

Teknisen lautakunnan lausunto Teivo 3 -yritysalueen asemakaavaluonnoksesta

Tekninen lautakunta 16.03.2022 § 43
36/10.02.03/2022

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihäärä

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla, taajaman eteläpuolella, rajautuen eteläosastaan Vaasantiehen (kantatie 65) ja pohjoisosasta Keijärventiehen ja tien viereiseen Tampere-Seinäjoki päärataan. Alueen pinta-ala on noin 9,8 hehtaaria. Alue on pääosiltaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue on yleisilmeeltään loivasti luoteeseen viettävää peltoaluetta. Reuna-alueilla on metsäsaarekkeita. Alueen pohjoisreunassa luoteis-kaakkosuuntaisesti kulkeva Keijärventie kääntyy lounaaseen Vaasantien yli, yhdistyen Mikkolantiehen. Eteläreunassa ovat korkeusvaihtelut, pengerryksistä johtuen, suurempia. Alueen eteläosassa on vanha huoltoasema ja asemaan liittyviä rakennuksia.

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Teivon alueen yritysalueen suunnittelua siten, että muodostuu keskustan läheisyyteen sijoittuva ja pääliikenneväylään sekä joukkoliikennekäytävään tukeutuva vetovoimainen työpaikka-alue. Alueelle laadittiin asemakaavan aloitusvaiheessa kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa.

Alkuperäisenä suunnitelmana oli koostaa viitesuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta yksi valmisteluvaiheen kaavaluonnos. Viitesuunnitelmien valmistuttua päätettiin laatia kaksi erillistä kaavaluonnosta. Molemmista kaavarakennuksissa rakennusoikeutta syntyy noin 29 000 m² ja molemmissa vaihtoehdoissa korttelien tehokkuusluku on $e = 0,60$. Molemmissa vaihtoehdoissa on pyritty tonttien monipuoliseen muunneltavuuteen tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan. Molemmissa vaihtoehdoissa on alueen pohjoisosan metsäsaareke säilytetty ja sen viereen on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysallas. Vaihtoehdossa 1 kaavarakennus muodostaa hieman pienempiä tontteja vaihtoehtoon 2 verrattuna. Vaihtoehdon 1 tonttien kokovaihtoehdot ovat noin 3 800 m² – 15 000 m². Tavoitteena on muodostaa rakennusten rajaama yhtenäinen yritysaluekeskittymä. Vaihtoehto ohjaa rakentamista sekä Vaasantien että Keijärventien puolelle, mutta alueelle on mahdollista muodostaa myös tontteja, jotka rajautuvat sekä Vaasantiehen että Keijärventiehen. Yhtenäistä kokonaisilmettä on haettu määräämällä rakentaminen alueen reunoille. Parkkialueet ja piha-alueet sijoittuvat pääosin korttelin sisäosaan. Alueen keskelle on mahdollista muodostaa yhtenäinen sisäpiha-alue, jossa voidaan hyödyntää mm. yhteisiä paikoitusalueita ja kulkuyhteyksiä eri toimijoiden välillä. Vaihtoehto 2 on vaihtoehtoa 1 muuntojoustavampi, koska korttelialueella ei ole erillisiä tonttikatuja. Tonttien kokovaihtoehdot ovat noin 5 000 – 20 000 m². Rakentaminen ohjataan Vaasantien puolelle, jotta näkymästä kantatielle muodostuu mahdollisimman korkeatasoinen. Tässä vaihtoehdossa paikoitus- ja piha-alueet sijoittuvat lähtökohtaisesti Keijärventien varteen. Vaihtoehdossa 1 Keijärventien varteen on mahdollista muodostaa III-kerroksia rakennuksia. Muuten vaihtoehdot mahdollistavat korkeintaan II-kerroksia tontteja.

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (HRK Suunnittelu Oy, 2019). Tutkimuksia alueella tehtiin 37 pisteestä. Tutkimustyö suoritettiin maaliskuussa 2018. Tutkimuksina tehtiin painokairauksia 37 kappaletta, häiriintyneitä

maaperänäytteitä otettiin kuudesta pisteestä, pohjaveden korkeuden havainnoimiseksi asennettiin kahteen pisteeseen pohjaveden havaintoputki. Myös alueen eteläosassa olevan lähteen pinta mitattiin. Rakennettavuusselvityksessä kaava-alueelle osoitettiin kahta rakennettavuusaluetta. Kaava-alueen pellot kuuluvat rakennettavuusalueeseen II ja etelä- ja pohjoisosat rakennettavuusalueeseen I. Rakennettavuusselvityksen mukaan peltoalueiden rakennettavuus on keskinkertainen tai huono. Metsäsaarekkeessa, ojan lähellä ja entisen huoltoaseman alueella rakennettavuus on hyvä tai kohtuullinen. Peltoisilla alueilla on mahdollista perustaa kevyitä rakennelmia maanvaraisesti. Maapohjan esikuormittamisella on mahdollista pienentää painumia ja siten laajentaa maanvaraisesti perustettavien rakennusten ja rakenteiden tyyppiä hieman raskaampiin rakenteisiin. Raskaat ja painumille herkäät rakennukset ja rakenteet on selvityksen mukaan perustettava tukipaalujen varaan.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, näiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja. Tontin päärakennuksen räystäskorkeuden tulee olla vähintään 8 metriä. Korttelialueet on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennukset tulee rakentaa tontin tien puoleiselle osalle. Huolto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennuksen taakse, ei pääjulkisivun puolelle. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väritykseltään sopia rakennuksen julkisivuun. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja kaupunkikuvaan erityisesti tienvarsi- ja liittymäalueilla.

Teknisen lautakunnan lausunto

Kaavaluonnoksesta on esitetty kaksi vaihtoehtoa VE1 ja VE2. Vaihtoehdossa VE1 merkittävimpana erona vaihtoehtoon VE2 on, että Keijärventieltä on osoitettu tonttikadut korttelialueelle. Vaihtoehdossa VE 2 on kaavaan tuotu mukaan myös mastolle varattu erillinen EMT-alue, kun vaihtoehdossa VE1 mastoalue on osoitettu EV-alueen sisälle Hiitintien varteen.

Vaihtoehtojen VE1 ja VE2 välillä jatkusuunnittelun kannalta parempana vaihtoehtona pidetään vaihtoehtoa VE2. Vaihtoehdossa VE1 tonttikatujen talvikunnossapidolle ei ole osoitettu kääntöpaikkaa eikä varsinkaan lumitilaa, vaan katu rajautuu tiukasti tonttialueisiin. Vaihtoehtoa VE2 esitetään kuitenkin vielä kehitettäväksi siten, että EMT-alue ehdotetaan sijoitettavaksi vaihtoehdon VE1 mukaisesti paikalle Hiitintien kaakkoispuolella olevan EV-alueen pohjoispäähän. Ratkaisu antaisi enemmän tilaa Keijärventien ja Hiitintien liittymäalueen järjestämiseen.

Suunnittelualue on hyvin tasainen eikä suunnittelualueella ole luontaisia korkeuseroja, jotka ohjaisivat selvästi hulevesialtaiden sijoitusta. Kaavassa esitetty alueellinen hulevesijärjestelmän osa on korkeussuhteiden osalta oikeassa paikassa. Alueen tasaisuuden vuoksi on mahdollista, että hulevesiä joudutaan myös pumppaamaan alueelta alustavan arvion mukaan Keijärven suuntaan. Ennen pumppausta sijoitettu huleveden viivytysrakenne voi olla perusteltu, minkä vuoksi Mikkolantielle suuntautuvan Keijärventien osan läntipuolelle sijoitettua EV-aluetta voisi tarkastella myös pintavaluntana etenävän huleveden hallinta- ja viivytysalueena.

Kaduille varattujen alueiden suhteen tekninen lautakunta haluaa muistuttaa siitä, että Mikkolantielle suuntautuvan Keijärventien osan liittäminen Keijärventien ja Hiitintien liittymään on erittäin haasteellinen suuren korkeuseron vuoksi ja on haasteellinen arvioida ilman maaston muotoa vasten tehtyä tarkastelua.

Tekninen lautakunta ehdottaa, että katualueiden tarvitsemat varaukset osoitetaan kaavaehdotukseen esimerkiksi katusuunnittelun kanssa yhteistyössä tehtävän tarkastelun kautta siten, että varaukset myös luiskien tarvitseman tilan puolesta saadaan riittäviksi. Tilavarauksien tarkastelu ehdotetaan tehtävän myös Hiitintien varressa olevan korttelin 665 tontin 2 kohdalle, jotta teollisuus- ja yritysalueen liikenteelle soveltuvan kaarteiden tarvitsema tilavaraus saadaan riittäväksi. Tarkasteltavaksi ehdotetaan myös Hiitintien ja Keijärventien EV-alueiden muoto ja koko myös huleveden ja mahdollisten pumppaamojen sijoittamisen näkökulmasta. Katusuunnittelun keinoin tulisi varmistaa myös radan ylittävän sillan molemmin puolin riittävä katualueen tilavaraus, jotta tilavaraus on riittävä myös kaksoisraiteen ylittävälle ja riittävän radan alikulkukorkeuden omaavalle sillan tulopenkereelle, mikäli radan ylittävä silta on tarkoitus säilyttää nykyisellä paikalla.

Hulevesien osalta tekninen lautakunta toteaa, että perinteinen viivytystilavuuden vaatimus ei takaa kaupungin hulevesijärjestelmään kohdistuvan kuormituksen tasaamista, vaan kaavamääräyksellä tulisi pystyä rajoittamaan tonteilta hulevesijärjestelmään kohdistuvaa suurinta lähtövirtaamaa.

Liitteet	Asemakaavaselostus Asemakaavaluonnokset VE1 ja VE2
Lisätiedot	Kunnossapitopäällikkö Jari Koskinen, p. 050 390 4702, jari.koskinen@ylojarvi.fi Suunnitteluinsinööri Mirko Harjula, p. 050 384 8382, mirko.harjula@ylojarvi.fi Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihara, p. 050 384 8383, ari.jokihara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Teivo 3 yritysalueen asemakaavaluonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----