

## Hiedan alueen kaavarunko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 43

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.<br><br>Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan varapuheenjohtaja Jyrki Kallio poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.<br><br>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.

-----

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 196

|               |   |
|---------------|---|
| Valmistelija  | Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja   |
| Toimivalta    | Hallintosääntö 23 §   |
| Esittelijä    | Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto  |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää<br><br>1. käynnistää Hiedan alueen kaavarungon laatimisen liitteen mukaisella alueella ja<br><br>2. myöntää kaavoituspäällikölle tarvittaessa oikeuden muuttaa aluerajausta suunnittelun aikana.  |
| Päätös        | Päätösehdotus hyväksyttiin.<br><br>Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen ja valtuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävejä) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana toimi kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe.<br><br>Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana. |

-----

Ympäristölautakunta 09.11.2023 § 94  
423/10.02.02/2023

|              |   |
|--------------|---|
| Valmistelija | Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko, Tekninen avustaja Essi Höysniemi<br><br>Hiedan alueen kaavarunko koskee Aseman seudulla sijaitsevaa aluetta Satamarannan sekä Hiedantien ympäristössä. Kaavarungon alue rajautuu Längelmäveteen sekä Venehjokeen. Valtaosa alueesta on kaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu vaihtelevaa maankäyttöä ja monia erityyppisiä toimintoja, joiden yhteensovittaminen on keskeinen osa kaavarunkotyötä. Alueeseen kohdistuu monenlaisia tavoitteita ja toiveita.<br><br>Kaavarunkotyön tarkoituksena on selvittää alueen maankäytön mahdollisuudet ja edistää alueen virkistyskäyttöä sekä toimia tarkempaa suunnittelua tukevana maankäytön visiona Hiedan alueen kaavoittamattomilla alueilla. Samalla kaavarunkotyö tukee Asemanseudun kehittämistä. Kaavarunkotyön tavoitteena on selvittää alueen kehittämisen reunaehdot ja osoittaa kaupungin tahtotilaa alueen kehittämisen suhteen. |
|--------------|---|

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) tarkoittama kaavataso, eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Esitystarkkuudeltaan kaavarunko on yleis- ja asemakaavan välissä.

Vaikka kyseessä ei ole MRL:n mukainen kaavataso, niin kaavarungon laatimisprosessi toteutetaan virallisen kaavaprosessin kaltaisesti osallistumis- ja lausuntomahdollisuudet tarjoten. Kaavarungon laatimisen aikana on alustavasti tarkoitus tavanomaisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien lisäksi järjestää ainakin yleisötilaisuus, työpaja sekä tarvittaessa maastokävely. Tilaisuuksien luonne ja ajankohta tarkentuvat suunnittelun edetessä ja niistä tiedotetaan erikseen kaupungin tiedotuskanavissa. Alueen maanomistajia tiedotetaan tilaisuuksista myös kirjeiden avulla.

Maankäyttöpalvelut on valmistellut Hiedan kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). OAS on suunnitelma kaavarunkotyön osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmistä sekä kaavarungon vaikutusten arvioinnista. OAS on esityslistan liitteenä.

|               |  |
|---------------|--|
| Toimivalta    | Hallintosääntö 30 §  |
| Esittelijä    | Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko   |
| Päätösehdotus | Ympäristölautakunta päättää asettaa Hiedan kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman yleisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL § 62 ja § 63, MRA § 30) samalla, kun kaavarungon vireilletulosta tiedotetaan. |
| Päätös        | Päätösehdotus hyväksyttiin.  |

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

-----