

TEIHARJUN ALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaava koskee Kilvakkalan kylän osaa tilasta 2-48, tilaa 2-60, osaa tilasta 4-161.
Asemakaavan muutos koskee katualuetta sekä erityisaluetta.

Asemakaavalla (luonnos) muodostuu Teikankaan kaupunginosan (13) korttelit 12-14 sekä suojaviheralue, maa- ja metsätalousalue sekä katualueet

SELOSTUS: 6.11.2018.



Voimaantulokuulutus --.--.201-.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

TEIKANKAAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS

Kaavoituskatsauksiin ja kaavoitusohjelmaan on aikaisempina vuosina sisältynyt Teiharjun yritysalueen asemakaavoituksen käynnistäminen. Varsinainen suunnittelu käynnistettiin ympäristölautakunnassa alkuvuodesta 2018. Tavoitteena on laajentaa Teiharjun teollisuusaluetta, jolla turvataan ja parannetaan alueen yritystonttitarjontaa tulevaisuuden tarpeisiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Voimassa olevassa keskeisen alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on alue osoitettu teollisuus- ja varastoalueena. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä liittyy alue laajempaan teollisuus- ja varastoalueeseen.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO.....	3
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	4
2.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	4
2.1.4	<i>Maanomistus</i>	7
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
3	KAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.3.1	<i>Osalliset.....</i>	9
3.3.2	<i>Vireille tulo.....</i>	9
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	9
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	9
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
3.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i>	9
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	9
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	9
3.6	KUULEMINEN	10
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	10
4.1.1	<i>Palvelut</i>	10
4.2	ALUEVARAUKSET.....	10
4.2.1	<i>Korttelialueet</i>	10
4.2.2	<i>Muut alueet</i>	11
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	11
4.3.1	<i>Yleiskaavallinen tarkastelu</i>	11
4.3.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.....</i>	11
4.3.3	<i>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen.....</i>	11
4.3.4	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	11
4.3.5	<i>Vaikutukset ihmisiin</i>	11
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
5	TIIVISTELMÄ	12
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	12

- 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**
 LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 LIITE 3: Luontoselvityskartta
 LIITE 4: Luonnosvaiheen kuuleminen
 LIITE 5: Ehdotusvaiheen kuuleminen
 LIITE 6:
 LIITE 7: Seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Teikankaantien varrella on asfaltoitu alue, joka toimii puutavaran säilytyspaikkana. Alue on ollut tien toisella puolella sijainneen kevytbetonitehtaan (siporex) varastointialueena. Teijärventie kulkee alueen halki etelässä. Muilta osin alue on rakentamaton ja enimmäkseen luonnontilaista ympäristöä. Keskivaiheilla sijaitsee vanha kaatopaikka, johon on tuotu mm. siporex-jätettä. Jätealue on peitetty. Lähiympäristössä on alkuaan tehtaan työntekijöille rakennettu rivitalo. Teikankaantien itäpuolella on vanha kevytbetonitehdasalue rakennuksineen. Alue toimii nykyisin metallinkierrätystoimintaan erikoistuneen yrityksen käytössä. Suunnittelualueen eteläpuolella on asemakaavoitettu ja toteutunutta teollisuusaluetta. Lisäksi alueella on vuonna 2016 maisemoitu siporex-murskaus/jätealue.

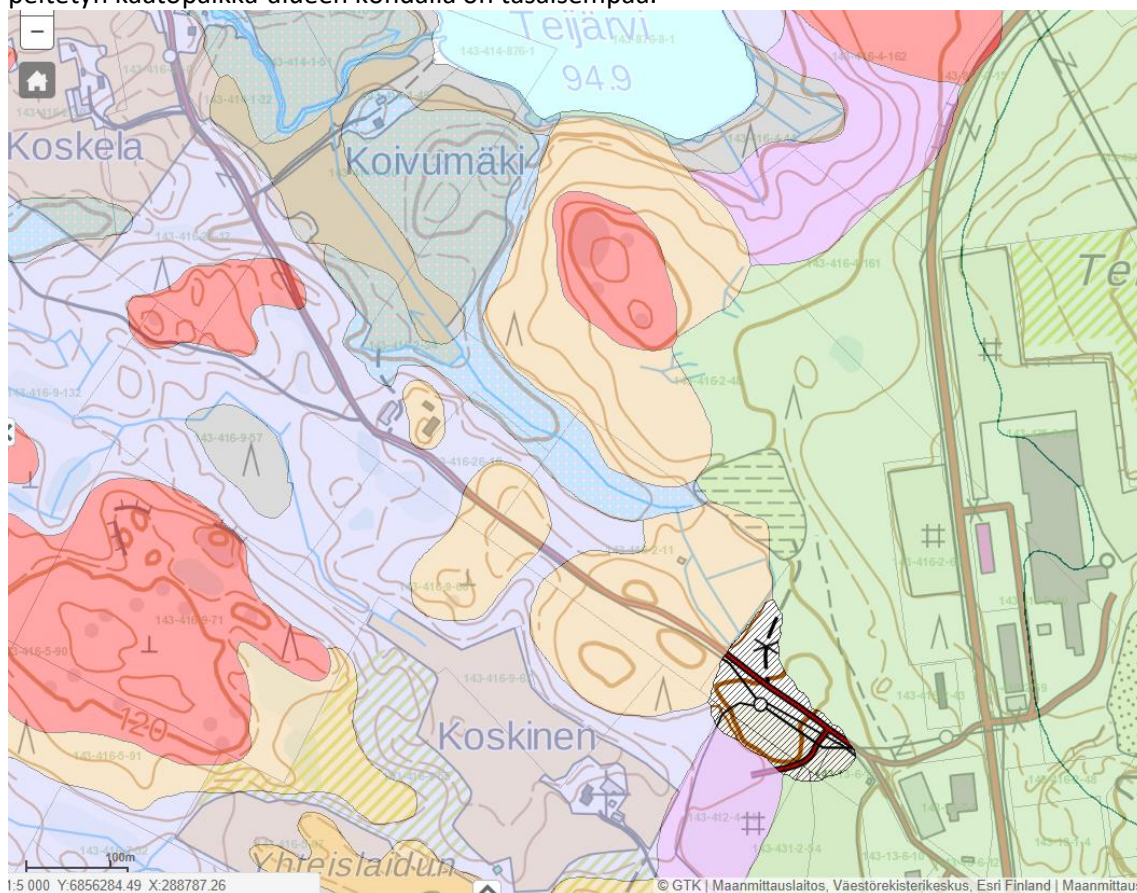


Kuva 2.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia, maaperä ja rakennettavuus.

Enimmäkseen maasto laskee loivasti länteen. Länsireunassa rinne jyrkkenee. Teiharjuntiehen rajoittuvalta alueelta korkeus on +130 mpy ja matalimmillaan +106 mpy. Eteläreunassa ja vanhan peitetyn kaatopaikka-alueen kohdalla on tasaisempaa.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta (GTK, pohjakartta maanmittauslaitos)

Alueelta ei ole tiedossa olevia, erillisiä, maaperäselvityksiä. Maaperäkartan perusteella on alueen maaperä suurimmalta osalta hiekkaa (vihreä väri) länteen siirryttäessä maaperä muuttuu hiekkamoreeniksi ja kalliomaaksi (punainen). Teijärventien molemmille puolille on osoitettu täyte-temaata. Täyte-temaan tai entisen kaatopaikan kohdalla ei ole tarkkaa tietoa. Alue on rakennettavuudeltaan todennäköisesti hyvää.

Luonnonolot ja maisema:

Luontoselvitys on laadittu kesällä 2018. Varsinaista raporttia ei ollut luonnoksia laadittaessa käytössä. Ennakkotietojen perusteella pohjoisreunassa on pienialainen rämeläikku. Muita osin ei kaava-alueelta ole todettu erityisiä luontokohteita. Alueen puustoa on hoidettu. Keskivaiheilla on avointa maastoa. Kookkaampaa mäntypuuvoittoista aluetta on suunnittelualan pohjois- ja eteläosassa. Kenttäkerroksessa esiintyy puolukkaa ja mustikkaa sekä sammalta. Täyte-temaan ja entisen kaatopaikan alueella on taimikkoa sekä pusikoituneempaa aluetta. Taustaselvityksissä on todettu liito-oravahavaintoja kaava-alueen länsireunan läheisyydessä.

Alueen maisemassa ei ole tiedossa olevia erityispiirteitä. Lähialueeseen kuuluu Teikankaan paikallisesti arvokkaan harjua-alueen raja-alue. Harjua-alue ei ole tyypillinen delta vaan syvemmissä vedessä jään kontaktiin kerrostunut viuhkamainen muodostuma. Kasvillisuudeltaan rajaukseen kuuluva alue on tavanomainen.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueen pohjoisesta etelään päin.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella, mutta kuuluu Teiharjun 1E-luokan pohjavesialueen (0214301) läheisyyteen ja mahdolliseen vaikutuspiiriin. Alueella on ainakin yksi pohjaveden tarkkailuputki, mikä osaltaan liittyy lopetetun kaatopaikan tarkkailuun.

Maasto viettää pääosaltaan länteen ja lounaaseen (tilan 2-11 alueelle), josta pintavedet laskeutuvat Teijärveen. Alueen kautta on pumpattu kevytbetonitehtaan vesiä etelämmäksi (Jämijärventien eteläpuolelle) Savinen suon alueelle.

2.1.3

Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Alue on rakentamaton. Teikankaantien vieressä on asfaltoitu alue, mikä on aikanaan toiminut kevytbetoniharkkojen varastoalueena. Nykyisin se on puutavaran säilytysalueena. Alueelta ei, eikä aivan lähialueelta ole tiedossa kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja (osayleiskaavan selvitykset, Museovirasto; kulttuuriympäristön palveluikkuna).

Tekninen huolto:

Alue kuuluu osittain vesihuolto-yhtiön toiminta-alueeseen. Alueen läpi, pohjois-eteläsuunnassa, tilan 2-60 länsireunassa on paineviemäri/viettoviemärilinja sekä vesijohto.

Liikenne:

Kaava-alue rajoittuu Teikankaantiehen (yhdystie 13257), mikä yhdistyy pohjoisessa Kolmostiehen (vt 3). Teikankaantien pohjoisosan liikennemäärä on vuonna 2017 ollut 250 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä 33 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikenneviraston liikennemäärätilasto). Kaava-alueen läpi kulkee Teijärventien katualue.

Ympäristöhäiriöt:

Ns. Siporex pohjoisen alueen kaatopaikka on otettu käyttöön 1970 luvun alkupuolella. Kaatopaikan sulkemisrakenteet valmistuivat syksyllä 2005. Kaatopaikalle on viety teollisuusjätettä se-

kä öljyisiä jätteitä ja yhdyskuntajätettä. Pinta- tai pohjavesitarkkailussa ei ole todettu öljyä. Sähkönjohtavuus ja kloridipitoisuudet ovat olleet lievästi luonnontilaisia ojaesiä suurempia. Alueen alapuolella olevan tarkkailupisteen pohjavesitulokset ovat huonompia kuin yläpuolisen. Tämä viittaa lievään kaatopaikan vaikutukseen. Laatu on kuitenkin parantunut ja metallipitoisuudet (paitsi mangaani) jäivät talousvesille asetettujen arvojen alapuolelle. Kaatopaikka on maaperän tilan tietojärjestelmässä (Teikankaan kaatopaikka, Teikangas 90015) lajiluokituksella: selvittettävä. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole todennettu ja se on selvittettävä esim. maankäytön tai omistuksen muuttuessa.

Alueen kautta on pumpattu kevytbetonitehtaan vesiä etelämmäksi (Jämijärventien eteläpuolelle) Savinen suon alueelle. Tähän liittyy maastossa säilynyt betoninen kouru. Vanhassa pohjakartassa on pumppaamo osoitettu.

2.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Tilat 2-60 ja 4-161 ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

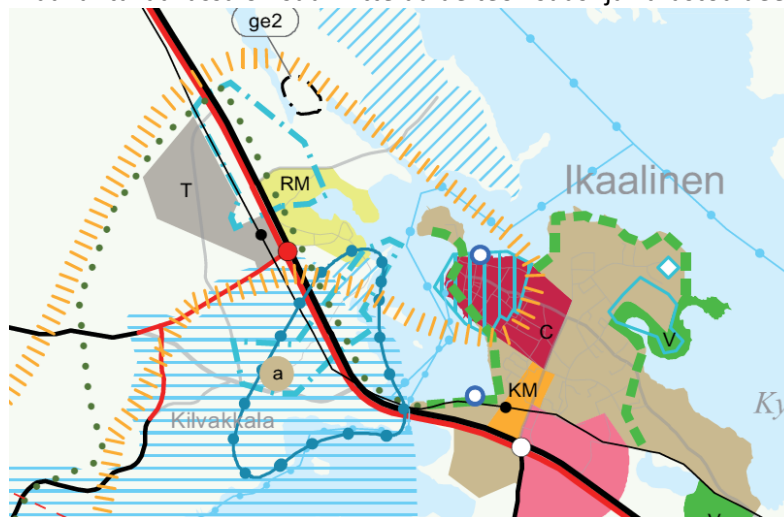
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia erityistavoitteita.

Maakuntakaava:

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntahallitus päätti kaavan voimaantulosta 29.5. ennen kaavan lainvoimaisuutta.

Maakuntakaavassa on suunnittelualue teollisuus- ja varastoalueena T.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava:

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Yleiskaavassa suunnittelualue on kokonaan osoitettu teollisuus- ja varastoalueena T.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

3.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta ja OAS:in nähtävilläolosta on kuulutettu lehti-ilmoituksella kaavoituskatsauksesta kuuluttamisen yhteydessä.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuuleminen järjestetään MRL:n sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Luonnosvaihe: luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville kauden ajaksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteitä luonnosvaihtoehdoista.

Ehdotusvaihe: Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 vuorokautta. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi.

Valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot. Ehdotusvaihe toimitetaan mahdollisia lausuntoja varten.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa sekä maakuntakaavassa on alue teollisuus- ja varastoalueena.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

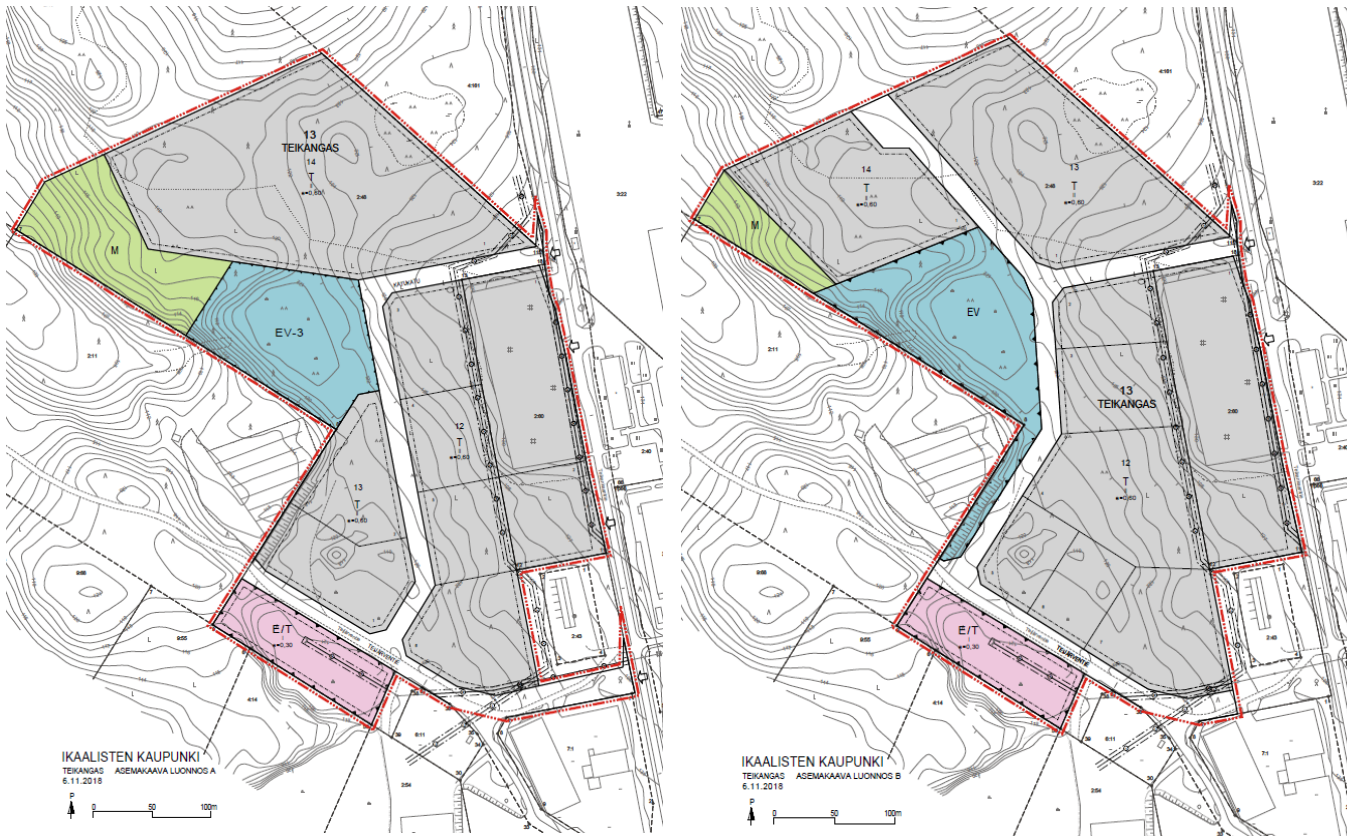
Naapurialueen (2-60) maanomistajien kanssa on keskusteltu alueen liittämiseksi kaavaan, jolla muodostetaan tarkoituksenmukainen kaavakokonaisuus. Käyttötarkoitus noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäyttöä. Entinen kaatopaikka-alue (Siporex pohjoinen) jätetään korttelialueiden ulkopuolelle suojaviheralueeksi.

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

Alueelta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joilla on tutkittu alueen sujuvaa liikennöintiä sekä pinta-alaltaan monipuolisten korttelialueiden muodostumista. Molemmissa vaihtoehdoissa käyttötarkoitus osoitetaan pääasiallisesti teollisuusrakennusten korttelialueena. Vaihtoehtoihin sisältyy tässä vaiheessa osa kaupungin omistamasta tilasta 416-2-48 sekä yksityisessä omistuksessa oleva tila 416-2-60. Riittävien näkymäalueiden turvaamiseksi on pieni osa tilasta 4-161 liitetty mukaan. Koko alueen pinta-ala on 14,77 hehtaaria. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennusoikeus on tehokkuuslukuna 0,60 ja suurin sallittu kerrosmäärä on II.

Vaihtoehdossa A on osoitettu kaksi uutta liittymää Teikankaantielle. Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 10,07 hehtaaria (enimmäisrakennusoikeus n. 60430 mk-m²) ja katuverkon osuus 1,42 hehtaaria.

Vaihtoehdossa B on osoitettu yksi uusi liittymä Teikankaantielle. Eteläosan liikenne johdetaan nykyisen Teijärventien liittymän kautta. Korttelialueen pinta-ala on 10,12 hehtaaria (enimmäisrakennusoikeus n. 60760 mk-m²) ja katuverkon osuus 1,59 hehtaaria.



Kuva 8 ja 9. Luonnosvaihtoehdot

3.6

Kuuleminen

Luonnosvaiheen kuuleminen

Ehdotusvaiheen kuuleminen

4

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kts. kohta 3.5

4.1.1

Palvelut

Kaavalla ei osoiteta palveluja.

4.2

Aluevaraukset

4.2.1

Korttelialueet

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialueen enimmäisrakennusoikeus on tehokkuuslukuna $e=0,60$. Suurin sallittu kerroslukumäärä on II.

Kaavamääräys:

4.2.2 Muut alueet

Alueen läpi osoitetaan katuyhteys. Suojaviheralueena on merkitty entinen kaatopaikka -alue. Teijärventien eteläpuolelle entinen täyttöalue osoitetaan erityisalueena/teollisuus- ja varasto-alueena. Rakentamiseen huonosti soveltuva jyrkempi reunaosa osoitetaan maa- ja metsätalousalueena.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan

Alue on oikeusvaikutteisessa Keskisen alueen osayleiskaavassa ja maakuntakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueena. Kaavaluonnokset noudattavat maakuntakaavan sekä osayleiskaavan tavoitteita.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Alue on varastokenttää lukuun ottamatta rakentamatonta. Toteutumisen myötä alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja.

4.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen

Kaava edellyttää uusien katujen sekä vesihuollon täydentävää rakentamista ja lisää kustannuksia näiltä osin. Alue liittyy olemassa olevan yritysalueeseen ja mahdollistaa alueen laajentumisen. Kaavalla tavoitellaan uusia yrittäjiä, mikä mahdollistaa uusia työpaikkoja alueelle. Uusien työpaikkojen syntymisellä on myönteinen merkitys kuntatalouden ja alueen elinvoiman kannalta. Lisääntyvä yritystoiminta tukee nykyisen yritystoiminnan ja alueen kehittymistä. Alue kytkeytyy maantiehen ja on valtatie lähisyydessä. Lisääntyvällä liikenteellä ei liene merkittäviä vaikutuksia pääliikenneverkon osalta.

4.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Luontoselvityksen ennakkotietojen perusteella ei alueella ole erityisiä luontokohteita. Teikankaan maisema-alue ei ulotu kaava-alueelle. Alueella on käytöstä poistunut kaatopaikka-alue (ns. Siporex pohjoinen). Kaavalla ei ole tarkoitus osoittaa uutta maankäyttöä kaatopaikalle vaan alue säilyy suojaviheralueena. Rekisteriin alue on merkitty selvitettävänä alueena. Teijäventien pohjoispuolella on täyttöaluetta, josta ei löydy tarkempaa tietoa.

Alue ei lähtötietojen perusteella sisälly Teikankaan pohjavesialueeseen eikä sen muodostumisalueeseen. Lähimmillään pohjavesialueen rajaukseen on pohjoisessa 150-200 metriä. Kaava-alueella on ainakin yksi tarkkailuputki, mikä liittyy entisen kaatopaikan toimintaan.

Rakentamisen ja toiminnan seurauksena alueen luonnonympäristö ja maisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alue liittyy kiinteästi Teikankaan muuhun yritysalueeseen ja on jo osayleiskaavassa sekä maakuntakaavassa yritysalueena huomioitu.

4.3.5 Vaikutukset ihmisiin

Kaava-alueen ja Teikankaantien välissä on rivitalo, joka on osittain asuttuna. Rivitalo on rakennettu viereisen tehtaan työntekijöille ja on jo alun perin sijoittunut teollisuustoimintojen välittömään läheisyyteen. Muuta asutusta on lähimmillään Teijärventien varrella noin 250 metrin etäisyydellä luonnoksessa osoitetusta lähimmästä korttelialueen reunasta. Toteuttaminen lisää liikennettä Teijärventielle sekä Teikankaantielle. Liikennemäärää ja mahdollinen toiminnasta aiheutuva melu riippuu toiminnan laadusta. Kaavan mukainen toteutuminen ajoittuu pitkälle ajanjaksolle.

4.4 Asemakaavan toteutus

Rakennuslupaa voidaan hakea, kun asemakaava on tullut voimaan ja alueen katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa on rakennettu. Rakentamisen sopivuutta tarkastellaan tarkemmin lupavaiheessa.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulosta on kuulutettu 1.3. 2018.
- Luonnosvaiheen kuuleminen __.__. 2018.
- Ehdotusvaiheen kuuleminen

Hyväksyminen

- ympäristölautakunta
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto