

KAAVASELOSTUS

MÄNTTÄ-VILPPULAN KAUPUNKI

MUSTALAHDEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

NÄLKÄKALLION ALUE

A1353_206_202X

11.3.2024



Sisällys

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

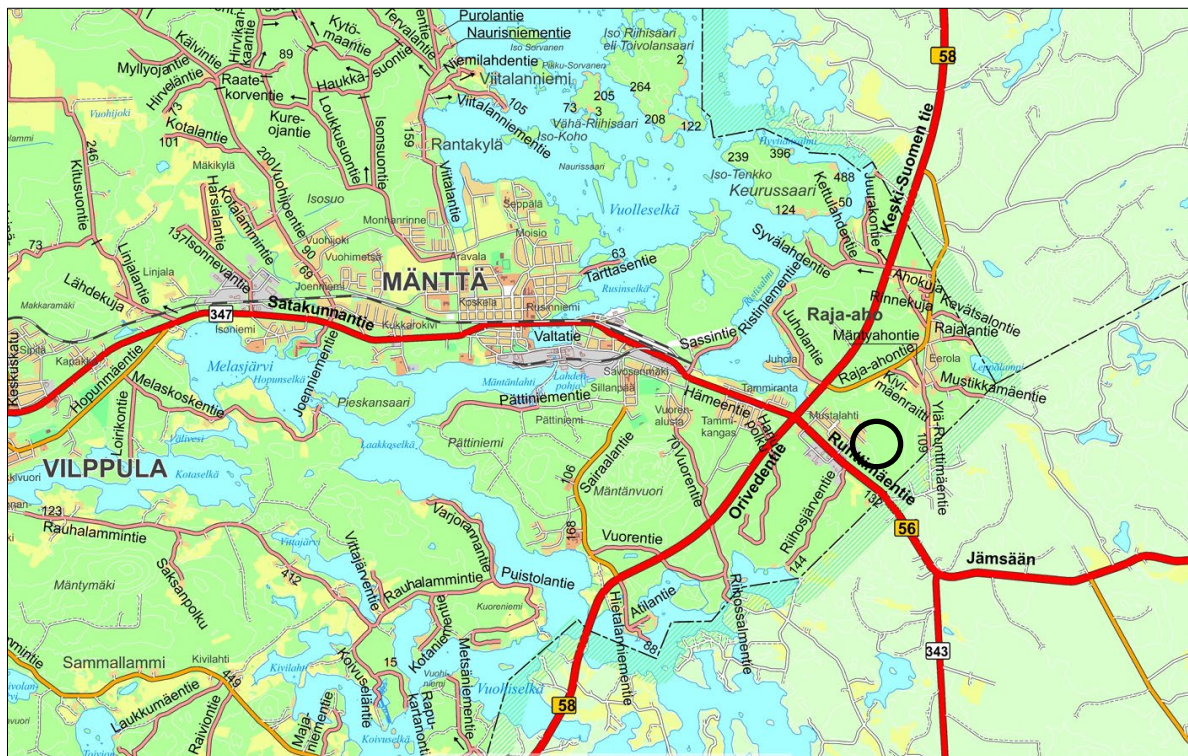
4.8.	Maanomistus	20
4.9.	Perusselvitykset	21
4.10.	Muut suunnitelmat	21
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
5.3.	Osallistaminen ja vuorovaikutus.....	22
6.	Asemakaavan tavoitteet.....	23
6.1.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	23
6.2.	Yleiskaavasta johdetut tavoitteet	24
6.3.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	24
7.	Asemakaavan kuvaus	24
7.1.	Alustavat luonnosvaihtoehdot	24
7.2.	Kaavaluonnoksen kuvaus.....	28
7.3.	Mitoitus.....	29
7.4.	Rakennusoikeuden määrä	29
7.5.	Aluevaraukset	30
7.6.	Rakennusten sijoitus tontilla	30
7.7.	Kerrosluvu	30
7.8.	Rakentamistapa ja piha-alueet	31
7.9.	Liikennejärjestelyt.....	31
7.10.	Piha- ja pysäköintialueet.....	31
7.11.	Kunnallistekniikka	31
7.12.	Hulevedet.....	32
7.13.	Uusiutuvan energian käyttö	32
8.	Kaavan vaikutukset.....	32
8.1.	Alue- ja yhdyskuntarakenne	33
8.2.	Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva.....	33
8.3.	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö.....	33
8.4.	Luonto ja luonnonympäristö.	34
8.5.	Liikenne.....	34
8.6.	Hulevedet.....	34
8.7.	Kunnallistekniikka	35
8.8.	Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	35

8.9.	Palvelut	35
8.10.	Taloudelliset vaikutukset	35
8.11.	Ilmastovaikutukset.....	35
8.12.	Suhde maakuntakaavaan.....	36
8.13.	Suhde yleiskaavaan.....	36
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Mustalahden teollisuusalue, Näkkäkallion alue
Kaupunki:	Mänttä-Vilppulan kaupunki
Kaupunginosa:	6. kaupunginosa (Mustalahti)
Suunnittelualue:	Kiinteistö 508-405-2-651 ja osa yleistä tiealuetta.
Kaavan nimi:	Mustalahden teollisuusalueen asemakaavan laajennus
Asemakaavalla muodostuvat:	TY korttelit, VL-aluetta, EV-aluetta sekä katualuetta ja yleistä tiealuetta (LT)
Kaavan laatija:	Projoplan Oy + OLARK Oy
Kaavaluonnos nähtävillä:	xx.xx. – xx.xx.2024
Kaavaehdotus nähtävillä:	xx.xx.– xx.xx.2024
Hyväksyminen:	



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

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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.

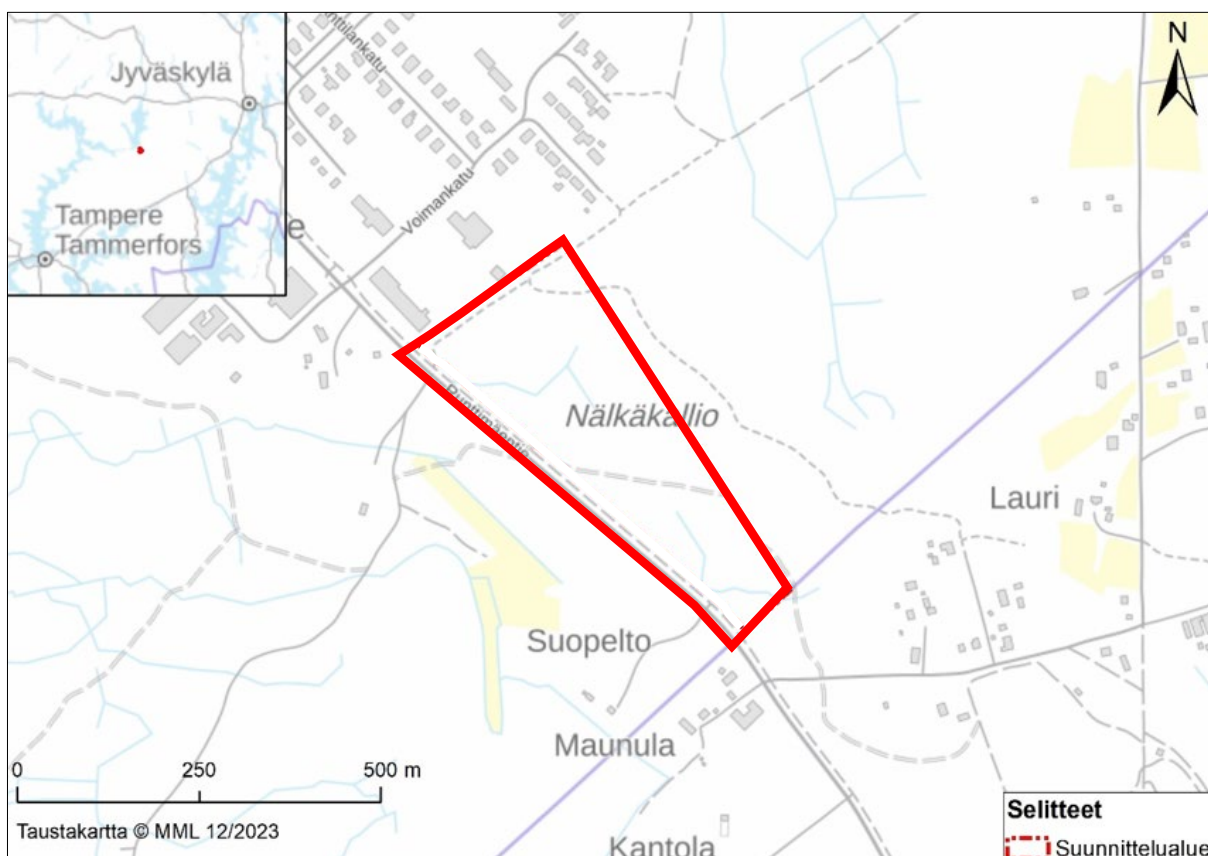
1.3. Suunnittelun tavoitteet

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

Kaavoitettava alue on osa Mustalahden 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 (kuultu 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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Viite- /tontinkäyttösuunnitelma
- Luontoselvitys (laaditaan kesällä 2024)
- 3d-visualisoinnit (valmistuu ehdotusvaiheessa)
- Kooste kaavan palautteesta (täydentyy kaavaprosessein edetessä)

1.5. Kaavaa koskevat muut asiakirjat ja lähdemateriaali

- Elinvoimaohjelma (valtuuston käsittelyssä keväällä 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)
 - Pesimälinnustonselvitys (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 selvitys. - 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 - Kevät 2024 Valmisteluvaiheen kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
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 	Syksy 2024 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
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 	Syksy 2024
Voimaantulo <ul style="list-style-type: none"> - Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta loppuvuodesta 2024) 	Loppuvuosi 2024

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa laajennetaan nykyistä Mustalahden 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).

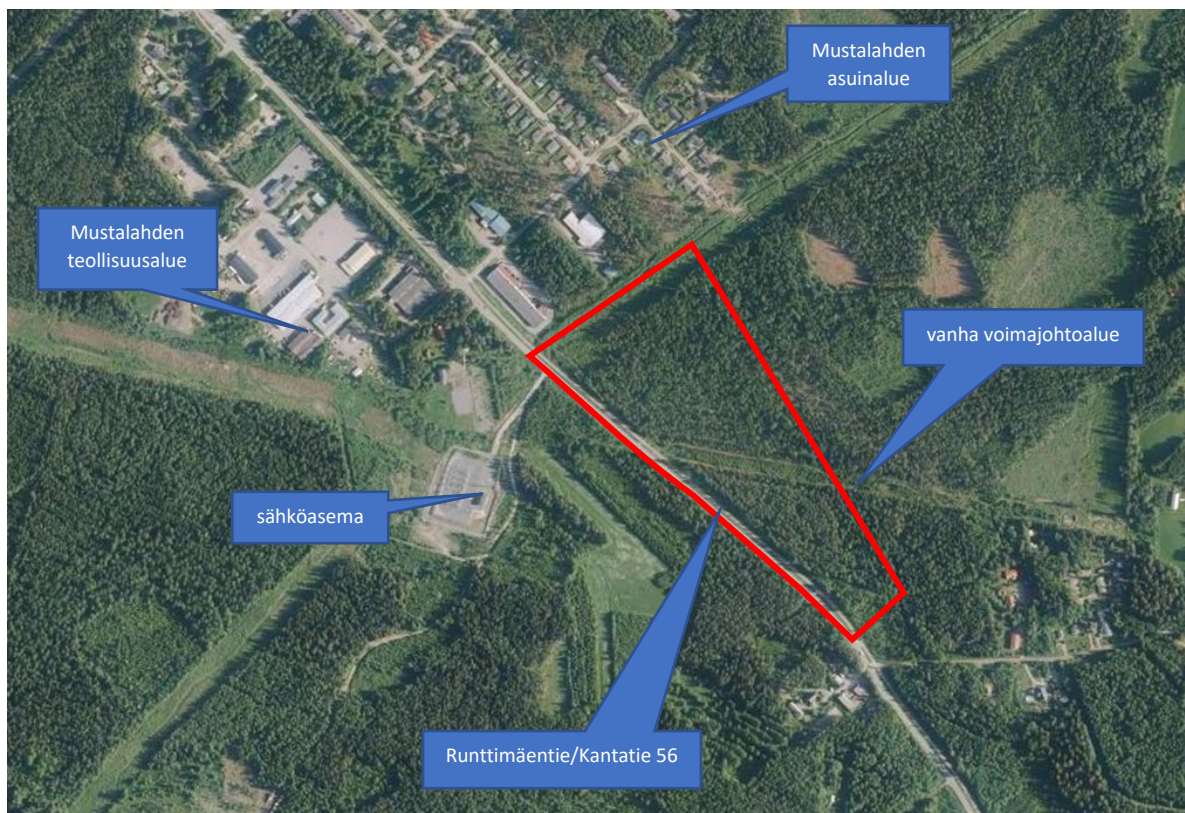
Alueen kokonaispinta-ala on n. 10 ha, josta n. 6,2 ha varataan kaavassa uusia yritystontteja varten. Kokonaisuudessaan alueelle osoitetaan asemakaavassa 10 uutta yritystonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 31 000 k-m².

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 Mustalahden 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.

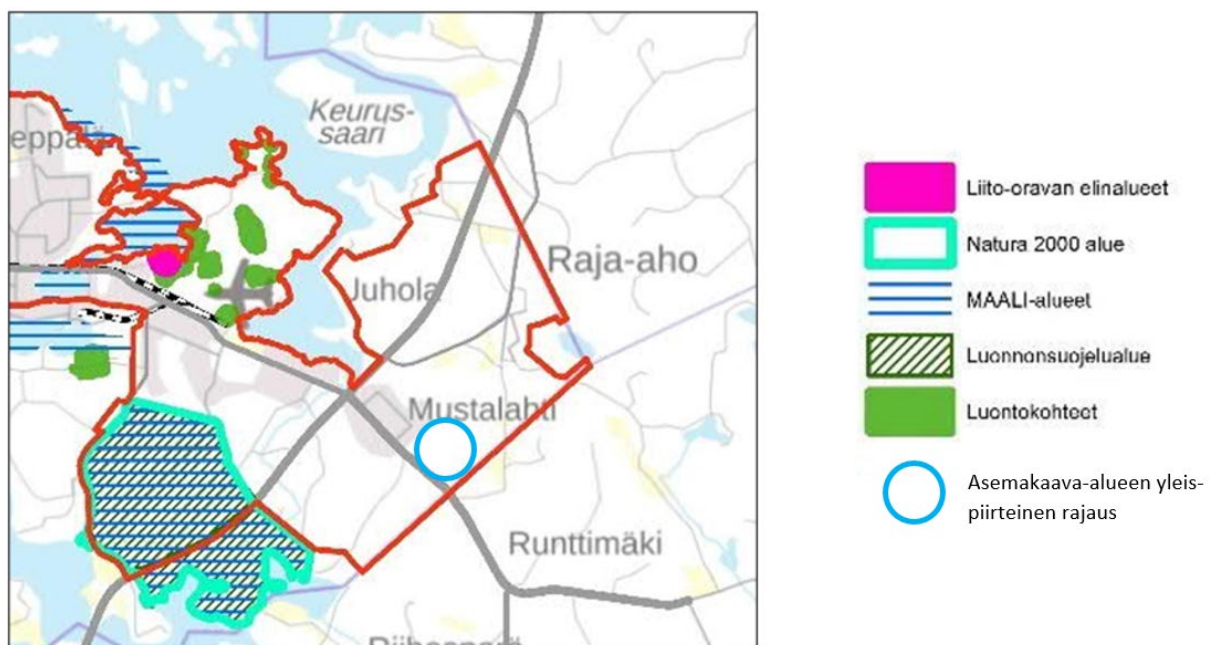


Kuva 3: Suunnittelualueen alustava rajaus ortoilmakuvassa.

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 osayleiskaavituksen yhteydessä vuonna 2018. Osayleiskaavuvaiheen selvityksen mukaan kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen eri sijoitu arvokkaita luontokohteita, luonnonsuojelu- tai NATURA-alueita.

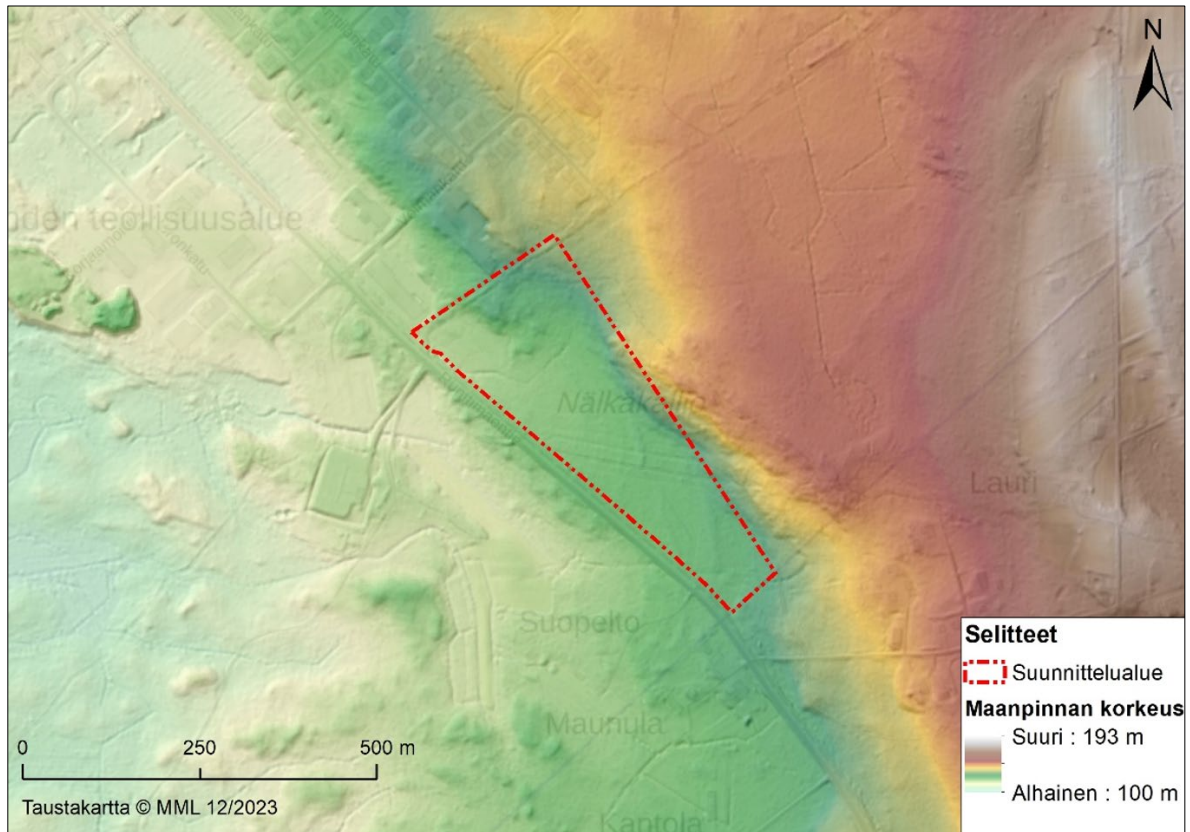
Asemakaavan yhteydessä laaditaan kuitenkin osayleiskaavaa tarkentava luontoselvitys huhti-elo-kuussa 2024. Selvityksessä käsitellään alueen luontotyyppit ja kasvillisuus, pesimälinnusto, liito-orava, lepakot, viitasammakko, lahokaviosammal sekä muut uhanalaiset, silmälläpidettävät, harvinaiset, luontodirektiivin 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.



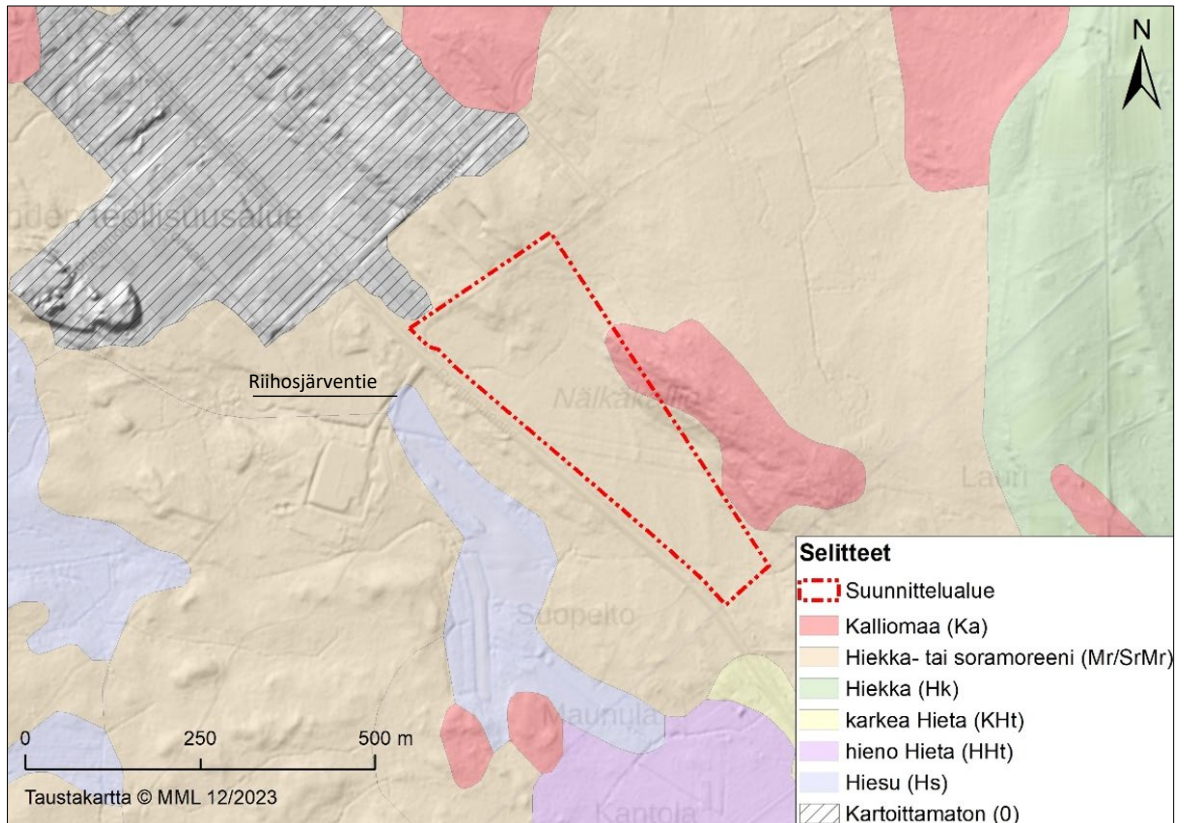
Kuva 5: Suunnittelualueen topografia nykytilanteessa.

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.

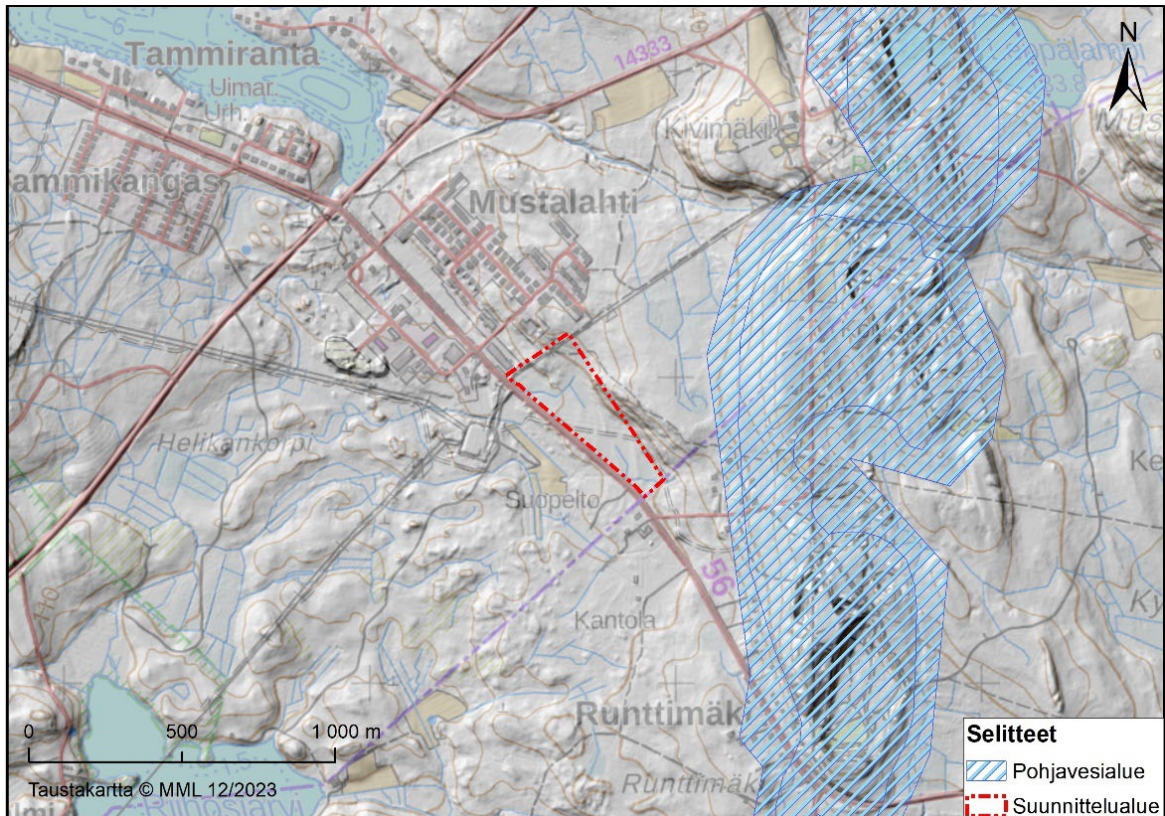
Suunnittelualueen ulkopuolella, kantatien 56 tiealueella, on tehty pohjatutkimuksia vuonna 2006. Suunnittelualueen kohdalta on tutkittu maanäytteitä neljästä kohdasta. Riihosjärventien kohdalla maa-aines on silttinen hiekka molemmissa näytteissä. Muut tutkimuspisteet sijaitsevat Riihosjärventien kohdalta 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.

3.7. Rakennettu kulttuuriympäristö

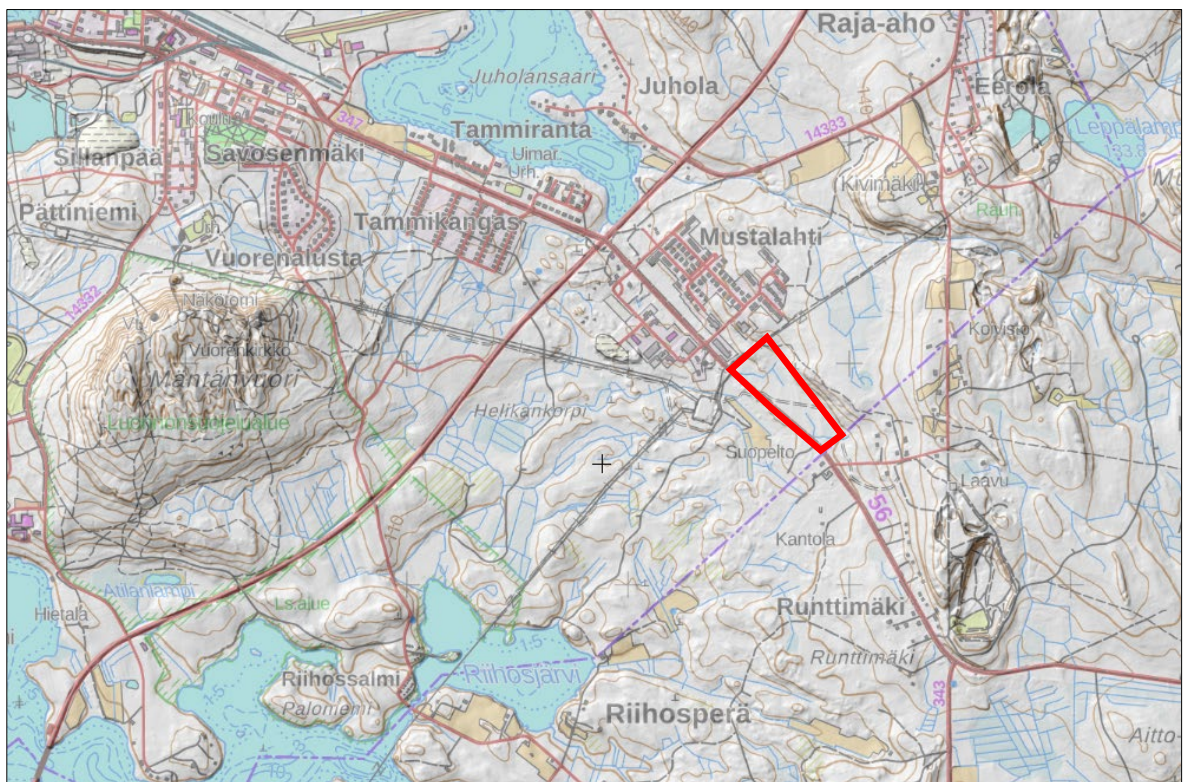
Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Runttimäen eteläpuolella sähköaseman historiaan liittyville rakennuksille (entinen sähköaseman henkilökunnan asuintalo ja tämän pihapiiriin kiinteästi kuuluva sauna- ja leivintuparakennus) on osoitettu suojelumerkintä (sr-6).

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.

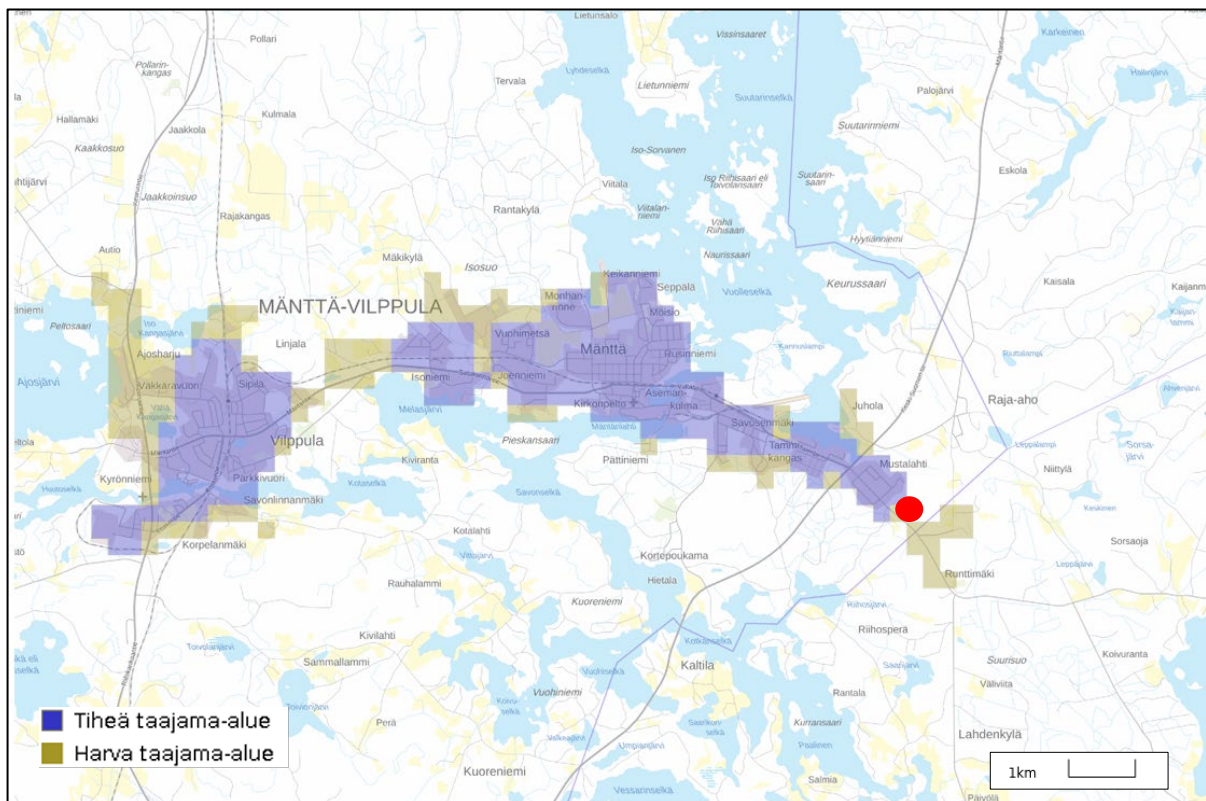


Kuva 8: Maaston rinnevarjostus ja suunnittelualueen rajaus.



Kuva 9: Näkymä kantatie 56 reunasta kohti suunnittelualueutta. Voimajohtoaukea ja Runttimäentien (kt 56) ylittävä voimajohtolinja rajaavat suunnittelualueutta luoteisreunassa.

3.9. Yhdyskuntarakenne



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

3.10. Rakennuskanta

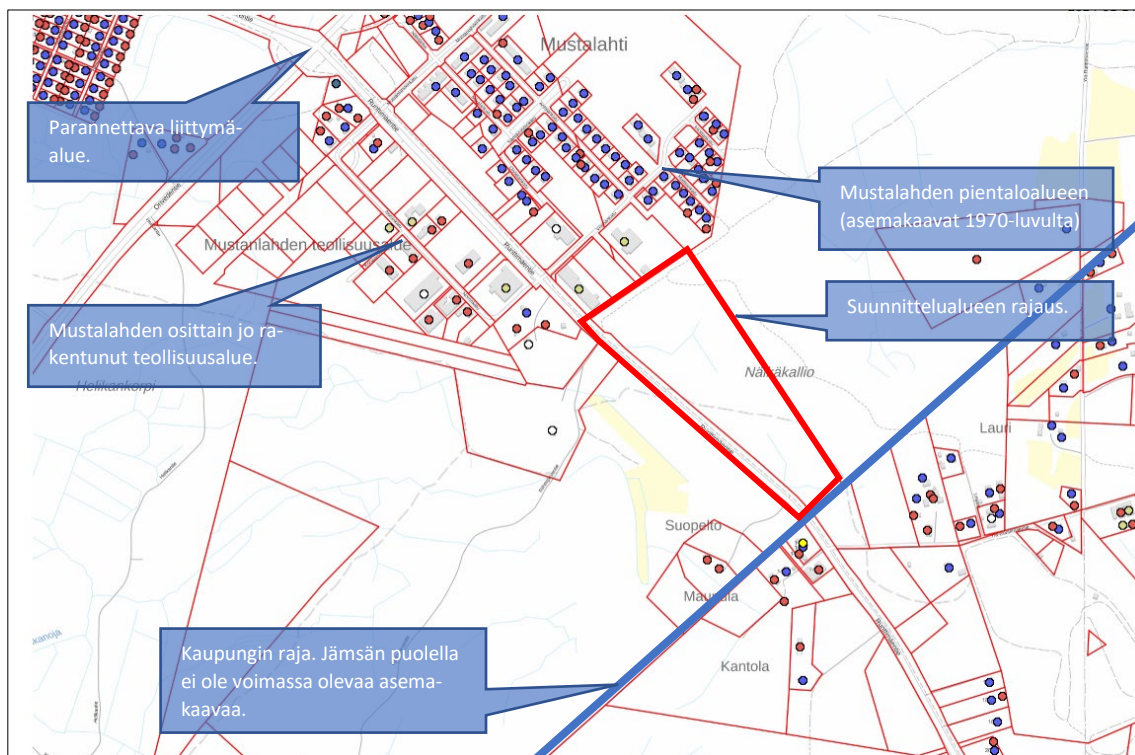
Suunnittelualue on rakentumaton. Alueen luoteispuolelle sijoittuu teollisuustontteja sekä 1970-80 luvulla rakentunut pientaloalue. Asemakaavoitettava alue on osa Mustalahden teollisuusaluetta, jossa on halli- ja liiketilaa 21 rakennuksessa, ja alueella toimii 28 yritystä. Jämsän kaupungin puolelle, vajaan 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.

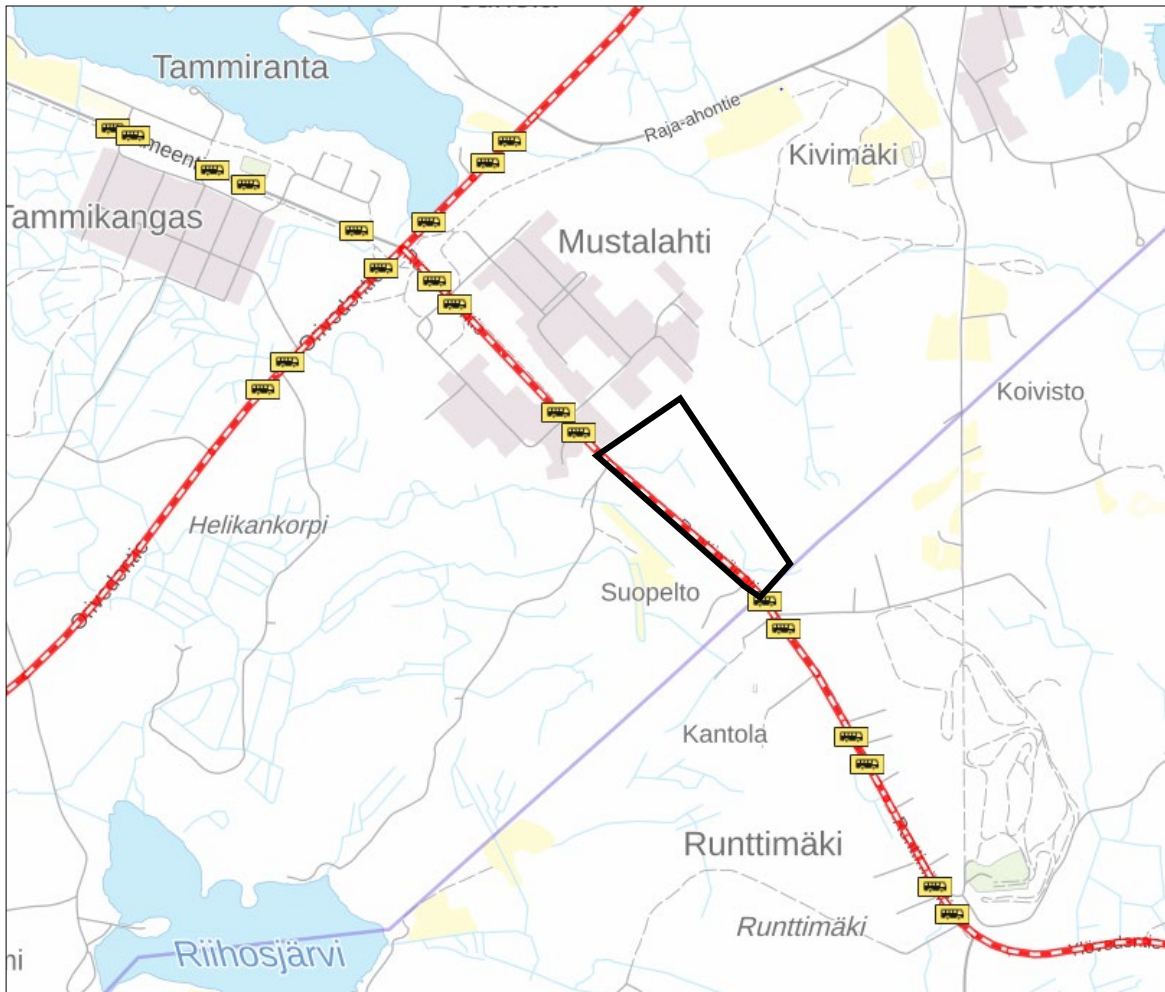
- Asuinrakennukset
- Liikerakennukset
- Toimistorakennukset
- Hoitoalan rakennukset
- Kokoonntumisrakennukset
- Opetusrakennukset
- Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset
- Maatalousrakennukset ja eläinsuojat
- Muut rakennukset
- Tuntematon

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 Mustalahden alueen Jämsän suunnasta Mänttä-Vilppulan keskustaajamaan sekä laajempaan kävely- ja pyöräilyverkkoon.



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 Mustalahden 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

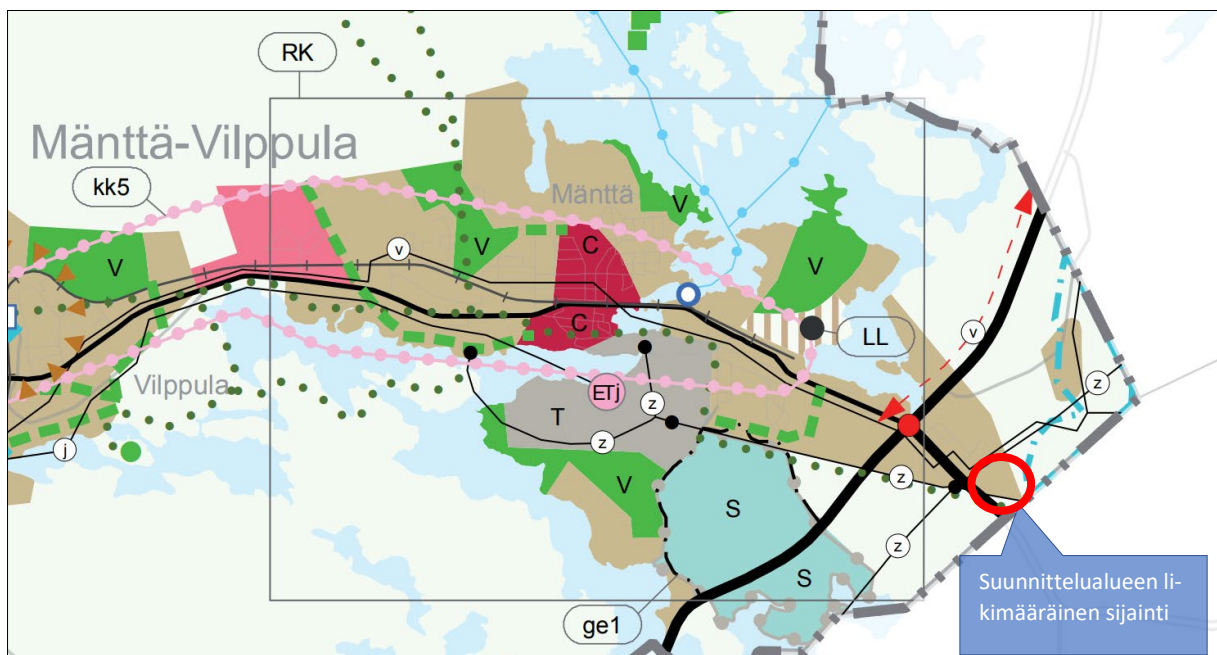
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Kaavamerkinnot:

https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/sites/default/files/Kaavamerkinnot_ja_maaraykset_MKV27032017_0.pdf

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.

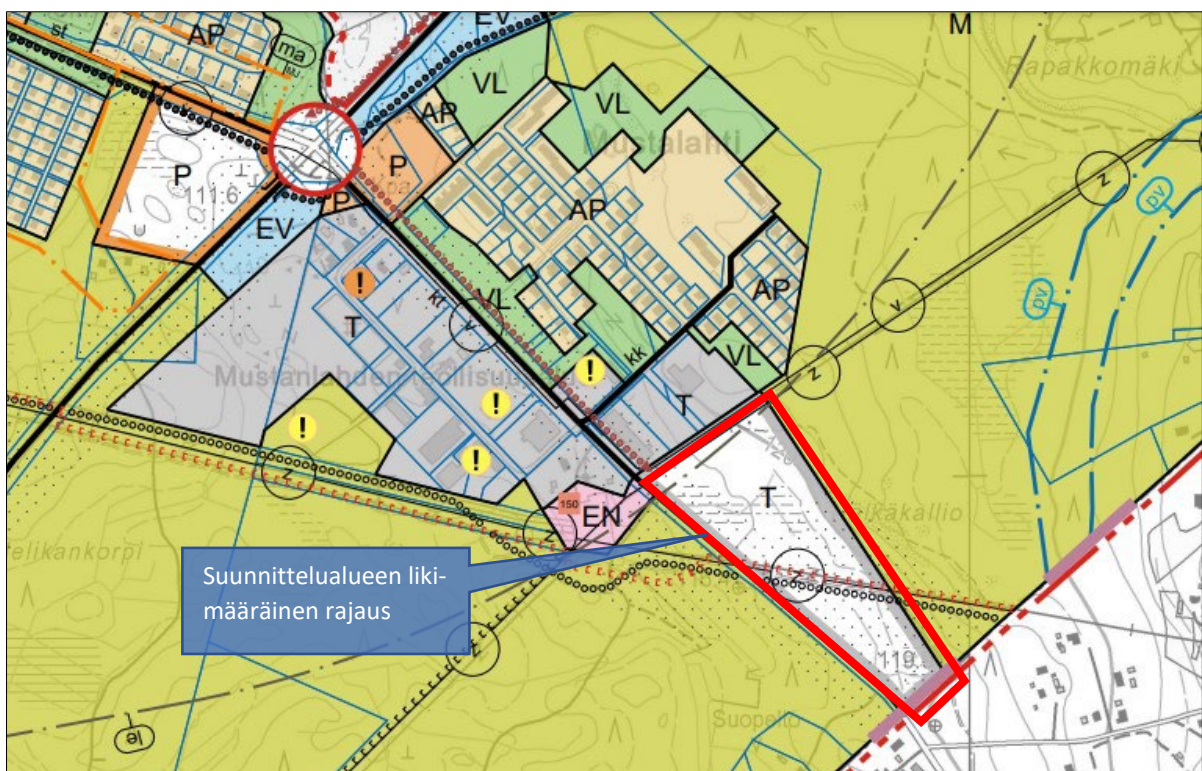
Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille 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

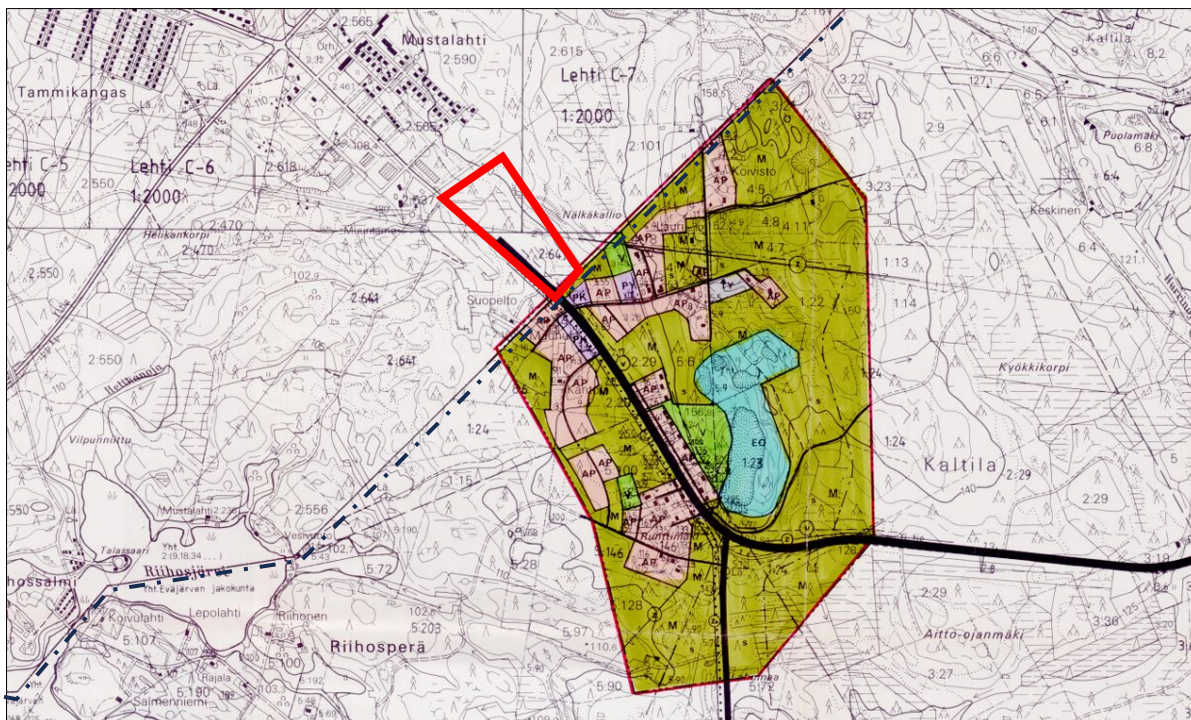
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu **teollisuus- ja varastoalueeksi (T)**, joka on uusi ja olennaisesti muuttuva alue. Alueen läpi kulkee **voimalinja (z)** sekä **ulkoilureitti** ja **moottorikelkkailun yhteystarve**. Luoteisreunalla kulkee myös voimalinja (z) ja **vesijohto (v)**. Valtatie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

Yleiskaava ja merkinnät

https://www.manttavilppula.fi/site/assets/files/8303/mv_oyk_10000c_web.pdf

https://www.manttavilppula.fi/site/assets/files/8303/mv_oyk_merkit.pdf

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).

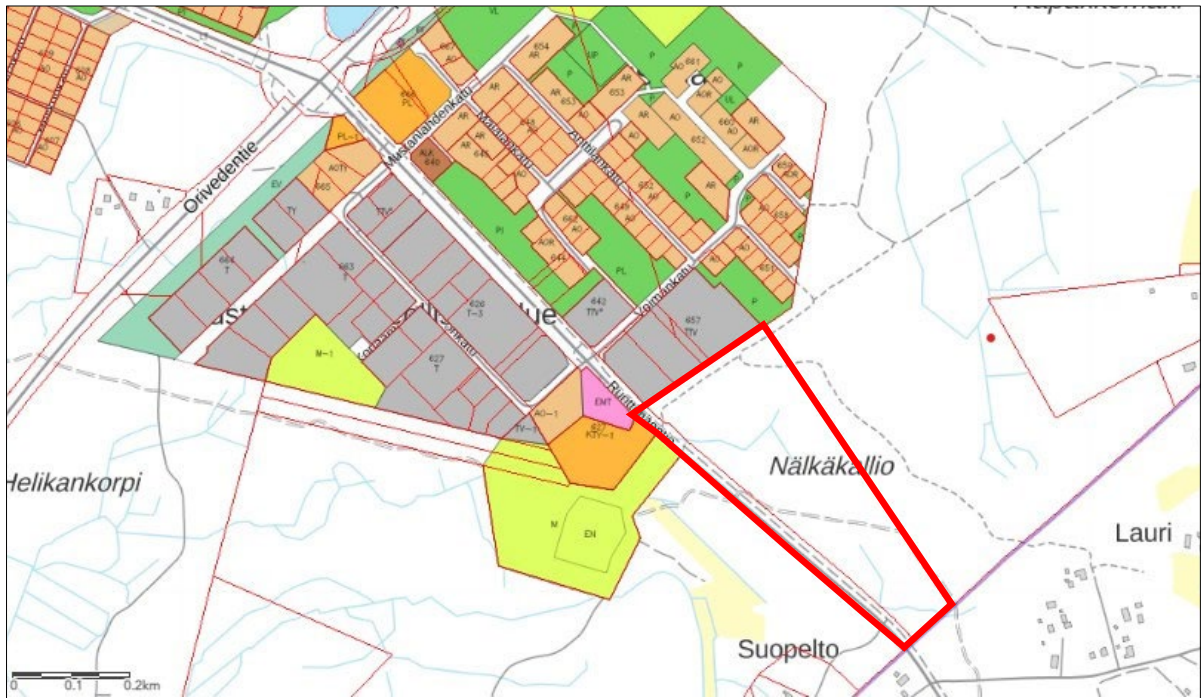


Kuva 15: Ote Jämsän puolella voimassa olevasta Runttimäen osayleiskaavasta (hyv. 1985).

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.

<https://kartat.sweco.fi/manttavilppula/>



Kuva 16: Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava raja 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

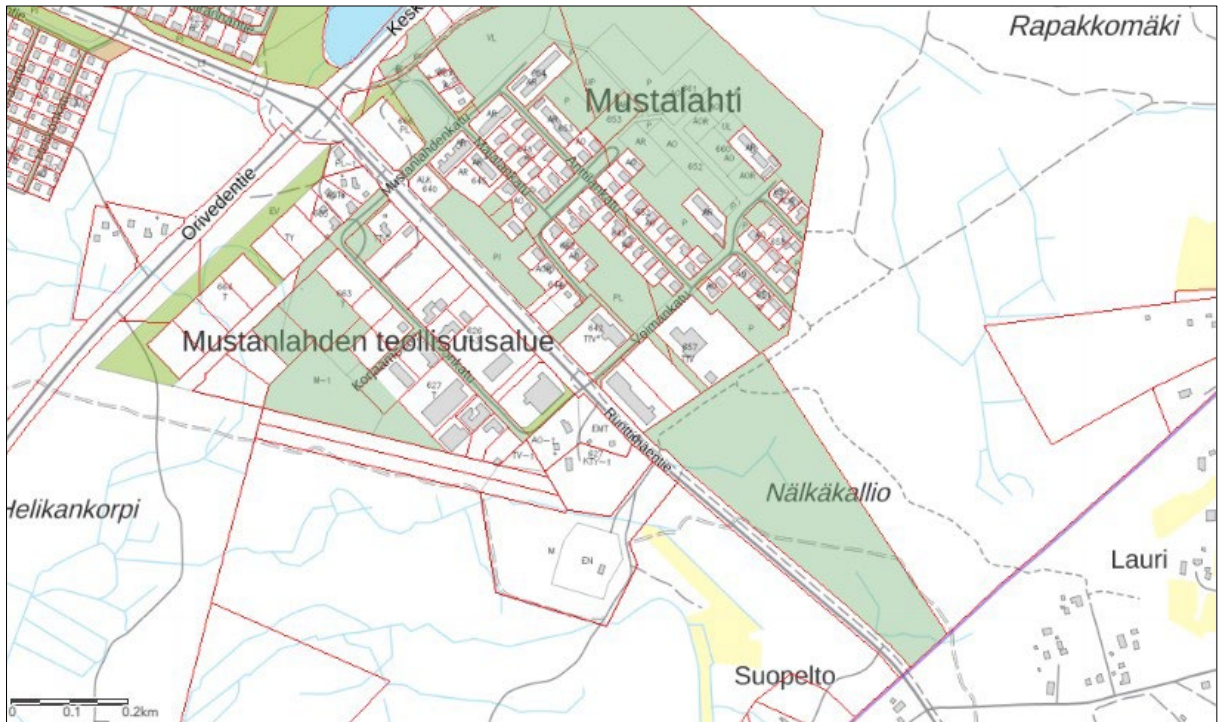
Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

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). Valmisteluvaiheessa alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma sekä luontoselvitys.

4.10. Muut suunnitelmat

Mustalahden älykäs, kestävä kehityksen teollisuusalue -hanke

MW-Kehitys Oy:n hallinnoima Mustalahden alueen kiertotaloushanke toteutettiin v. 2022-2023. Hankkeen tavoitteena on luoda Mustalahden teollisuusalueesta nykyaikainen, tulevaisuuteen suuntaava, älykäs ja kestävä kehityksen periaatteita noudattava monimuotoinen ja laajeneva kiertotalouden ekosysteemi. Hankkeessa tehtiin yhteistyötä Mustalahden alueen yritysten, MW-Kehitys Oy:n, Mänttä-Vilppulan kaupungin sekä oppilaitosverkoston kesken. Hankkeessa kartoitettiin kiertotaloutta, logistiikkaa 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: Mustalahden 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 neliahaaraliittymä 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
- Keurusselän 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. Kunnan asettamat tavoitteet

Mustanlahden teollisuusalueesta on tavoitteena muodosta kestävä 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 (tulossa valtuuston käsittelyyn keväällä 2024)

Kaupungin elinvoimaohjelman tarkoitus on täsmentää kuntastrategian linjauksia ja toimia apuna kaupungin päätöksenteossa. Elinvoimaohjelmassa korostetaan yritysmyönteistä 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

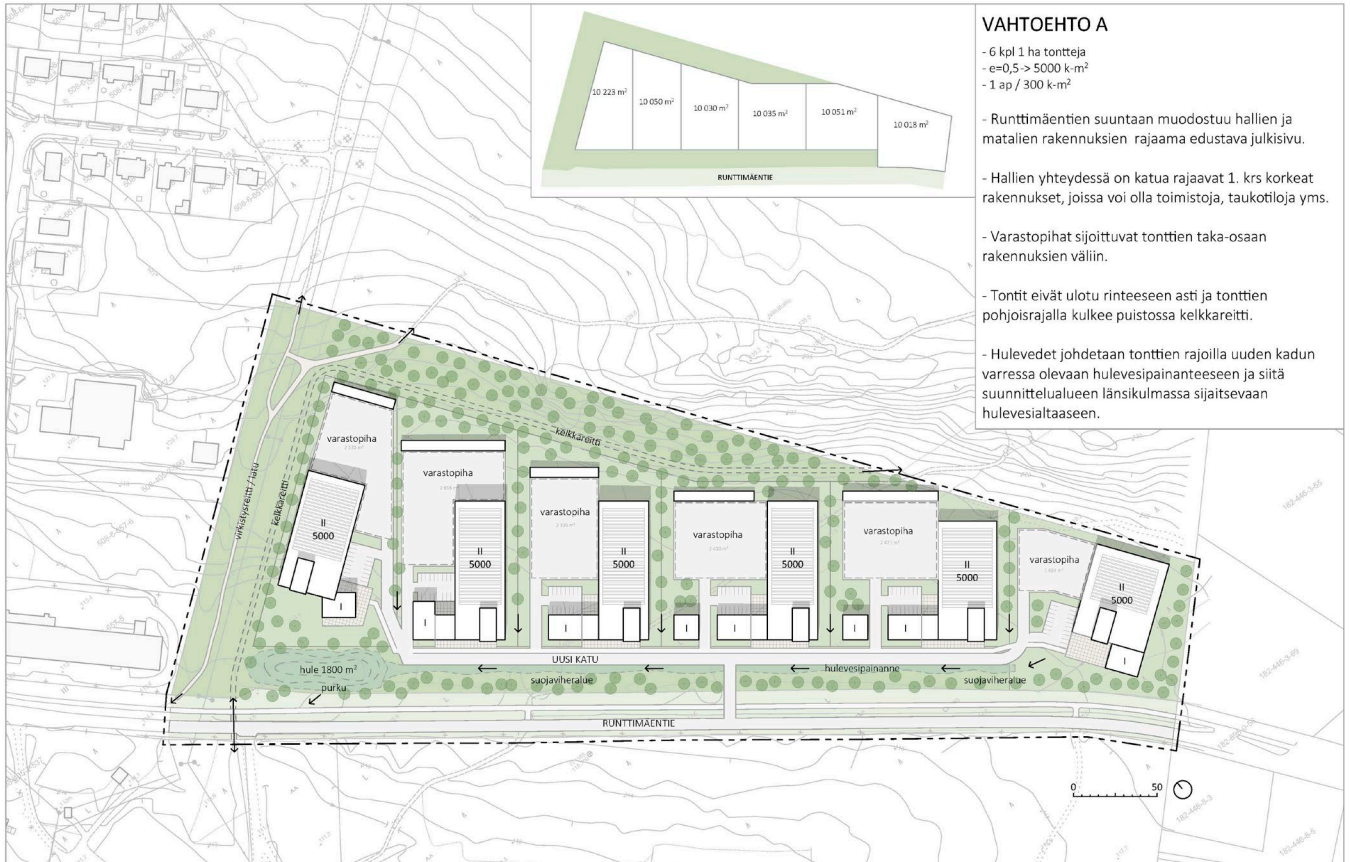
Sisältötavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä vuorovaikutuksen ja osallisilta saadun palautteen pohjalta. Kaavatyö keskeytettiin MW-Kehityksen kiertotaloushankkeen ajaksi, jotta hankkeessa saatuja tuloksia voitaisiin hyödyntää kaavasunnittelussa.

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.



VAHTOEHTO A

- 6 kpl 1 ha tontteja
- $e=0,5 \rightarrow 5000 \text{ k-m}^2$
- 1 ap / 300 k-m^2
- Runttimäentien suuntaan muodostuu hallien ja matalien rakennusten rajaama edustava julkisivu.
- Hallien yhteydessä on katua rajaavat 1. krs korkeat rakennukset, joissa voi olla toimistoja, taukotiloja yms.
- Varastopihat sijoittuvat tonttien taka-osaan rakennuksien väliin.
- Tontit eivät ulotu rinteeseen asti ja tonttien pohjoisrajalla kulkee puistossa kelkkareitti.
- Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä suunnittelualueen länsikulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen.

Vaihtoehto A:

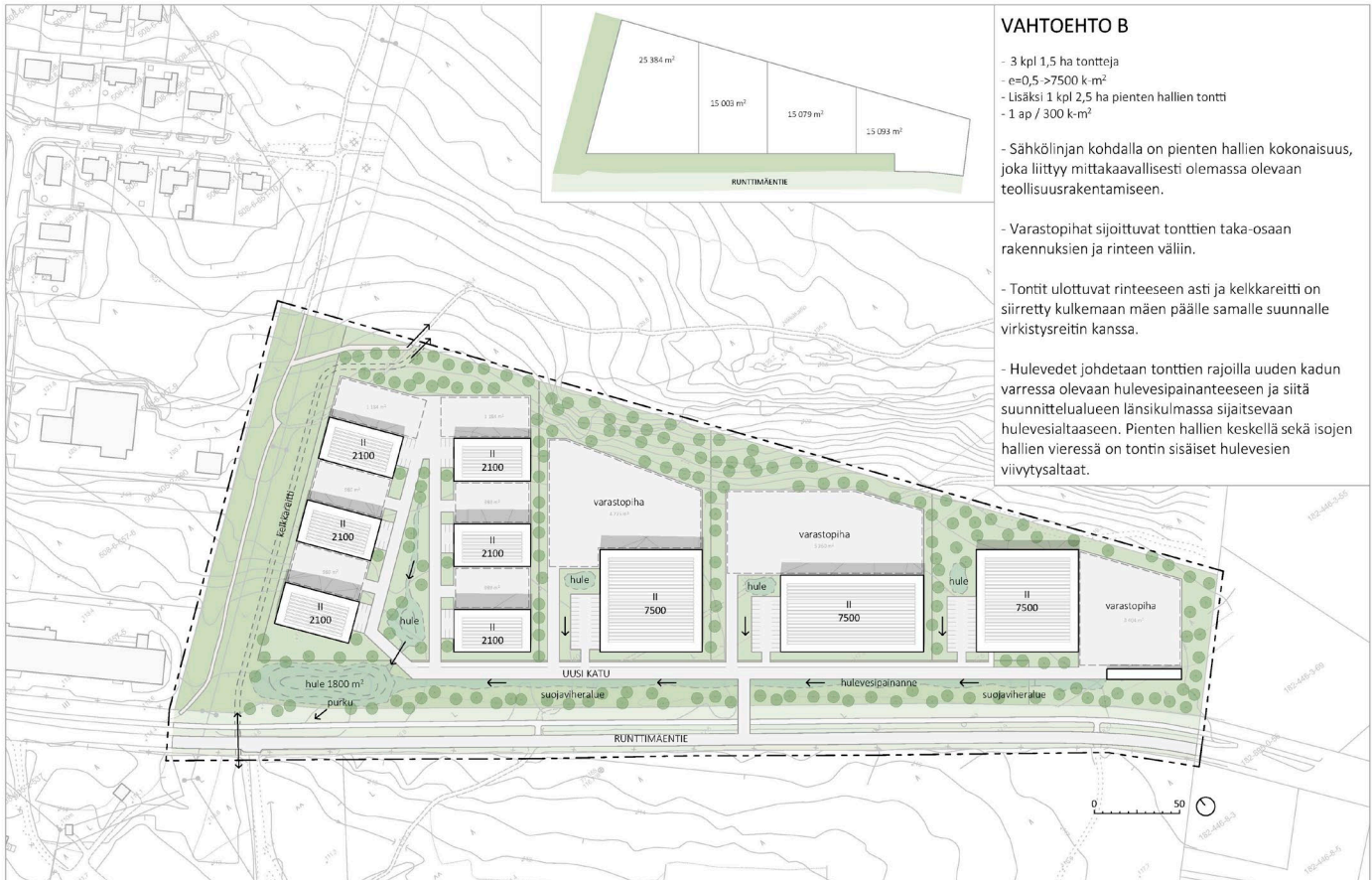
- 6 kpl 1 ha tontteja
- $e=0,5 \rightarrow 5000 \text{ k-m}^2$
- 1 ap / 300 k-m^2

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

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.



VAHTOEHTO 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
- Sähkölinjan kohdalla on pienten hallien kokonaisuus, joka liittyy mittakaavallisesti olemassa olevaan teollisuusrakentamiseen.
- Varastopihat sijoittuvat tonttien taka-osaan rakennuksien ja rinteeseen väliin.
- Tontit ulottuvat rinteeseen asti ja kelkkareitti on siirretty kulkemaan mäen päälle samalle suunnalle virkistysreitillä.
- Hulevedet johdetaan tonttien rajoilla uuden kadun varressa olevaan hulevesipainanteeseen ja siitä suunnittelualan länsikulmassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen. Pienten hallien keskellä sekä isojen hallien vieressä on tontin sisäiset hulevesien viivytysaltaat.

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

Sähkölinjan 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 virkistysreitillä.

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



Kuva 18: Yleispiirteinen massoittelu viitesuunnitelmavaihtoehtoista.

7.2. Kaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaluonnos laadittiin pitkälti 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.

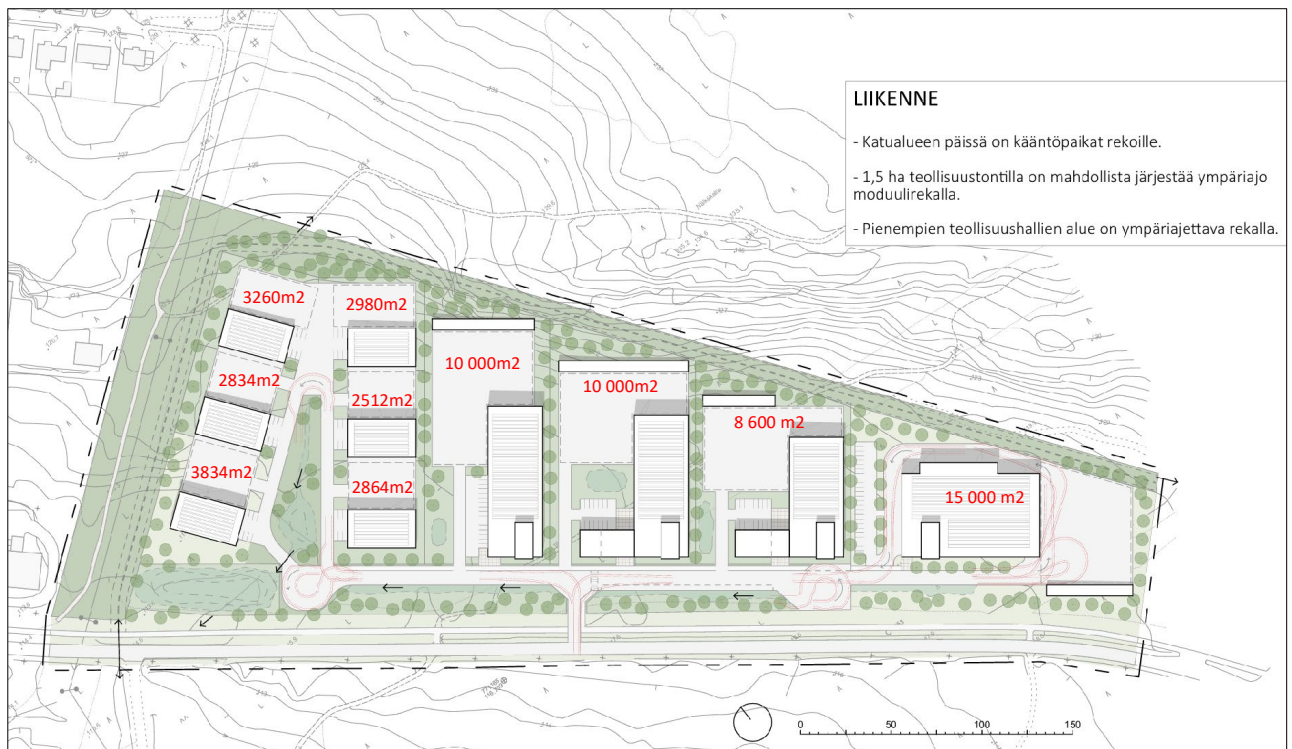
Katualueiden ja tonttien mitoitus on pyritty suunnittelemaan siten, että mahdollistetaan kuorma-autojen liikkuminen, pysäköinti ja kääntyminen (12 m) myös katualueilla. Kaavalueen itäisin tontti on suunniteltu ympäriajettavaksi myös pidemmällä ajoneuvoyhdistelmällä.

Yleinen latureitti / moottorikelkkareitti on osoitettu kaupungin omistamalle maa-alueelle teollisuustonttien pohjoispuolelle.

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 kaavaluonnoksessa tontteja seuraavasti:

- 1 kpl 1,5 ha tontti
- 2 kpl 1 ha tontteja
- 1 kpl 0,86 ha tontti
- 6 kpl 2 500m² – 3 800m² tontteja.



Kuva 19: Ote kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelmasta.

7.3. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 10 ha, josta teollisuustonttien osuus (TY) on yhteensä 61 905 m² (6,2 ha).

7.4. Rakennusoikeuden määrä

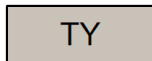
Rakentamisen tehokkuusluvaksi on määritelty $e=0,5$, joten koko kaava-alueen yhteenlas-
kettu rakennusoikeus on 30 953 k-m².



Kuva 20: Ote kaavaluonnoskartasta.

7.5. Aluevaraukset

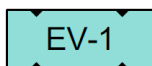
Asemakaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset:



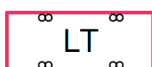
Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa lähiympäristön asuinkortteleiden tai muiden herkkien toimintojen olosuhteita heikentäviä (toiminnalle säädettyjen raja-arvojen ylittäviä) ympäristövaikutuksia, kuten melua tai 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 tasausalaita, 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 pohjois- ja itäpuolella moottorikelkka- ja latu-ura on sijoitettu kaavassa **VL-alueelle**. Alueelle kulkee myös 110 kv:n voimajohtoa varten varattu voimajohdotalue, 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 sijoittuvaa 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 teollisuusalue, 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 massoittelussa, materiaaleissa ja julkisivujen aukotuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota Runttimäentien suuntaan avautuviin näkyymiin.

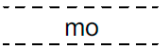
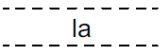

Rakennuksiin liittyvät toimisto- liike- ja vastaanottotilat tulee sijoittaa tontteja rajaavan kadun puolelle sisäänkäynnin yhteyteen. Korttelialueilla huoltotoiminnot ja ulkovarastointi tulee sijoittaa tontin takaosaan, ja ulkovarastointi on suojattava kadun ja yleisen tien suuntaan rakennuksilla sekä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

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

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 VL-alueelle. Niiden tarkempi toteutustapa ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

	Ohjeellinen moottorikelkka- ja latureitti
	Ohjeellinen hiihtolatu
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

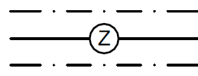
7.10. Piha- ja pysäköintialueet

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.

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, jota varten on osoitettu kaavassa johtoalue (23 m johdon keskilinjasta kumpaankin suuntaan).



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

7.12. Hulevedet

Asemakaavassa on määrätty, että alueen suunnittelussa tulee varmistaa riittävä tilavaus 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 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 likaantumiseriskin. Mahdollisesti haitta-aineita sisältäviä hulevesiä ei saa johtaa pohjavesialueelle.

7.13. Uusiutuvan energian käyttö

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

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

Rakennusten tarkemmassa suunnittelussa ja huonetilojen suunnauksessa tulee huomioida myös yllämmöltä 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 yhdyskuntarakenne</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 Mustalahden 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 kaavaillut tontit sijoittuvat laaksoalueelle, jossa maanpinnantasot ovat n. 113–127 m (N2000) merenpinnan yläpuolella.</p> <p>Puuttomaksi hakatulta alueelta ei avaudu merkittäviä näkymiä alueen aluetta rajaavalle metsäalueelle. Voimajohtoaukean takana puustoinen vyöhyke peittää näkymiä myös alueen länsipuolella, minkä vuoksi rakentamisen maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi viereiselle omakotitaloalueelle.</p> <p>Näkyvimmit muutokset taajamakuvaan 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 Mustalahden 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 viiemeksi 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.</p>

8.4. Luonto ja luonnonympäristö.	<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 piha-alueiksi. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia myöskään lähiympäristön luonnonoloihin, koska kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen eri sijoituksia 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>
8.5. Liikenne	<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 Mustalahden alueen Jämsän suunnasta Mänttä-Vilppulan keskustaajamaan sekä laajempaan kävely- ja pyöräilyverkostoon.</p>
8.6. Hulevedet	<p>Asemakaavalla ohjataan hulevesien käsittelyä ja parannetaan lähiympäristön pohjavesialueiden suojelun edellytyksiä. Alueen rakentamisen 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 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.</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 myöstä alueen reunoille, 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 varastorakennusten tonttien tarjontaa ja siten elinkeinojen kehittämisedellytyksiä ja työllisyyttä. Kaupungille syntyy kiinteistöverotuloja 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 aurinkosähköä tai -lämmön keräimiä sekä maalämpökaivoja.</p>

<p>8.12. Suhde maakuntakaavaan</p>	<p>Asemakaava noudattaa maakuntakaavan periaatteita. 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.</p>
<p>8.13. Suhde yleiskaavaan</p>	<p>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. Reittiyhteydet säilyvät myös asemakaavassa.</p>

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on osittain toteutettu jo voimassa olevan kaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman kaupunki vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta. Yksittäisten tonttien tarkempaa rakentamista ohjaa kunnan rakennuslupamenettely ja yksityisten omistuksessa olevien alueiden toteutuminen on riippuvainen maanomistajien toteutusai-katauluista.