



Ikaalisten kaupunki

TEIKANGAS, KORTTELI 15

FORTUMIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

SELOSTUS

Ehdotusvaihe

~~10.01.2024~~ 03.05.2024



Vireilletulo: Vireilletulokuulutus 14.02.2024

Kaavaluonnos: ymp. ltk 23.01.2024

Kaavaehdotus:

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 143-435-3-22 (Tehdas I) ja 143-416-2-40 (Tehdas II).

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu Teikankaan kaupunginosan (13) korttelin 15 tontti 1 sekä katualuetta.

Asemakaavan laatija: Ikaalisten kaupunki/ Tekniset palvelut ja Nosto Consulting Oy

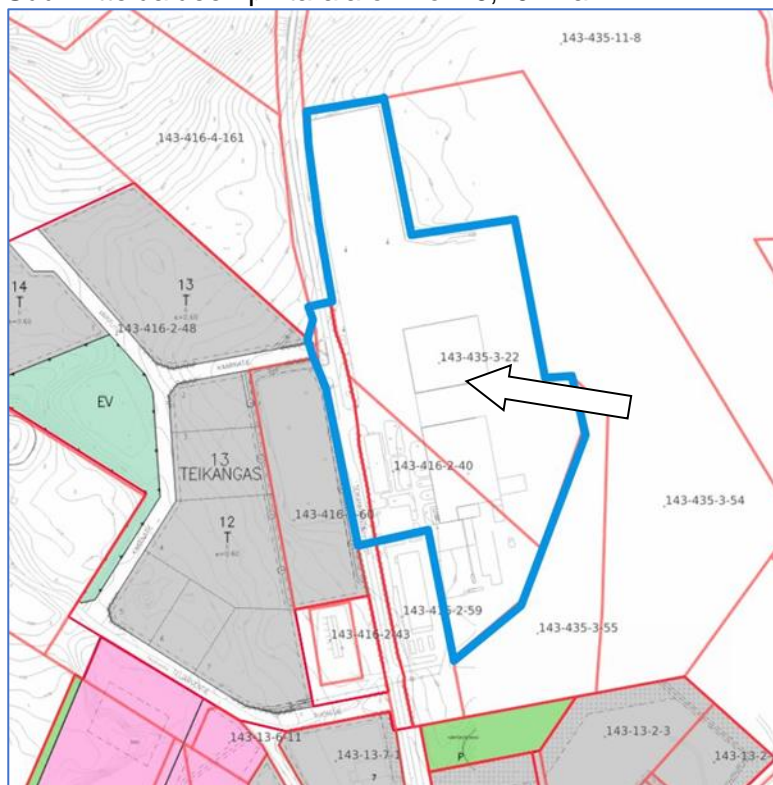
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 14.02.2024

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2024.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Teikankaan (13) kaupunginosassa, sisältäen kiinteistöt 143-435-3-22 (Tehdas I) ja 143-416-2-40 (Tehdas II) Teikankaantien varrella sekä voimassa olevan asemakaavan mukaista katualuetta (Teikankaantie).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,204 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

FORTUMIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaupungin yhtenä tavoitteena on yritysten toimintaedellytysten parantaminen. Alue kuuluu osaksi Teikankaan yritys- ja teollisuusaluetta. Suunnittelualue on Fortum Waste Solutions Oy:n omaisuutta. Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin.

Tavoitteena on asemakaavoittaa suunnittelualue keskeisen alueen osayleiskaavan käyttötarkoituksen mukaiseksi ja samalla lisätä rakennusoikeuden määrää vastaamaan jo asemakaavoitettuja lähialueita.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.4	SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	5
2.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	5
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	6
2.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	7
2.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	10
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
3.3.1	<i>Osalliset.....</i>	10
3.3.2	<i>Vireille tulo.....</i>	10
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	10
<i>Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 14.02.2024. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.02. – 15.03.2024.</i>		10
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	10
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
3.4.1	<i>Lähtökohdaiset tavoitteet.....</i>	10
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....</i>	11
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	11
4.1.1	<i>Palvelut.....</i>	11
4.2	ALUEVARAUKSET	11
4.2.1	<i>Korttelialueet.....</i>	11
4.2.2	<i>Muut alueet.....</i>	11
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	11
4.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	11
4.3.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön.....</i>	12
4.3.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset.....</i>	12
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
5	TIIVISTELMÄ	12
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	12

1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
	LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake
	LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset
	LIITE 4: Valmisteluvaiheen kuuleminen
	LIITE 5: Vastine valmisteluvaiheen lausuntoihin

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Teikankaan (13) kaupunginosassa, sisältäen kiinteistöt 143-435-3-22 (Tehdas I) ja 143-416-2-40 (Tehdas II) sekä voimassa olevan asemakaavan mukaista katualuetta (Teikankaantie).

Suunnittelualueella sijaitsee tehdasrakennus, joka on alkujaan Suomen Siporex Oy, myöhemmin H+H Finland Oy:n tehdas. Rakennukset ovat rakentuneet useassa osassa, vanhin rakennettu tehtaan osa on valmistunut jo 1970-luvulla. Rakennuksia ympäröivä piha-alue on asfaltoitu lähes koko alaltaan. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on asemakaavoitettua sekä jo osin toteutunutta teollisuusaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista ja sijoittuu korkeustasojen +130...+131 välille.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualueen maaperä on hietta- ja hiekkamaata. Alueelle on rakennettu katu- ja kunnallistekniikan verkostoa ja perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Luonnonolot:

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Alue on ollut pitkään teollisessa käytössä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Maisema:

Tontti sijoittuu Teikankaan teollisuusalueelle, joka on maisemaltaan tavanomaista aluetta, ja jolla ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kuva 2. Tehdasalue lännen suuntaan

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, mutta rajoittuu koillisessa *Teikankaan* pohjavesialueeseen (Luokka 1, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne:**

Alue sijoittuu teollisuuskäytössä olevien kiinteistöjen alueelle. Suunnittelualan länsi- ja eteläpuoli on asemakaavoitettu sekä jo vuosikymmenien saatossa osin toteutunutta teollisuusaluetta.

Liikenne:

Suunnittelualueelle kuljetaan ja suunnittelualue käsittää osan rakennetusta *Teikankaan*-tiestä.

Rakennettu ympäristö:

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa, mutta se on rakentunut keskeisen alueen osayleiskaavan pohjalta.

Suunnittelualan lähiympäristössä on *Teikankaan* asemakaavoitettua teollisuus- ja varastoaluetta.



Kuva 3. Tehdasalue etelän suuntaan

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinajäännökset:

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan muinajäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä. Teollinen toiminta on säädelty voimassa olevalla ympäristöluvalla.

Hulevedet:

Toiminnasta ei synny haitallisia päästöjä vesistöihin, viemäriin maaperään tai pohjaveeseen. Jätteen käsittelytoiminnoissa ei käytetä vettä litiumioniakkujen murskauslinjaston suljettua vedenkäsittelyjärjestelmää lukuun ottamatta.

Laitoksen piha-alueella jätteiden käsittelyä ja varastointia tehdään asfaltoidulla alueella, josta sade- ja sulamisvedet kerätään pihan hulevesijärjestelmään, tällä hetkellä hulevesijärjestelmässä on neljässä kohtaa hiekan- ja I-luokan öljynerottimet, josta ne johdetaan hulevesisulkukaivojen kautta maastoon (Teikankaantien ojaan), purkupisteitä on kaksi. Maastoon johdettavia hulevesiä tarkkaillaan ympäristöluvan ja tarkkailuohjelman mukaisesti. Säännöllinen näytteenotto tapahtuu kolmesta näytteenottopisteestä.

Laitosalueen piha-alueesta viimeiseksi on rakennettu valmiiksi eteläpäädyn piha-alue. Aluetta on tarkoitettu käyttämään vaihtolavojen säilytykseen sekä li-akkumateriaalin varastointiin katetuissa konteissa tai astioissa. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta laitosalueen vanhaan hulevesijärjestelmään ja siitä Teikankaantien ojaan. Järjestelmässä on ennen vanhaan hulevesijärjestelmään liittymistä sulkuventtiili ja näytteenottokaivo. Laitoksen naapurikiinteistön vanhan hulevesijärjestelmän sadevesikaivo suljetaan poikkeustilanteissa tarvittaessa sulkumattoja käyttäen.

Piha-alueen sammutusjätevesien hallinnasta on tehty suunnitelma 31.1.2022 osana laitoksen ennaltavarautumissuunnitelmaa. Suunnitelma on lähetetty laitosta valvovalle ELY-keskukselle. Sammutusjätevesisuunnitelmaa on päivitetty eteläpäädyn piha-alueen ja vanhan hulevesijärjestelmän osalta 10.1.2023.

2.1.4**Maanomistus**

Suunnittelualue on Fortum Waste Solutions Oy:n omistuksessa.

2.2**Suunnittelutilanne****2.2.1****Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:***

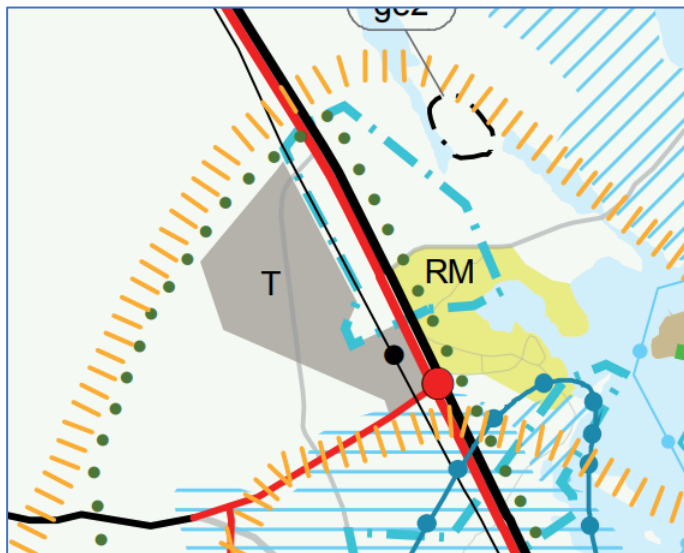
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Suunnittelualueita koskevien käyttötavoitteista ainakin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Monikeskuksinen aluerakenne tukee maan eri osien vahvuuksien hyödyntämistä. Aluerakenteen ja yhdyskuntien toimivuuden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Kansantalouden ja resurssitehokkuuden kannalta on tärkeää hyödyntää olemassa olevaa rakennetta mahdollisimman hyvin.

Maakuntakaava:

Uusin kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet. Lisäksi suunnittelualue on osa laajempaa matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta (mv).



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

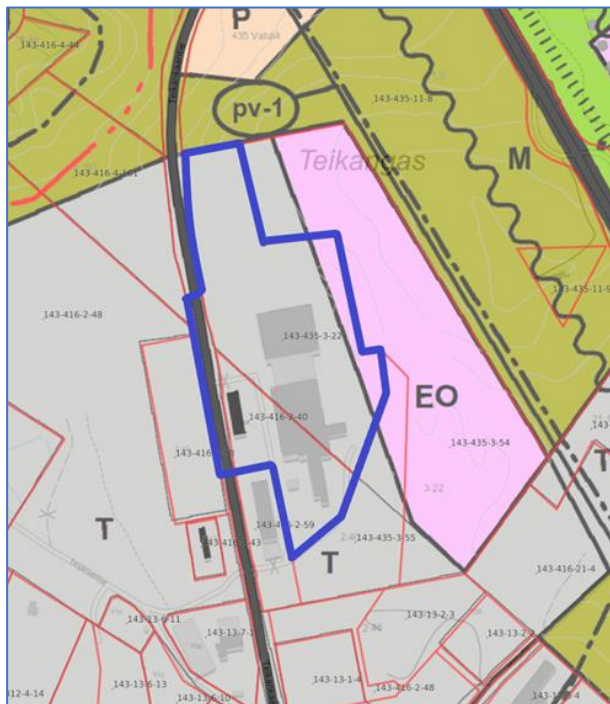
Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa). Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5. – 30.6.2023 välisen ajan.

Maakuntahallitus on päättänyt hyväksyä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineiston valmiiksi lähetettäväksi lausunnoille ja pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 pykälän mukaiset lausunnot.

Yleiskaava:

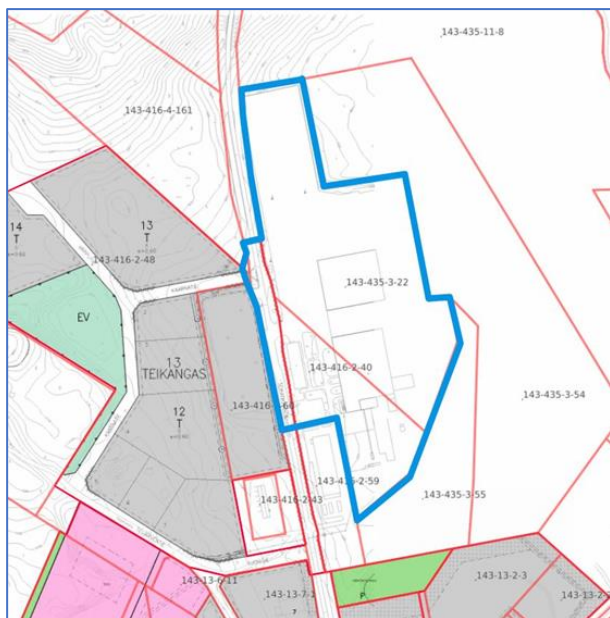
Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä osin maa-ainesten ottoalueeksi (EO). Suunnittelualueelle on osoitettu yhdystie (yt).



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa asemakaavaa. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 30.11.2020 § 49 hyväksymä Teikankaan kaupunginosan (13) kortteleiden 12-14 asemakaava ja asemakaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu katualueeksi.



Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä.

Ympäristölupa:

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt 31.3.2023 ympäristöluvan (Nro 37/2023, Dnro LSSAVI/15083/2021) Fortum Waste Solutions Oy:lle ja Fortum Battery Recycling Oy:lle jätteiden vastaanotto- ja käsittelytoiminnan olennaiselle muuttamiselle Ikaalisten kaupungissa kiinteistöillä 143-435-3-22 ja 143-416-2-40. Muutoksen kohde on

laitoksen toimintaa koskeva 25.11.2020 myönnetty ympäristölupa (nro 253/2020, dnro LSSAVI/20774/2019).

Fortum Waste Solutions Oy:n ja Fortum Battery Recycling Oy:n Ikaalisten voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia jätteen käsittelytoimintoja ovat:

- jätteiden lajittelu
- metalliromun paloittelu ja leikkaaminen
- metalliromun ja esikäsitellyn SER-romun murskaaminen
- muuntajien tyhjentäminen öljyistä ja niiden purkaminen
- SF6-kaasun talteenotto muuntajista
- kaapeleiden käsittely granulointilinjastolla
- sähkö- ja elektroniikkaromun esikäsitteleminen
- litiumioniakkujen käsittely
- jätejakeiden välivarastointi ja kuormaaminen edelleen toimitettavaksi

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Kaupunki on yleiskaavoittanut alueen vuonna 2005, teollisuus- ja varastoalueeksi. Nyt on tarkoitus laatia suunnittelualueelle asemakaava. Nyt suunniteltu asemakaava on alueella voimassa olevan osayleis- ja maakuntakaavan mukainen kaavamerkinnöiltään.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.01.2024 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen kaavaluonnosmateriaalit.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.01.2024 ja päivitetty 03.05.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

3.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on kuulutettu 14.02.2024.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 14.02.2024. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.02. – 15.03.2024.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan luonnos- ja ehdotusmateriaali toimitetaan tiedoksi. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Lähtökohtaisena tavoitteena on tarkentaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Lisäksi kaupungin yhtenä tavoitteena on yritysten toimintaedellytysten parantaminen.

Maakuntakaava:

Alue on maakuntakaavassa teollisuus- ja varastoaluetta.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä maa-ainesten ottoaluetta (EO).

3.4.2**Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

10.01.2024 päivättyyn kaavaluonnokseen on valmisteluvaiheen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- korttelin 15 länsiosaan on osoitettu hulevesien käsittelyyn varatut alueen osat (purkuputki) hule-merkinnällä
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty läheiseen pohjavesialueeseen sekä hulevesiin liittyvät määräykset

4**ASEMAKAAVAN KUVAUS****4.1****Kaavan rakenne ja mitoitus**

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä Teikankaantien katualuetta. Suunnittelualan kahdesta kiinteistöstä muodostetaan korttelin 15 tontti 1. Suunnittelualan pinta-ala on noin 9,204 ha.

4.1.1**Palvelut**

Kaava-alueelle ei ole osoitettu palveluita.

4.2**Aluevaraukset****4.2.1****Korttelialueet****T Teollisuus- ja varastoalueen korttelialue**

Asemakaava-alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueelle yksi uusi tontti, jonka korttelitehokkuus $e=0.60$.

4.2.2**Muut alueet**

Asemakaava-alueelle osoitetaan lisäksi Teikankaantien katualuetta. Kaava liittyy rakennettuihin katuihin ja olemassa oleva nimistö säilyy.

4.3**Kaavan vaikutukset****4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos vaikuttaa positiivisesti asukkaiden määrää Ikaalisten kaupungin alueella, koska suunnittelualan kehittäminen lisää työpaikkoja.
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla ei osoiteta uusia virkistysalueita.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.
Kaupunkikuva ja miljöö	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne	Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäänne.

Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Teollinen toiminta on säädelty voimassa olevalla ympäristöluvalla eikä aiheuta erityisiä häiriöitä ympäristöön.

4.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnon-suojelu	Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.

4.3.3 Sosiaaliset vaikutukset

Viihtyvyyden, toimintojen keskinäiset suhteet	Kaavalla osoitetaan teollisuusrakentamista, jolla ei ole erityisesti haitallisia vaikutuksia kaava-alueen tai lähialueen turvallisuuteen, terveyllisyyteen ja viihtyvyyteen.
---	--

4.4 Asemakaavan toteutus

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on tullut voimaan.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu 14.02.2024. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä samanaikaisesti kaavaluonnoksen laatimisella.

Luonnoksen käsittely ympäristölautakunnassa 23.01.2024. Luonnosvaiheen nähtävillä olo 14.02. – 15.03.2024.

Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa xx.xx.2024. Kaavaehdotuksen nähtävillä olo xx.xx – xx.xx.2024.

Hyväksymisvaihe