

Teknisen lautakunnan lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 155 sekä eteläpuoleisella Leijapuiston alueella

Tekninen lautakunta 11.05.2022 § 82
541/10.02.03/2021

Valmistelija Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Ylöjärven Kirkonseudun korttelin 155 ja sen eteläpuolisesta Leijapuiston alueen asemakaavamuutoksesta. Kysymyksessä on ehdotusvaihe.

Alue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain nykyiselle liiketontille ja osittain Leijapuiston entiselle peltoalueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria, josta liiketontin laajanemisalueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Kaavamuutosalue käsittää korttelin 155, lähivirkistysaluetta (Leijapuisto) sekä Leijatien katualuetta. Alue rajautuu lännessä Leijatiehen, idässä Kuruntiehen, pohjoisessa Lähdevainiontiehen ja etelässä Leijapuistoon.

Asemakaavan tavoitteena on kasvattaa Ylöjärven Kirkonseudun palvelutasoa lisäämällä alueen kaupallista vetovoimaa. Asemakaavassa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköksi laskettavaa tilaa, jonka koko on enintään 9 500 m². Alueelle voi myös sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueen liikennettä on tarkoitus sujuvoittaa uusilla liikennejärjestelyillä.

Suunnittelualueella sijaitsee n. 3500 m²:n laajuinen yksikerroksinen liikerakennus. Rakennuksessa toimii päivittäistavarakauppa ja erikoiskaupan tiloja. Pihaalueella sijaitsee polttoaineen jakelu ja pysäköintitilaa. Tontille on yksi ajoneuvoliittymä Lähdevainiontieltä ja kaksi Leijatieltä. Lähdevainiontien ja Kuruntien varren kevyen liikenteen väyliltä on rakennettu marketin sisäänkäynnille johtavat kevyen liikenteen yhteydet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemakaavamuutos tulee toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualan ympäristön laatuun. Korkean ympäristön laadun saavuttamiseksi asemakaavassa on asetettu erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen laajennusosan itä- ja pohjoispuolisille julkisivuille sekä piha-alueen ympäristölle.

Asemakaavalla muodostetaan uusi Oksasentie. Katu palvelee kaupan liittymän lisäksi Leijapuiston eteläosaan suunniteltua asuinkorttelia myöhemmin tonttikatuna.

Suunnittelualueella syntyvät hulevedet tulee viivyttää asemakaavaehdotuksen mukaan suunnittelualan sisällä. asemakaavaehdotuksen mukaan ennen viivytyrakenteeseen johtamista piha-alueen hulevedet on ohjattava suodattavan rakenteen, esimerkiksi biosuodatuskentän kautta. Rakennusten katoilta tulevat vedet voidaan johtaa suoraan viivytyrakenteeseen.

Kaavamääräysten mukaan korttelin alueelle tulee osoittaa aluetta polkupyörien ja henkilöautojen liityntäpysäköintiin.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta haluaa lausunnossaan korostaa alueelta pois johdettavien hulevesien laadullisen hallinnan tärkeyttä. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää öljyjen ja polttoaineiden erottamiseen hulevedestä ennen hulevesien johtamista viivytysrakenteeseen ja Tiikonojaan.

Liite	Lausuntopyyntö Asemakaavaehdotus Asemakaavaselostus Meluselvitys Liikenneselvitys Hulevesien hallintasuunnitelma Havainnekuvat
Lisätiedot	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon korttelin 155 sekä eteläpuolisen Leijapuiston asemakaavan muutosehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----