

VASTINE

VIRTAIN KAUPUNKI

NALLELAN PELTOALUEEN ASEMAKAAVA

Nallelan peltoalueen asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 7.7.–16.8.2017.

Kaavaluonnoksesta on jätetty nähtävilläoloaikana kaksi mielipidettä.

Luonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Virtain kaupungin teknisten palveluiden lautakunnan, Virtain kaupungin lupapalvelulautakunnan, Virtain seurakunnan, Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry:n sekä Virtain Yrittäjät ry:n lausunnot.

Virtain kaupungin sivistyslautakunta, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Virtain Seura ry ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavan valmisteluai-
neistosta.

Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteisiin sekä lausuntoihin vastineet.

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (12.1.2018)

Vastine

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) poistetaan ehdotusvaiheessa kaava-alueen pohjoisosasta. Kaupallisten toimintojen kerrosala vähenee siten kaavaehdotusvaiheessa noin 4000 k-m²:llä. Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi liikerakentamisen toteuttamista vaiheittain lisäämällä kaavamääräyksiin kieltö, ettei KTY-1-alueilla ole sallittua rakentaa uusia rakennuksia ennen kuin Purulankulman kaava-alueen korttelin 14025 kokonaisrakennusoikeusta on toteutettu vähintään puolet ja otettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kielto on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Kaupallisten palvelujen tyyppiä ei sen sijaan ole erityistä tarvetta ohjata kaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaantulleessa muutoksessa kumottiin lain 71 e §, jonka mukaan asemakaavassa on voinut antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä. Lain yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että asemakaavan sisältövaatimukset voivat edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kau-

pan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavara-kaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi. Kaavalla pyritään kuitenkin edistämään kaupan toimijoiden toimintaedellytyksiä sekä kehitysmahdollisuuksia mahdollistamalla kaavalla vaihtoehtoisia ja joustavia ratkaisuja Virtain keskustan läheisyydessä, eikä kaavamääräyksissä ole tarvetta rajoittaa kaupan tyyppiä. Myöskään alueen kaupallista profiilia ei ole tarvetta määrittää kaavassa tarkemmin, jottei kaavalla rajoiteta kaupan toimijoiden toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia.

Siekkisentien pohjoispuolelta kumotaan voimassa oleva asemakaava Siekkisentietä koskevan yleisen tien alueen varauksen osalta.

Ahjolantien ja Siekkisentien välinen rinnakkaiskatu osoitetaan kaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan.

Kaavassa on varauduttu kantatien 66 alittavan kevyen liikenteen alikulun toteuttamiseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa turvalliset yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

Kaava-alueelta laaditun maaperätutkimuksen sekä asemakaavatasoisen hulevesien hallintasuunnitelman perusteella kaavan vaikutukset pohjaveetien ja vedenottamolle ovat riittävästi ja luotettavasti arvioitavissa, eikä kaikkia osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyjä erillisselvityksiä (tarkempi selvitys pohjavesialueista ja pohjaveden virtaussuunnista, selvitys talousvesikaivoista) ole siten tarpeen laatia.

Kaavaselostuksen yhteydessä esitetystä vaikutusten arvioinnista arvioidaan kaavasta aiheutuvat vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (23.8.2017)

Vastine

Kaavaselostuksen kappaleita Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot sekä Vaikutukset rakennettuun ympäristöön täydennetään lausunnossa esitetyillä tavoin.

Kaavamääräyksissä on ohjattu maisemassa eniten näkyvän rakentamisen eli kantatie 66:n puoleisten rakennusten rakennustapaa siten, että rakennukset toteutettaisiin yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Lisäksi julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla kaavamääräyksen mukaan edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. KTY-1-korttelialueiden rakennustapaa sekä piha-alueiden jäsentelyä on ohjattu riittävästi kaavassa.

Virtain kaupungin teknisten palveluiden lautakunnan lausunto (15.8.2017)Vastine

Ahjolantien ja Siekkisentien välinen rinnakkaiskatu osoitetaan kaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan.

Kaava-alueella ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa enempää toimitilarakennusten korttelialueita kuin kaavaluonnoksessa on osoitettu. Kaavaratkaisu on kaupungin tavoitteen mukainen ja kaava on suunniteltu siten, ettei kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle aiheudu erityisiä haitallisia vaikutuksia. KTY-1-alueita ei siten ole tarpeenmukaista muuttaa K-1-alueiksi eikä kortteleita 11015 ja 11017 KTY-1-alueiksi.

Kaava-alueella on mahdollista toteuttaa virkistysalueen käyttöä tukevia palveluita (kuten kahvila) kaavassa osoitettavilla korttelialueilla kuten KTY-1-korttelialueilla. Lähivirkistysalueelle ei ole tarpeen osoittaa erikseen rakennusoikeutta.

Virtain kaupungin lupapalvelulautakunnan lausunto (16.8.2017)Vastine

Virtain keskustaajaman myymälätiedot päivitetään syksyllä 2017 laaditun Palveluverkkoselvityksen päivityksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) perusteella. Kiiltoplast Oy:n päätoimiala on YTJ:n mukaan muovilevyjen, -kalvojen, -putkien ja -profiilien valmistus (22210), joten tätä tietoa ei ole tarpeen muuttaa kaavaselostukseen.

Virtain seurakunnan lausunto (1.8.2017)Vastine

Kiinteistön 936-409-135-0 eteläosaan on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-1), joka on liito-oravan esiintymisaluetta ja jonka erityisen luontoarvojen säilyminen tulee turvata. Kiinteistön alueelle ei siten ole mahdollista osoittaa toista rakennuspaikkaa alueen luontoarvojen säilyttämisen takaamiseksi.

Suomen luonnonsuojeluliiton Virtain-Ruoveden yhdistys ry:n lausunto (16.8.2018)Vastine

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) poistetaan kaava-alueen pohjoisosasta.

Kantatie 66:n puoleisten korttelien rakennusten julkisivujen materiaaleja koskeva määräys ei ole ehdoton, joten myös puuta on mahdollista käyttää julkisivumateriaalina. Julkisivujen yhtenäisyyden vuoksi materiaaleiksi suositellaan kuitenkin kaavamääräyksessä mainittuja materiaaleja.

Virtain Yrittäjät Ry:n mielipideVastine

Ahjolantien ja Siekkisentien välinen rinnakkaiskatu osoitetaan kaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan, joten kaava-alueelle on mahdollista kulkea myös Siekkisentieltä.

Kaavalla pyritään edistämään kaupungin elinvoimaisuutta mahdollistamalla uuden yritystoiminnan ja uusien työpaikkojen luominen kaava-alueelle. Uudisrakentamista on osoitettu alueille, jotka soveltuvat parhaiten rakentamiseen. Alueelta laaditun maaperätutkimuksen perusteella Siekkisentien eteläpuolella on aluetta, joka soveltuu huonosti rakentamiseen. Alue onkin tästä syystä rajattu pois kaava-alueesta. Alueen mahdollinen myöhempi toteuttaminen edellyttää lisäselvitysten laatimista. Liikenneympyrän läheisyyteen kohdistuu lisäksi oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa viheryhteystarve, ja alueella tulisi kaavamääräyksen mukaisesti pyrkiä säilyttämään puustoinen tai muutoin luonnonmukainen viheryhteys. Alueelta laaditussa hulevesiselvityksessä on lisäksi arvioitu, että liikenneympyrän läheisyyteen olisi tarvetta rakentaa hulevesiä viivyttävä kosteikko. Kaavaehdotusvaiheessa liikenneympyrän läheisyyteen lähivirkistysalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.

As Oy Virtain Harjukujan hallituksen ja asukkaiden mielipide (13.8.2017)Vastine

Kaavaratkaisua muutetaan siten, että liike- ja toimistorakennusten korttelialue poistetaan Siekkisentien pohjoispuolelta. Liikennemäärien ei siten arvioida lisääntyvän alueella merkittävästi. Toimitilarakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakentamisen sekä uuden pohjois-eteläsuuntaisen kokoojakadun (Nallenraitin) toteutumisen myötä Siekkisentien liikennemäärät kuitenkin tulevat todennäköisesti lisääntymään jossain määrin. Asemakaavan mahdollistama maankäyttö kasvat-
taa kantatiellä 66 risteävän liikenteen määrää. Uudesta risteävästä liikenteestä arvioidaan kuitenkin vain 25 % toteutuvan Siekkisentien kautta ja selvästi suurempi osuus eli 75 % Ahjolantien kautta.

Kaavassa on huomioitu turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien edistäminen niin uuden työpaikka-alueen saavutettavuuden kuin muun liikenteen kuten lähialueiden asukkaiden kulkemisen kannalta. Mielikintien tilavarauksessa on varauduttu kevyenliikenteen väylän toteuttamiseen. Uusi kevyenliikenteen väylä edistäisi toteutuessaan liikenneturvallisuutta. Lisäksi kaavassa sekä viereisessä Purulankulman kaavassa on huomioitu mahdollisen kevyenliikenteen alikulun rakentaminen Asematien ja Torisevajarvientien risteyksen kiertoliittymän eteläpuolelle. Siekkisentien ja Ahjolantien välisen rinnakkaiskadun mitoituksessa on myös varauduttu sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen tarpeisiin. Katualueiden tarkeimmat tilavaraukset ratkaistaan alueille laadittavissa katusuunnitelmissa.

Jaana Ahjokiven ja Hanna Rantasen mielipide (16.8.2017)Vastine

Siekkisentien eteläpuolinen alue soveltuu alueelta laaditun maaperätutkimuksen mukaan huonosti rakentamiseen, joten alueelle ei osoiteta kaavassa rakentamista. Alueen mahdollinen myöhempi toteuttaminen edellyttää lisäselvitysten laatimista, eikä aluetta ole tarkoituksenmukaista ottaa mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan.

Ahjolantien ja Siekkisentien välinen rinnakkaiskatu (Nallenraitti) osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa kokonaisuudessaan.

Kaavassa (sekä viereisessä Purulankulman kaavassa) on huomioitu mahdollisen kevyenliikenteen alikulun rakentaminen Asematien ja Toriseväjärvientien risteuksen kiertoliittymän eteläpuolelle.

Kaava-alueelta on laadittu keväällä 2018 asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jonka laatimisesta on sovittu kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Selvityksessä on esitetty hulevesien viivytysratkaisuja tonttikohtaisesti sekä yleisillä alueilla. Selvityksen mukaan Nallelan pellon pohjoisosaan olisi hyvä toteuttaa hulevesikosteikko, joka on mahdollista toteuttaa kaavassa osoitetulle sijainniltaan ohjeelliselle hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varatulle alueelle.

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.