

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 12.4.-11.5.2023. Kaavaluonnoksesta saapui viisi (5) lausuntoa sekä yksi tekninen kommentti.

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan liitto (tekninen kommentti)
- Tampereen sähkölaitos
- Ylöjärven vesi
- Tekninen lautakunta

Pirkanmaan ELY-keskus, 12.5.2023

Asemakaavamuutos on pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavat ovat kuitenkin jo suhteellisen vanhoja (vuosilta 1991 ja 2001), eikä niissä ole otettu huomioon Pirkanmaan maakuntakaavassa ge-1 merkinnällä osoitettua maakunnallisesti arvokasta harjualueita, Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi. Arvokas harjualue sijoittuu asemakaava-alueen lounaisreunaan osin kaava-alueen sisälle.

Maakunnallisesti arvokas harjualue on mainittu kaavaselostuksen luonnonympäristöä koskevassa kappaleessa 3.1.2, mutta ei enää asemakaavaratkaisua koskevassa kappaleessa 5.1.1, eikä kaavan vaikutusten arvioinnissa (kappale 5.2.). Maakuntakaavaa koskevassa kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.1.2 ei ole kuvattu arvokasta geologista muodostumaa (ge-1, harjualue) koskevia suunnittelu- ja suojelumääräyksiä. Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Suojelumääräyksen mukaan alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa geologisesti arvokas harjualue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi, jonka käyttö varastoalueena on kielletty (lu).

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan lu- aluetta kavennetaan ja rakennusala osoitetaan maakunnallisesti arvokkaan geologisen muodostelman alueelle. Lu- alueen supistamista perustellaan lisärakentamistarpeilla, mutta muutoksen vaikutuksia ei arvioida.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa tulee varmistua siitä, että arvokas harjualue jää kokonaisuudessaan kaavamerkinnällä lu (alue tulee säilyttää luonnontilaisena ja alueen käyttö varastoalueena on kielletty) rajatun alueen sisäpuolelle.

Pohjavesi

Kaavaselostuksessa tulee esittää pohjavesialueen perustiedot ja kuvata kaava-alueen pohjavesiolosuhteet (maaperä, pohjaveden korkeus, virtaussuunta). Selostuksessa tulee arvioida kaavamuutoksen vaikutukset pohjaveteen ja läheiseen vedenottamoon, huomioiden myös muutokset muodostuvan pohjaveden määrässä luontaisen harjualueen pienentyessä pohjavesialueen muodostumisalueella.

Pohjavesialuetta ja hulevesiä koskevat kaavamääräykset ovat pääosin hyvät, mutta täyttöjä koskeva kaavamääräys on epäselvä. Myös vettä läpäisevien ja vettä läpäisemättömien pintojen suhdetta olisi hyvä vielä selkeyttää.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pohjaveden kannalta parasta olisi jättää rakentamattomat alueet luontaiseksi harjualueeksi (harjumetsä). Ajoteiden, pysäköinti- ja varastoalueiden pintarakenteiden tulee olla vettä läpäisemättömiä. Näillä alueilla muodostuvia hulevesiä ei tule imeyttää pohjavesialueelle. Kaupungin tulee huolehtia siitä, ettei näitä hulevesiä imeytetä pohjavesialueelle kaava-alueen ulkopuolellakaan, vaan kyseiset vedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ylöjärven rakennusjärjestyksessä (tullut voimaan 1.1.2022) on lisäksi kaksi pohjavesialueita koskevaa määräystä, jotka olisi vähintäänkin hyvä tuoda esille kaavaselostuksessa. Rakennusjärjestyksen määräyksen 37 §:n mukaan maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jäätävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava täyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia. Määräyksen 38 §:n mukaan ajoteiden, pysäköinti- ja varastoalueiden pintarakenteiden tulee ilman erityistä syytä olla vettä läpäisemättömiä.

Näistä vaatimus puhtaiden kiviperäisten maa-aineksien käyttäminen täytöissä olisi hyvä nostaa myös kaavamääräyksiin.

Luontoarvot

Kaavaselostuksessa on viitattu vuonna 2012 laadittuun Kirkonseudun ydinkeskustan luontoselvitykseen, ja todettu että sen mukaan kaavamuutosalueella ei ole luontoarvoja. Kyseisen luontoselvityksen kuvauksen mukaan luontoselvitys perustuu selvityksen lopussa mainittuihin lähteisiin ja tekijän vuosina 2004–2012 tekemiin maastokäynteihin. Selvitysalueita ei ole tarkemmin määritelty. Selvitys perustuu eri vuosina tehtyjen maastokäyntien koosteeseen ja niissä havaittuihin luontoarvokohteisiin eikä siitä voida päätellä, millä tarkkuudella ja kattavuudella selvityksessä on tarkistettu eri alueita

maastossa. Selvityksen tiedot ovat yli kymmenen vuotta vahoja, joten selvitystä ei voida pitää ajantasaisena.

ELY-keskus on OAS:sta antamassaan kommentissa esittänyt, että nykytilassaan rakentamattomille puustoisilta alueilta laaditaan luontoselvitys siltä osin, kuin niille osoitetaan muuttavaa toimintaa. Vähintäänkin ko. alueiden luonnonolosuhteet (luontotyyppi/ kasvillisuus ml. puusto, ja potentiaali muulle lajistolle kuten liito-oravalle) on syytä tarkistaa ja kuvata kaava-aineistossa nykyistä tarkemmin.

Vastine

Maakunnallisesti arvokas harjualue

Kaavaselostukseen on täydennetty tietoja lausunnossa esitetyn mukaisesti. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta on käyty neuvotteluja kiinteistönomistajan kanssa. Yrittäjän mukaan rakennuspaikka olisi tarpeen käyttää olemassa olevan toiminnan laajentamiseksi mahdollisimman täysimääräisesti. Kaavaluonnoksessa luonnontilaiseksi osoitettu istutettava alueen osa (lu) oli 6 metriä leveä, neuvottelujen jälkeen on katsottu, että luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen on mahdollista kasvattaa 20 metriä leveäksi harjualueen säästämiseksi sekä suojavyöhykkeen muodostamiseksi luonnonsuojelualueen suuntaan siten että yrityksellä on vielä mahdollisuus laajentua riittävästi. Rajaus sisältää luontotyyppiselvityksessä osoitetun harjumetsäalueen, joka on osa aluetta A suojelualueen reunametsä. Samalla kerrosluku korotettiin III, jotta tiloja pystytään käyttämään tiiviimmin ja monipuolisemmin.

Pohjavesi

Kaavaselostukseen on tarkennettu pohjavesialueen tietoja. Kaavaehdotuksessa on tarkennettu pohjaveden suojelumääräyksiä sekä hulevesimääräyksiä.

Luontoarvot

Kaavaluonnoksen jälkeen, kesällä 2023, on laadittu selvitys luontotyypeistä. Selvityksen mukaan alueelta ei löytynyt luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin, luontodirektiivin luontotyyppien tai luonnonsuojelulain luontotyyppien mukaisia kohteita. ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelu 4.3.2024. Työneuvottelussa tulleiden kommenttien perusteella luontotyyppiselvityksen raporttia on päivitetty.

Pirkanmaan pelastuslaitos 11.5.2023

Pirkanmaan pelastuslaitoksen toimintavalmius on riittävä suhteessa kaavoitettavan toiminnan riskeihin.

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11

Kaavoitettaessa uusia alueita yritystoimintaan olisi suositeltavaa rajoittaa kaavalla sellaiset terveydelle ja ympäristölle vaaralliset toiminnot, joiden onnettomuuksien yhteydessä aiheutuisi vaaraa muille lähellä oleville kiinteistöille sekä ympäristölle.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksella ei soiteta uusia alueita yritystoimintaa varten. Asemakaavamuutoksella päivitetään olemassa olevan teollisuusalueen asemakaavaa ja asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueella olemassa olevan yritystoiminnan laajeneminen.

Pirkanmaan liitto 5.5.2023 (tekninen kommentti)

Pirkanmaan liitto ei tässä vaiheessa anna virallista lausuntoa. Teknisluonteisena tarkistuksena olisi kaavaselostukseen ja oas:n kuitenkin hyvä lisätä maakuntakaavan ohjeellinen päärata -merkintä, joka on asemakaavaluonnoksen laidinnassa jo huomioitu sekä lisätä kaavaselostukseen ratayhteyden selvitysalueen merkinnän perusteet ja taustaselvitykset.

Vastine

Esitetyt täydennykset on lisätty kaavan asiakirjoihin.

Tampereen sähkölaitos 27.4.2023, referoitu.

Mitä linjaa varten kaavan kaakkoispuolella osoitettu rasitealue on? Rasitealue ei aivan noudata maakaasujohdon sijaintia, jolloin maakaasuasetuksen vähimmäisetäisyydet eivät välttämättä täyty. Johdot voidaan tarvittaessa siirtää.

Alueen tontit ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon Menotien suunnasta tai maakaasuverkkoon Vt 3 puoleisesta reunasta. Pyydämme huomioimaan alueen tekniikan suunnittelussa tilavarauksen kaukolämpöjohdolle karttaliitteen mukaisesti (ajoväylän varrelle).

Vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole täsmennetty mitä varten johtokäytävä on merkitty. Asemakaava on hyväksytty 13.9.2016. Alueella sijaitseva rakentaminen on jo toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta muutoksia ko. alueelle eli korttelialueen kaakkoisosaan. Alue on mukana kaavassa, koska kaavamuutos sijoittuu kyseisen tontin luoteisosaan, jolloin kaavateknisesti koko tontti on

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11

kaavamuutosaluetta. Korttelialueen ajoyhteyden yhteyteen ajateltu kaukolämpöjohto on mahdollista sijoittaa ilman kaavamerkintää kiinteistönomistajan kanssa sopien.

Ylöjärven vesi 26.4.2023, referoitu.

Kaavoituksessa on huomioitava sijainti pohjavesialueella ja alueen välittömässä läheisyydessä oleva vedenottamo.

Vastine

Kyseessä on olemassa olevan toiminnan laajentuminen. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavan määräyksiä on tarkennettu erityisesti koskien pohjaveden suojelua ja puhtaiden hulevesien imeyttämistä.

Tekninen lautakunta 15.5.2023

Ei huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.