtoja.

Kaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa, jotka poikkesivat hiukan toisistaan tonttikoon ja -lukumäärän sekä reittilinjauksien osalta.



Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**

PROJOPLAN

VAHTOEHTO A 1:2000

MUSTALAHDEN ASEMAKAAVA

Vaihtoehto A:

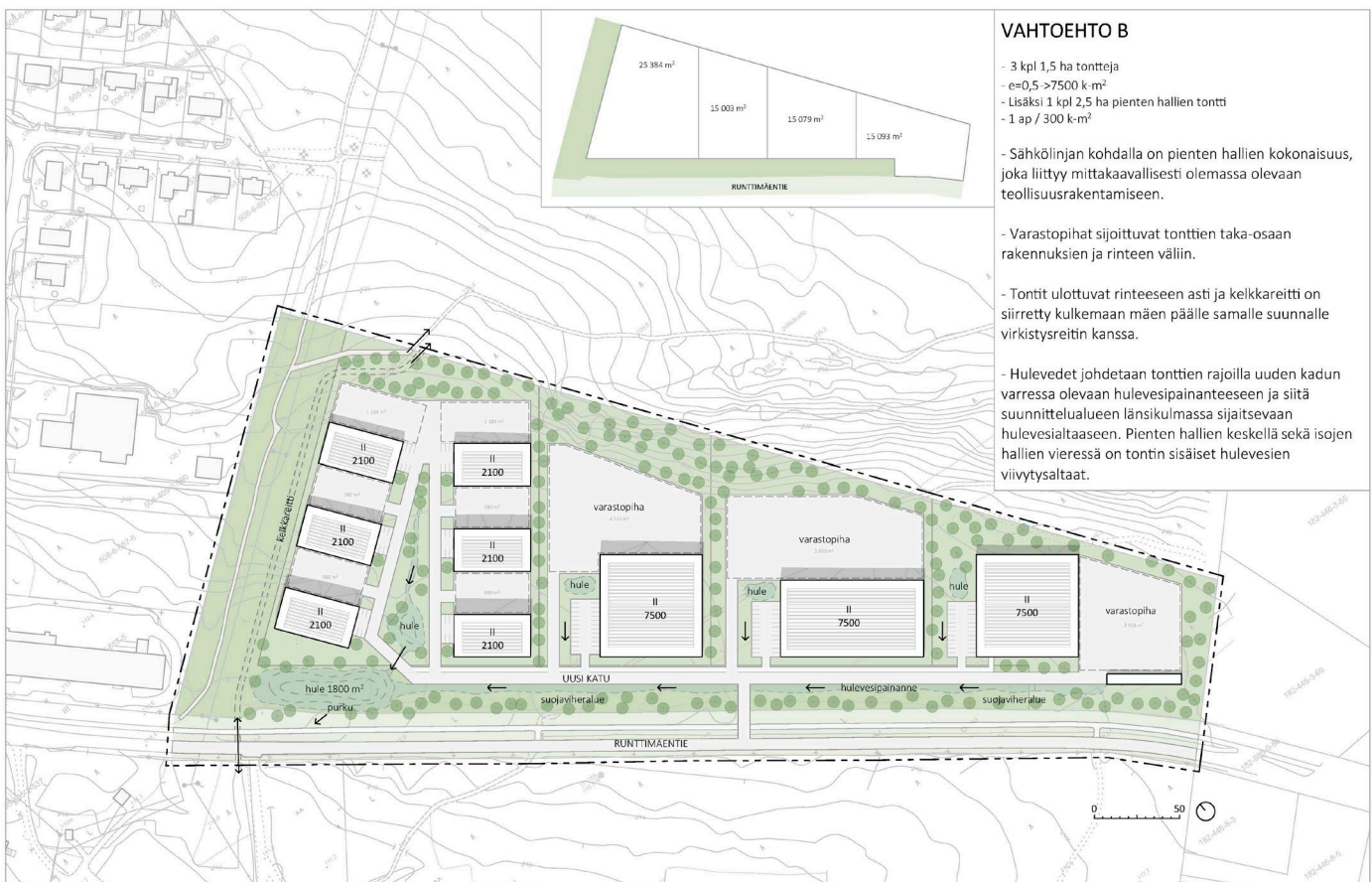
- 6 kpl 1 ha tontteja
- e=0,5-> 5000 k-m²
- 1 ap / 300 k-m²

Suunnitelmassa on muodostettu Runttimäen suuntaan hallien ja matalien rakennusten avulla edustava julkisivu. Hallien yhteydessä katua rajaavat I-kerroksen korkuiset rakennukset, joihin voidaan sijoittaa esimerkiksi toimistoja ja taukutiloja.

Alueen laadukasta ja siistiä yleisilmettä on pyritty turvaamaan sijoittamalla varastotilat ja huoltopihat tonttien takaosaan, jolloin pihavarastointi voidaan suojata rakennusten, kastosten ja aitauksen avulla.

Tontit eivät ulotu rinteeseen asti ja nykyinen moottorikelkka- / ulkoilureitti (joka kulkee nykyisin alueen poikki) on linjattu alueen pohjoisrajalla.

Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen suunnittelualueen länsikulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen.



Vaihtoehto B:

- 3 kpl 1,5 ha tontteja
- e=0,5->7500 k-m²

- Lisäksi 1 kpl 2,5 ha pienten hallien tontti
- 1 ap / 300 k-m²

Sähkölínjan kohdalla on pienten hallien kokonaisuus, joka liittyy mittakaavallisesti olemassa olevaan teollisuusrakentamiseen.

Alueen laadukasta ja siistiä yleisilmettä on pyritty turvaamaan sijoittamalla huoltopihat tonttien takaosaan, jolloin pihavarastointi voidaan suojata rakennusten, katosten ja aitauksen avulla.

Tontit ulottuvat rinteeseen asti ja kelkkareitti on siirretty kulkemaan mäen päälle samalle suunnalle virkistysreitín kanssa.

Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä suunnittelualueen länsi kulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen. Pienten hallien keskellä sekä isojen hallien vieressä on tontin sisäiset hulevesien viivytysaltaat.



Kuva 18: Yleispiirteinen massoittelu viitesuunnitelmavaihtoehtoista.

7.2. Kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos laadittiin vaihtoehdon B pohjalta. Suunnitelmassa on pyritty korostamaan tonttien joustavaa käyttöä, saavutettavuutta sekä sujuvaa liikennöitävyyttä. Aikaisempien luonnosvaihtoehtojen mukaisesti alueen laadukasta ja siistiä yleisilmettä on pyritty turvaamaan sijoittamalla huoltopihat tonttien takaosaan, jolloin pihavarastointi voidaan suojata rakennusten, katosten ja aitauksen avulla. Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.4.-20.5.2024 välisen ajan, ja siitä saatiin yhteensä 8 lausuntoa. Palautteen tiivistelmä sekä siihen annetut vastineet on koottu erilliseen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus

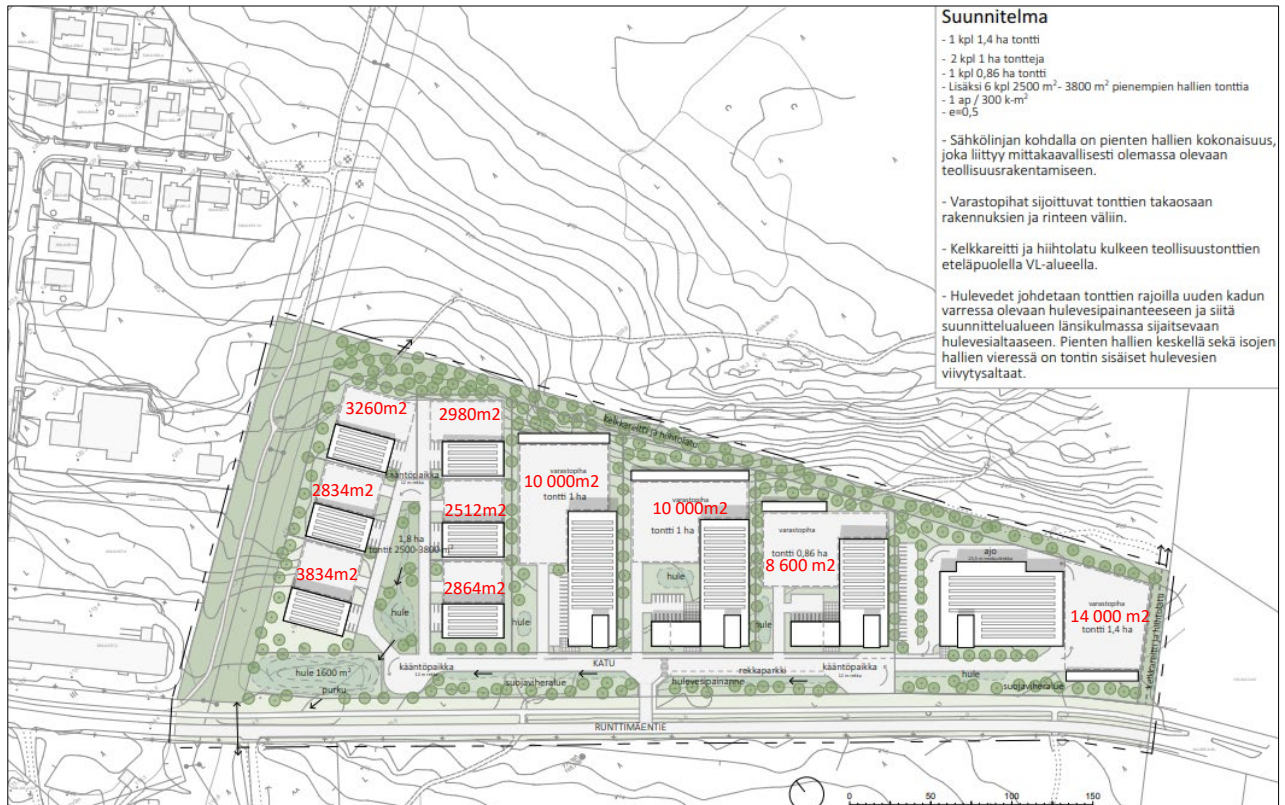
Kaavaehdotus noudattaa pitkälti luonnosvaiheen kaavaratkaisua. Ainoa ehdotukseen tehty merkittävämpi muutos on yleisen latureitin / moottorikelkkareitin linjaus, joka siirrettiin kaavan itäreunaan osoitetulle viheralueelle. Luonnosvaiheessa reitti kulki alueen pohjoisreunaa pitkin.

Katualueiden ja tonttien mitoitus on pyritty suunnittelemaan siten, että mahdollistetaan kuorma-autojen liikkuminen, pysäköinti ja kääntyminen (12 m) myös katualueilla. Kaava-alueen tontti nro 10 on suunniteltu ympäriajettavaksi myös pidemmällä ajoneuvoyhdistelmällä.

Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä suunnittelualueen länsi kulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen. Hulevesirakenteet sijoittuvat pääosin kaupungin omistukseen jääville alueille, jotka on osoitettu kaavaluonnoksessa katualueiksi ja suojaviheralueiksi.

Alueelle on osoitettu asemakaavassa tontteja seuraavasti:

- 1 kpl 1,4 ha tontti
- 2 kpl 1 ha tontteja
- 1 kpl 0,86 ha tontti
- 6 kpl 2 500m² – 3 800m² tontteja.



Suunnitelma

- 1 kpl 1,4 ha tontti
- 2 kpl 1 ha tontteja
- 1 kpl 0,86 ha tontti
- Lisäksi 6 kpl 2500 m²- 3800 m² pienempien hallien tonttia
- 1 ap / 300 k-m²
- e=0,5

- Sähkölinjan kohdalla on pienten hallien kokonaisuus, joka liittyy mittakaavallisesti olemassa olevaan teollisuusrakentamiseen.

- Varastopihat sijoittuvat tonttien takaosaan rakennuksien ja rinteeseen väliin.

- Kelkkareitti ja hiihtolatu kulkevat teollisuustonttien eteläpuolella VL-alueella.

- Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä suunnittelualueen länsikulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen. Pienten hallien keskellä sekä isojen hallien vieressä on tontin sisäiset hulevesien viivytysaltaat.

Kuva 19: Ote alueen viitesuunnitelmasta.

7.3. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 10 ha, josta teollisuustonttien osuus (TY) on yhteensä 60 900 m² (6,1 ha).

7.4. Rakennusoikeuden määrä

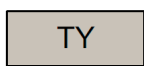
Rakentamisen tehokkuusluvaksi on määritelty e=0,5, joten koko kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 30 450 k-m².



Kuva 20: Ote kaavakartasta

7.5. Aluevaraukset

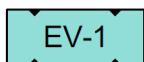
Asemakaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset:



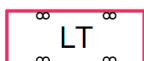
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai päästöjä ilmaan. Mahdolliset häiriöille ja onnettomuusriskeille alttiit toiminnot tulee sijoittaa ja suojata siten, että pysyviä terveysvaikutuksia tai muuta vaaraa ei voi aiheutua läheisillä asuin-, liike- tai muutoin häiriöille herkällä korttelialueilla



Lähivirkistysalue



Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasausaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta.



Yleisen tien alue

Kaikki asemakaavassa osoitetut uudet teollisuustontit on osoitettu **TY-merkinnällä**. Merkintä on tarkoitettu käytettäväksi lähinnä asunto-, keskusta- tai muulla sellaisella alueella, jolla on erityinen tarve kaavalla ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle.

Teollisuustonttien itäpuolella moottorikelkka- ja latu-ura on sijoitettu kaavassa **VL-alueelle**. VL-alueelle kulkee myös 110 kv:n voimajohtoa varten varattu voimajohtoalue, jolle ei voida sijoittaa pysyviä rakenteita (latu- ja moottorikelkkareitit ovat sallittuja).

Suojaviheralueiksi (EV) on merkitty katuja reunustavat viheralueet, joihin voidaan sijoittaa hulevesirakenteita. Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä säilyttämään kadun ja tien varteen sijoitettavaa suojapuustoa.

Runttimäen nykyinen valtion omistuksessa oleva tiealue on merkitty kaavassa **LT-alueeksi** (yleinen tiealue).

7.6. Rakennusten sijoitus tontilla

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisesti tonttien rajat, joiden sijainti määritellään tarkemmin tonttien lohkomisen yhteydessä. Tällä pyritään mahdollistamaan joustavia ja kysyntää vastaavia tonttikokonaisuuksia. Rakennusalan raja on myös merkitty yhtenäisenä alueena koko TY-korttelialueelle.

Kullekin ohjeelliselle tontille on merkitty katoviivalla ohjeellinen rakennuksen sijainti. Rakennuksen tarkempi sijoitus määritellään rakennusluvan yhteydessä huomioiden palo- ja pelastusmääräykset. Yleisperiaatteena on sijoittaa rakennus kadun puoleiseen reunaan, jolloin tontin takaosaan jää huolto- ja varastointipiha.

7.7. Kerrosluku

Asemakaavassa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Koska kyseessä on teollisuusale, jossa sallitaan myös hallimaisia tiloja, rakennusten kokonaiskorkeutta ei ole kuitenkaan erikseen asemakaavassa rajoitettu.

7.8. Rakentamistapa ja piha-alueet

Kaava-alueen rakentamistapaa on ohjattu yleisillä määräyksillä, joiden mukaan rakennusten materiaalien ja värien valinnassa sekä muussa suunnittelussa on otettava huomioon alueen sijainti taajaman tärkeällä sisääntuloalueella.

Rakennusten massoittelemassa, materiaaleissa ja julkisivujen aukotuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota Runttimäentien suuntaan avautuviin näkymiin.

Rakennuksiin liittyvät toimisto- liike- ja vastaanottotilat tulee sijoittaa tontteja rajaavan kadun puolelle sisäänkäynnin yhteyteen. Korttelialueilla huoltotoiminnot ja ulkovarastointi tulee sijoittaa tontin takaosaan, ja ulkovarastointi on suojattava kadun ja yleisen tien suuntaan rakennuksilla sekä niihin liittyvillä yhtenäisillä aidoilla tai katoksilla.

Ulkovarastointia suojaavat rakenteet tulee sovittaa viereisten tonttien rakentamiseen. Ulkovarastointia rajaavat aidat tai katokset on rakennettava ennen varastoinnin aloittamista.



Kuva 21: Havainnekuva uuden teollisuusalueen suuntaan.

7.9. Liikennejärjestelyt

Ajoyhteys kaikille tonteille kulkee yleisen katualueen kautta. Runttimäentien on merkitty asemakaavassa yleiseksi tiealueeksi, ja alueelle liittyminen on merkitty erillisellä liittymänuolella. Ajoliittymän järjestäminen alueelle ei ole sallittua yleisten tiealueen suunnasta muista kohdista.

Moottorikelkka- ja latureitit on merkitty ohjeellisella katoviivalla alueen itäreunaan VL-alueelle. Niiden tarkempi toteutustapa ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

mo

Ohjeellinen moottorikellkareitti

la

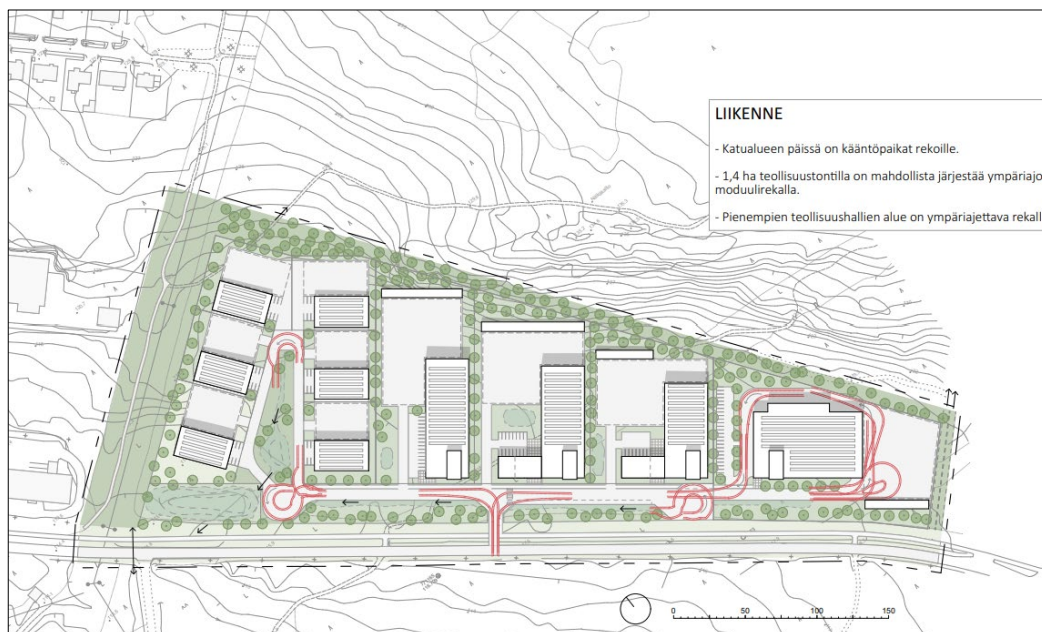
Ohjeellinen hiihtolatu



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

7.10. Piha- ja pysäköintialueet

Pysäköinti tapahtuu kaavan merkityillä tonteilla, jonka lisäksi kaavaan merkityn katualueen reunaan on merkitty levennys kuorma-autojen pysäköintiä varten. Tonteille tulee varata 1 autopaikka teollisuustilan 300 k-m2 kohti, kuitenkin siten, että kullakin tontilla on vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti.

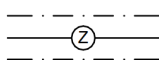


Kuva 22: Periaatekuva piha-alueiden järjestelyistä ja ajoneuvojen kääntösäteistä.

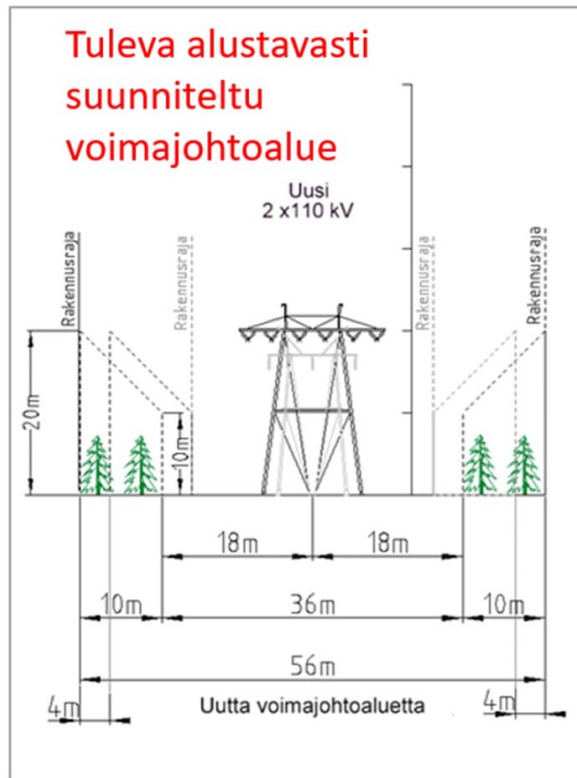
7.11. Kunnallistekniikka

Yleisperiaatteena on, että teknisen huollon johdot, kuten vesi- ja viemäriinjat sijoitetaan yleisille alueille (kadut, puistot), jolloin erillisiä rasitemerkintöjä ei tarvitse osoittaa rakentamiseen varattaville korttelialueille.

Alueen länsireunassa kulkee Fingridin 110 kv:n voimajohto, ja alueelle on suunnitteilla myös toinen johtolinja, jolloin uusi voimajohtoalueen leveys on yhteensä 56 m (voimajohton keskilinjasta 28 m kumpaankin suuntaan). Asemakaavassa on osoitettu sähkölinjaa varten varattava alueen osa, joka käsittää uuden voimajohtoalueen. Tälle alueelle ei sallita asemakaavassa rakentamista.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.



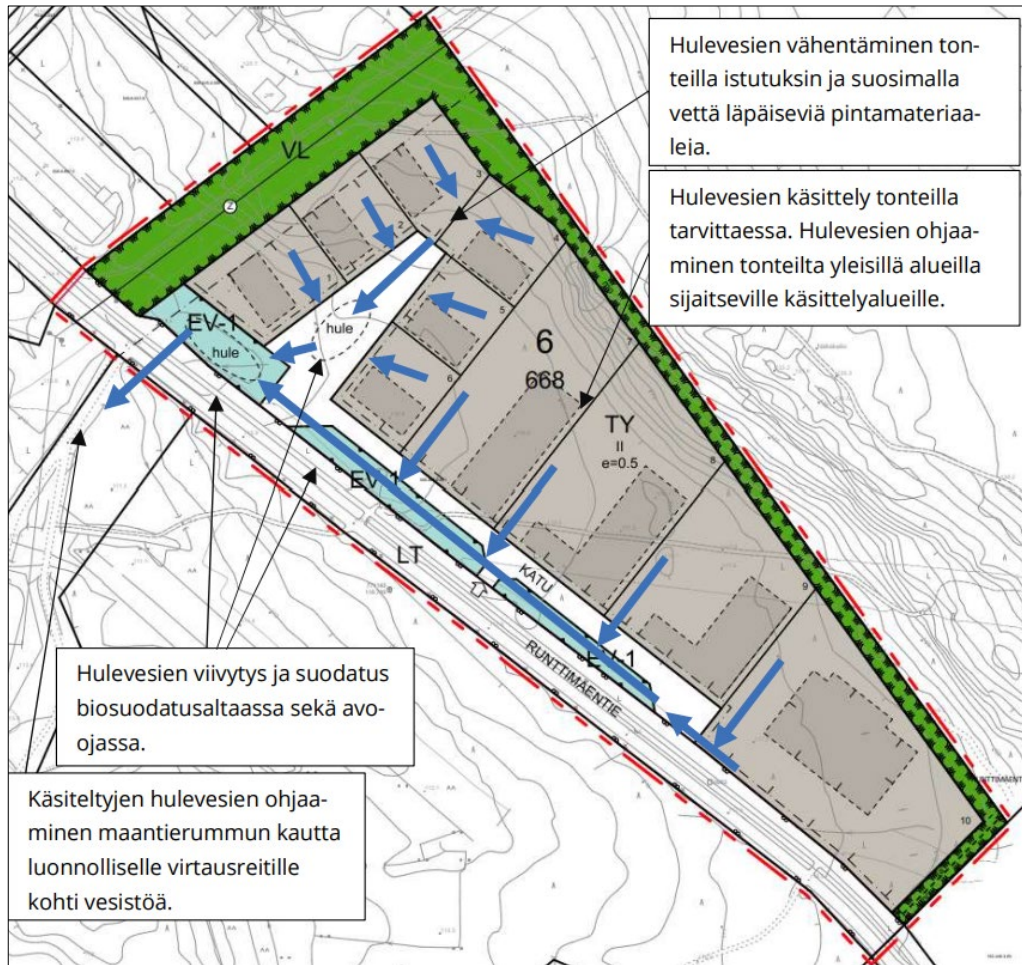
Kuva 23: voimajohtoalueen periaatekuva

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi maanalainen rakennelma, kevyen liikenteen väylä, latu tai moottorikelkkareitti, tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen.

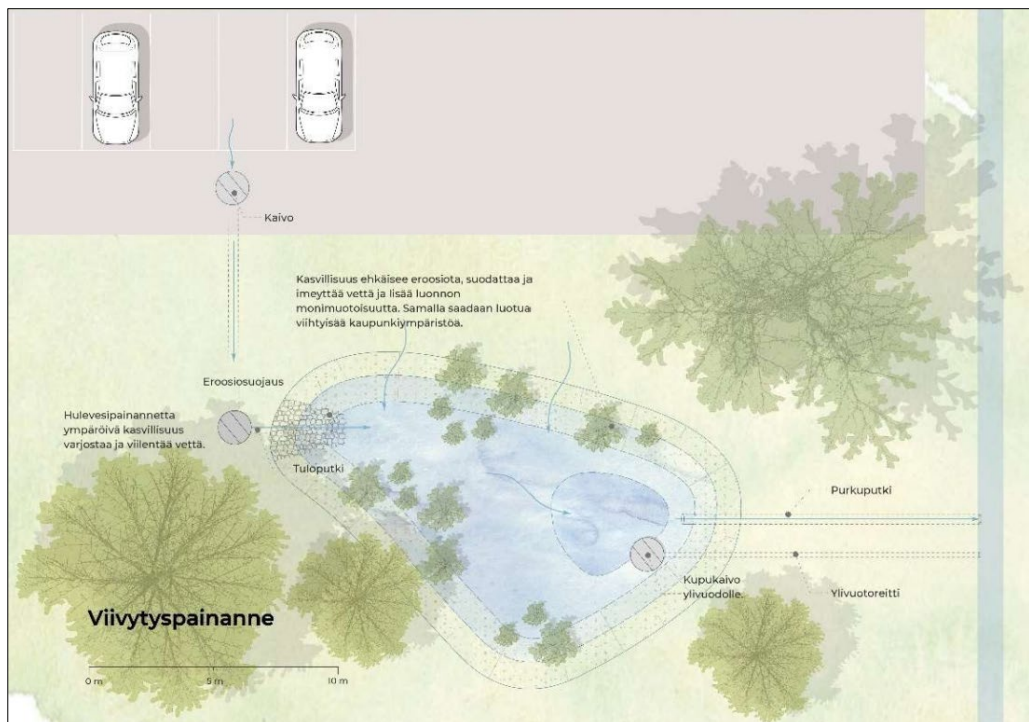
7.12. Hulevedet

Asemakaavassa on määrätty, että alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaara hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritellään jatkosuunnittelussa.

Hulevedet tulee johtaa osoitetuille viivytysalueille tai viivyttää tontilla. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää niillä tontin osilla, joilla se on luontevaa ja mahdollista. Liikennöitävien alueiden vedet tulee suodattaa ennen niiden viivyttämistä. Tarvittaessa tulee toteuttaa öljynerottelu niille liikennöidyille alueille, joilla toiminta aiheuttaa erityisen hulevesien likaantumisen riskin. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjavesialueelle.



Kuva 24: Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma kaava-alueella.



Kuva 25: Viivytyspainanteen tyyppikuva (Destia Oy).

7.13. Uusiutuvan energian käyttö

Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan yhtenä tavoitteena on edistää kiertotalousratkaisuja sekä uusiutuvan energian käyttöä.

Asemakaavaan kirjatun määräyksen mukaan, rakennuslupaa haettaessa tulee selvittää mahdollisuus uusiutuvan energian käyttöön. Rakennusten, varastojen ja katosten suunnauksessa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet.

Rakennusten tarkemmassa suunnittelussa ja huonetilojen suunnauksessa tulee huomioida myös ylläimmäältä suojautuminen passiivisin keinoin.

Kaava-alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja. Mahdolliset maalämpöratkaisut toteutetaan erillisen suunnitelman perusteella. Yleisperiaatteena on, että maalämpökaivojen sijoittamisessa tulee huomioida viereisten tonttien mahdollisuus kaivoille siten, että kaivojen välinen etäisyys on vähintään 15 metriä (etäisyys tarkennetaan suunnitteluvaiheessa). Maalämpökaivot voi alueen omistajan luvalla suunnata katu-, viher- tai suojaviheralueiden alle.

8. Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset 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.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

<p>8.1. Alue- ja yhdyskuntarakennne</p>	<p>Asemakaavoitettava alue täydentää Mänttä-Vilppulan keskustaajaman nauhamaista rakennetta, joka keskittyy seututie 347 ja kantatie 56 varteen. Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja liittyy osittain jo rakentuneeseen Mustanlahden teollisuusalueeseen. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Mäntän keskustan suuntaan. Kaavamuuos täydentää kt 56:n varressa alue- ja yhdyskuntarakennetta maakunta- ja yleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti.</p>
<p>8.2. Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva</p>	<p>Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tunnistettu maakunnallisesti maisemallisia arvoja. Suurmaisemassa suunnittelualueelle kaavailut tontit sijoittuvat laaksoalueelle, jossa maanpinnantasot ovat n. 113–127 m (N2000) merenpinnan yläpuolella.</p> <p>Puuttomaksi hakatulta alueelta ei avaudu merkittäviä näkymiä aluetta rajaavalle metsäalueelle. Voimajohtoaukean takana puustoinen vyöhyke peittää näkymiä myös alueen länsipuolella, minkä vuoksi rakentamisen maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi viereiselle omakotitaloalueelle.</p> <p>Näkyvimmit muutokset taajamakuvasa ja maisemassa kohdistuvat valtatie 56 suuntaan, jossa puuton metsäaukea muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja muodostaa porttikohdan keskustaajamaan. Laadukkaalla ja yhtenäisellä toteutuksella alue voi muodostaa tunnistettavan ja kaupunkikuvallisesti edustavan kokonaisuuden koko Mustanlahden alueelle.</p>
<p>8.3. Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö</p>	<p>Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennussuojelukohteita. Asemakaavalla ei ole myöskään vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta aluetta on viimeksi inventoitu vuonna 2013–2014 Keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy). Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäänös sijaitsee noin 2,2 kilometriä luoteeseen suunnittelualueesta. Tilanne on tarkastettu muinaisjäänösrekisteristä 01/2024. Alueella on tehty lisäksi tarkentava arkeologinen inventointi asemakaavaa varten maastokaudella 2024.</p>
<p>8.4. Luonto ja luonnonympäristö.</p>	<p>Suunnittelualueen metsä on pääosin kaadettu, lukuun ottamatta tien varteen jätettyä suojapuustoa. Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön kohdistuvat kortteli- ja katualueille, jossa nykyinen metsätalousalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja osittain pinnoitetuksi pihaluiksi. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia myöskään lähiympäristön luonnonoloihin, koska kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen eri sijoitu arvokkaita luontokohteita, luonnonsuojelu- tai NATURA-alueita. Suunnittelualue ei myöskään sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi 1-luokan pohjavesialuetta, mutta suunnittelualueella muodostuvat pintavedet eivät laske pohjavesialueiden suuntaa.</p>

<p>8.5. Liikenne</p>	<p>Alueen länsipuolella kulkee kantatie 56 eli Runttimäentie. Liikenneviraston julkaisemien seurantatietojen mukaan vuonna 2021 tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (kvl) oli 2206 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä vuorokaudessa oli keskimäärin 228 ajoneuvoa. Asemakaavassa osoiteta alueelle teollisuustontteja, joiden rahti- ja huoltoliikenne lisää jonkin verran raskaan liikenteen osuutta Runttimäentiellä. Kantatieltä 56 on osoitettu yksi katuliittymä kaava-alueelle. Liittymän välityskyky on riittävä alueen liikennemäärille, eikä asemakaavoitettava alue vaikuta merkittävästi kantatie 56 liikenteen kokonaismäärään tai liikenteen sujuvuuteen.</p> <p>Asemakaavalla ei ole myöskään vaikutuksia kevyen liikenteen olosuhteisiin. Suunnittelualueen lounaisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä kantatie 56 suuntaisesti, joka liittyy Mustanlahden alueen Jämsän suunnasta Mänttä-Vilppulan keskustajamaan sekä laajempaan kävely- ja pyöräilyverkostoon.</p>
<p>8.6. Hulevedet</p>	<p>Asemakaavalla ohjataan hulevesien käsittelyä ja parannetaan lähiympäristön pohjavesialueiden suojelun edellytyksiä. Alueen rakentumisen myötä vettä läpäisemättömän pinnoitetun alueen määrä kasvaa, minkä vuoksi alueen tarkemman suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallittuun poisjohtamiseen.</p> <p>Asemakaavamääräysten mukaan alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaraus hulevesien hallinnalle. Hulevesiratkaisu tulee toteuttaa vesiensuojelu, alueen virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden ensisijaisesti luonnonmukaisen hallinnan keinoin. Tarkka sijainti, laajuus ja toteutustavat määritellään jatkosuunnittelussa.</p> <p>Lähtökohtaisesti Hulevedet tulee johtaa osoitetuille viivytyalueille tai viivyttää tontilla. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää niillä tontin osilla, joilla se on luontevaa ja mahdollista. Liikennöitävien alueiden vedet tulee suodattaa ennen niiden viivyttämistä. Tarvittaessa tulee toteuttaa öljynerottelu niille liikennöidyille alueille, joilla toiminta aiheuttaa erityisen hulevesien likaantumisen. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjavesialueelle.</p>

<p>8.7. Kunnallistekniikka</p>	<p>Alue voidaan liittää kunnallistekniikkaan. Uudet kunnallistekniset linjat toteutetaan kaavassa osoitettaville katualueille.</p>
<p>8.8. Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys</p>	<p>Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamatonta metsätalousaluetta, josta puusto on kaadettu, ja alueen virkistyskäyttö on vähäistä. Alueen poikki, entistä voimajohtolinjaa pitkin kulkee ulkoilu- ja moottorikelkkayhteys, joka siirretään asemakaavan myötä alueen itäreunaan, siten että nykyinen yhteys ei katkea.</p>
<p>8.9. Palvelut</p>	<p>Alueelle osoitetaan asemakaavassa teollisuustontteja, jotka pyritään osoittamaan ensisijaisesti kiertotalousyrityksille. Alueelle ei sijoitu kaupallisia palveluita, mutta uusien teollisuusalojen, kuten kiertotalousyritysten myötä erilaiset palvelut voivat lisääntyä alueella. Asemakaava lisää alueen työpaikkamäärää, mikä osaltaan lisää lähialueiden palveluiden kysyntää.</p>
<p>8.10. Taloudelliset vaikutukset</p>	<p>Asemakaavan tavoitteena on uusien yritystonttien mahdollistaminen hyvien infrastruktuuriyhteyksien varteen. Kaava lisää uusien teollisuus-, työpaikka ja varistorakennusten tonttien tarjontaa ja siten elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Kaupungille syntyy kiinteistövero- ja tontinmyyntituloja yksityisessä omistuksessa olevista alueista sekä mahdollisia vuokra- / tontinmyyntituloja. Menoja syntyy kaupungille alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta. Yksityisessä omistuksessa olevat liike- ja toimitilarakentamiseen varattujen tonttien rakentamisesta vastaavat kiinteistönomistajat.</p>
<p>8.11. Ilmastovaikutukset</p>	<p>Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alueen puusto on kaadettu aikaisemmin, joten muutokset hiilinieluihin jäävät vähäiseksi nykytilanteeseen nähden.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien liikenne- ja teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista. Asemakaava-alueen sijainti mahdollistaa myös kestävien liikkumismuotojen, kuten kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen hyödyntämisen.</p> <p>Yleisellä tasolla ilmastovaikutukset näkyvät myös runsaampina sadantamäärinä, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksillä ohjataan hulevesien hallintaa. Asemakaavassa pyritään kannustamaan myös uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen. Rakennuslupaa haettaessa tulee selvittää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisen sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Kaava-alueelle voidaan rakennusten yhteyteen sijoittaa aurinkosähkön tai -lämmön keräimiä sekä maalämpökaivoja.</p>

8.12. Suhde maakuntakaavaan	Asemakaava noudattaa maakuntakaavan periaatteita. Pirkanmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa (27.3.2017) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan asuminen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.
8.13. Suhde yleiskaavaan	Asemakaavaa ohjaavat myös yleiskaavassa esitetyt tavoitteet ja määräykset. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) , joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue. Alueen läpi kulkee voimalinja (z) sekä ulkoilureitti ja moottorikelkkailun yhteystarve . Reitti-yhteydet säilyvät myös asemakaavassa.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueeseen liittyvien katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on osittain jo toteutettu voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Asemakaavan saatua lainvoiman kaupunki vastaa yleisten alueiden, kuten kaava-alueen katujen toteuttamisesta. Yksityisten omistuksessa olevien alueiden toteutuminen on riippuvainen maanomistajien toteutusaikatauluista. Yksittäisten tonttien tarkempaa rakentamista ohjaa asemakaavan lisäksi kaupungin rakennuslupamenettely.