

Teknisen lautakunnan lausunto Huurretien asemakaavan muutoksesta, luonnosvaihe

Tekninen lautakunta 11.05.2022 § 80
811/10.02.03/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Huurretien asemakaavamuutoksesta. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuushalli ja varastoaluetta. Suunnittelualue on osin kaupungin ja osin yksityisen omistama.

Tavoitteena on muodostaa kortteliin yksi iso tontti, josta voidaan lohkoa tarpeen mukaisia teollisuustontteja. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4). Korttelin tehokkuus ja kerroskorkeus säilyy ennallaan. Muutosalueen lounaisosassa sijaitseva ulkoilureitti sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, joka kaavamuutoksen myötä rajataan suoja-viheralueelle.

Kaavaluonnoksessa muutosalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-9). Kerrosluku kaksi (II) ja kokonaisrakennusoikeuden tehokkuusluku $e=0.60$ säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena. Kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkinnot siten, että kortteliin ajetaan Huurretieltä ja Julkujärventieltä. Korttelin toimintojen aiheuttaman melun hallintaa varten on lisätty määräys, joka edellyttää toimistotilojen rakenteet tehtäväksi niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA (me-3). Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu TY-9 määräyksessä.

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen aineiston perusteella pinta- ja pohjamaalajiltaan hiekkaa. Rahti- ja työpaikkaliikenne kulkee kokoojakatuna toimivan Huurretien kautta. Muutosalueen lounaispuolella kulkee Lamminpää-Metsäkylä kuntopolku ja latureitti, joka kulkee osittain kaavamuutosalueella. Alueelta kertyvät katto- ja pihavedet imeytetään selostuksen mukaan kiinteistöllä. Sadevedet ohjataan rakennuspaikan reunamilla sijaitsevaan avo-ojaan ja siitä edelleen kaupungin hulevesiverkostoon.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta haluaa lausunnossaan korostaa hulevesien hallinnan ohjaamisen tärkeyttä, sillä kysymyksessä on vedenhankinnan kannalta tärkeätä pohjavesialueesta. Imeyttäminen on maaperän puolesta todennäköisesti toimiva ratkaisu, mutta imeytettävän veden laatuvaatimukset tulisi olla selvät ja sellaiset, että imeytettävä hulevesi ei ole vaaraksi pohjaveden laadulle.

Tekninen lautakunta pitää hyvänä asiana, että ulkoilureitille on kaavaluonnoksessa esitetty selvä ja toimiva tilavaraus. Kaavassa esitetty ev-alue mahdollistaa myös maisemoinnin ja puiden istuttamisen.

Liitteet	Lausuntopyyntö Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostus
Lisätiedot	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihara, p. 050 384 8383, ari.jokihara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihara
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Huurretien asemakaavaluonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----