

Hiedan alueen kaavarunko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 43
423/10.02.02/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 § 135 käsitellessään valtuustoaloitetta päättänyt perustaa Hiedan alueen kehittämisen suunnitelman laatimista valmistelevan työryhmän. Työryhmä on kokoontunut ensimmäisen kerran 20.6.2023. Työryhmä kävi läpi alueelle esitetyjä tavoitteita ja ideoita. Lisäksi tarkasteltiin alueen kehittämisen reunaehtoja, rajoitteita ja haasteita.

Hiedan alueeseen liittyen on vuosien saatossa esitetty monenlaisia toiveita ja tavoitteita; virkistyskäytöstä ja venelaiturista aina asuinrakentamiseen saakka. Alueen sijainti lähellä asemaa mahdollistaa alueen hyvän saavutettavuuden. Toisaalta alueen kehittämisessä on useita haasteita, joista merkittävimpiä ovat Hiedan vanhan sahan alueen pilaantunut maaperä, alueen liikenneyhteydet, kunnallistekniikan järjestäminen alueelle sekä alueen kehittämisen järkevyys kaavataloudellisesta näkökulmasta.

Hiedan alueeseen liittyen on tehty varsin laajasti erilaisia selvityksiä ja tutkimuksia vuosien saatossa. Kaupungin maankäyttöpalveluiden toimesta on pyritty kasaamaan aineistoa yhteen.

Hiedan alueen kehittämistä valmistelevan työryhmän aloituskokouksessa kävi ilmi, että esimerkiksi virkistys-, venelaituri- ja matkailu- tai palvelutoiminnan kehittämiseen liittyvät keskeisesti alueen kulkuyhteydet. Tällä hetkellä Hiedan alueelle on kulku Satamaranta-nimisen yksityistien kautta. Tien merkittävä käyttäjä on tien varressa sijaitseva raideliikenteen puuterminaali, jonka myötä alueella liikkuu runsaasti raskasta liikennettä. Tien läheisyyden asukkaat ovat ilmaisseet huolensa liikenteen kielteisistä vaikutuksista. Nykyisin Satamaranta-tien kunto sekä liikenneturvallisuus on osittain heikko. Alueelle kulkeva ajoneuvoyhteys muodostaa merkittävän haasteen alueen kehittämiseen. Liikennemäärää lisäävän maankäytön osoittaminen kyseisen kulkuyhteyden päähän on syytä harkita ja suunnitella tarkkaan erityisesti liikenneturvallisuus huomioiden. Lisäksi alueelle on mahdollista kulkea kevyen liikenteen kulkumuotoja käyttäen radan yli Hiedantien ja Satamatien kautta.

Työryhmän aloituskokouksessa selvisi, että yksi keskeisimmistä alueen kehittämiseen vaikuttavista tekijöistä ovat alueen kulkuyhteydet ja niiden tilanne. Kulkuyhteydet ratkaisevat, millaista ja minkä laajuista toimintaa alueelle ylipäänsä on mahdollista kehittää. Alueen kulkuyhteydet sekä niiden kunto ja kehittäminen liittyvät kiinteästi myös aseman seudulla olevaan puunlastaustoimintaan ja sen pitkän aikavälin tulevaisuuteen.

Työryhmän näkemys on, että rinnakkain alueen kehittämisen suunnittelun kanssa on syytä käynnistää Hiedan alueen kaavarunkotyön laatiminen. Kaavarunkotyön avulla on mahdollista selvittää laajemmin alueen kehittämistä, ratkaisuja sekä kulkuyhteyksiä. Kaava-asioiden aikajänne on pidempi kuin työryhmälle asetettu toiminta-aika, mutta esiin nousseita asioita ei ole mahdollista ilman laajamittaisempaa suunnittelua ratkaista. Työryhmä katsoi, että alueen kehittämiseksi on syytä tehdä pienimuotoisia ja tehtävissä olevia toimenpiteitä myös lyhyemmällä aikajänteellä.

Kaavarunko on esitystarkkuudeltaan asemakaavan ja yleiskaavan välissä oleva suunnitelma. Kaavarunko on epävirallinen maankäyttösuunnitelma, jolla voidaan hahmotella alueen kehittämisen suuntaa ja ohjata asemakaavojen laadintaa, mikäli sellaisten laatiminen jossain vaiheessa on tarpeen. Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen juridinen kaavasuunnitelma, vaan kaupungin tahtotilaa osoittava epävirallinen maankäytön suunnitelma. Kaavarunkon laadinta on kuitenkinärkevintä toteuttaa virallisten kaavaprosessien kaltaisesti, yleiskaavoitusta muistuttaen, osallistumismahdollisuudet huomioiden.

Hiedan alueen kaavarunkotyön tavoitteena on tutkia alueen kehittämisen reunaehdot ja mahdollisuudet, suunnitella alueen virkistyskäytön kehittämistä sekä tutkia mahdollisuudet alueen kulkuyhteyksiin sekä kunnallistekniikkaan liittyen. Kaavarunkotyön yhteydessä kerätään yhteen alueeseen liittyvät olemassa olevat selvitys- ja tutkimusaineistot sekä selvitetään mahdollisesti puuttuvat seikat.

Kaavarunko on luonteeltaan mahdollistava suunnitelma, jonka avulla on tavoitteena selvittää, edistää ja mahdollistaa alueen kehittämistä. Kaavarunko ei ole lukitseva ja juridisesti sitova suunnitelma. Alueelle visioituun asumiseen liittyen on tarpeen selvittää sen todelliset mahdollisuudet alueella eri reunaehtojen puitteissa. Mikäli osana kaavarunkotyötä todetaan, että se ei tämän hetkessä tilanteessa vaikutaärkevältä lähitulevaisuuden kehityssuunnalta, mutta ei ole täysin poissuljettu pitkän aikavälin suunta, niin kaavarunkotyössä on mahdollista myös jättää asioita auki ja suunnittelemaan, jättämällä ns. valkoisia alueita. Tällöin kaavarunkotyössä voitaisiin myös todeta, että alueen kehittäminen asuinkäyttöön saattaa olla tutkittavissa oleva vaihtoehto pidemmällä aikavälillä, mutta ei ole tällä hetkellä ajankohtainen. Tällöin kaavarunkotyön ydin keskittyisi alueen virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuuksien suunnitteluun sekä kulkuyhteyksien kehittämiseen.

Valtaosa alueesta on kaavoittamatonta aluetta. Asematien ja Markunniemen lähistöllä alueeseen kuuluu asemakaavoitettua aluetta, jonka asemakaavat ovat osin vanhentuneita ja niihin kohdistuu muutostarpeita.

Esityslistan liitteenä on ehdotettu Hiedan alueen kaavarunkotyön aluerajaus.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle Hiedan alueen kaavarunkon laatimisen käynnistämistä liitteen mukaisella alueella ja että aluerajaus voidaan muuttaa maankäyttöpalveluiden toimesta suunnittelun aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan varapuheenjohtaja Jyrki Kallio poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan jäsen Anne Nousiainen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana kello 16:54-16:56 väliseksi ajaksi.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.
