

MUISTIO

HÄMEENKYRÖN KUNTA
TIPPAVAARAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA**Aika** 29.9.2022, klo 13.00–15.00**Paikka** Teams-neuvottelu**Läsnä**

Marika Koskinen	Pirkanmaan ELY-keskus
Minna Huttunen	Pirkanmaan ELY-keskus
Hannu Eerikäinen	Pirkanmaan ELY-keskus
Susanna Intke	Pirkanmaan ELY-keskus
Ritva Asula-Myllynen	Hämeenkyrön kunta
Leena Lahtinen	Hämeenkyrön kunta
Jari Luoma	Hämeenkyrön kunta
Antero Alenius	Hämeenkyrön kunta
Hanna Djupsjöbacka	Pirkanmaan liitto
Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
Iiris Hongisto	Nosto Consulting Oy

1. Järjestäytyminen

- Osallistujat esittäytyivät.
- Päätettiin, että Hannu Eerikäinen toimii neuvottelun puheenjohtajana ja että Iiris Hongisto laatii muistion neuvottelusta.

2. Kaava-alueen yleisesittely ja keskusteluaMuinaismuistot

- Heilu Oy on tehnyt alueelta kesän 2022 aikana arkeologinen inventoinnin, jonka tuloksia ei ole vielä käytettävissä. Ennakkotietona on, että alueelta ei tehty uusia löydöksiä.

Hulevedet

- Väylähankkeen rakentamiseen liittyen on tullut esille hulevesien käsittelyä koskevia asioita. Hulevedet laskevat pääasiassa laskuojien kautta Turkimusojaan. ELY-keskus on esittänyt hulevesialtaita väylähankkeen hulevesien käsittelyn parantamiseksi ja viivyttämiseksi. Turkimusoja on raakun elinympäristöä. Turkimusojaan on tehty luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikan rajauspäätös, jonka myötä alueen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

- Kaavan laatija esitti kysymyksen väylähankkeen hulevesisuunnitelmien hulevesialtaiden sijainnista kaava-alueella. Hulevesialtaiden sijainnista on ELY-keskuksen mukaan syytä keskustella väylähankkeen sekä tämän kaavan suunnittelutyön välillä, jotta hulevesialtaat palvelisivat mahdollisuuksien mukaan molempia hankkeita.
- Intke esitti, että rakennuspaikkakohtaisen hulevesien käsittelyn lisäksi kaavaan lisättäisiin yleisiä määräyksiä hulevesien käsittelystä Turkimusojan raakkuesiintymän turvaamiseksi. ELY-keskus esittää hulevesisuunnitelma laatimista kaava-alueelta yhdessä väylähankkeen kanssa. Kaava-alueelta on tarpeen varata tilaa yleisille hulevesien viivytys- ja suodatusrakenteille. Kaava-alueen hulevedet tulee sekä rakentamisen että kaava-alueen loppukäytön aikana käsitellä hulevesiä viivyttävillä ja suodattavilla rakenteilla, jotka on suunniteltu riittävällä mitoituksella huomioiden kaava-alueen hienojakoinen maaperä ja Turkimusojan luontoarvot. Aluevaraukset tulee esittää kaavassa riittävin määräyksin ja merkinnoin.
- Hulevedet laskevat laajalta alueelta tällä hetkellä samaan paikkaan eli Turkimusojaan. Hulevedet nähdään kunnassa Väylähankkeen osalta suurempana laskuojiin vaikuttavana tekijänä kuin yksittäisen kaavan osalta.
- ELY-keskus tiedusteli tonttien tasaussuunnitelmasta. Lahtinen totesi, että tasaussuunnitelmaa ei ole vielä tehty ja se laaditaan vasta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.
- ELY-keskus pyysi, että raakkuesiintymän vaikutusten arviointia lisättäväksi kaavaselostukseen.
- Huttunen toi esille, että hulevesiä ei saisi johtaa maanteiden sivuojiin, mutta asiaa voidaan käsitellä tapauskohtaisesti ja tämän kaavatyön yhteydessä asia nähdään mahdollisesti perusteltavana ratkaisuna. Hulevesien johtaminen maantien sivuojiin, rumpuihin tms. edellyttää nk. hulevesisopimusta ELY-keskuksen ja kunnan (koko kaava-alue) / yksittäisen rakentajan (tonttikohtainen) välillä. Hulevesiä tulee tällöin viivyttää ja käsitellä (mahdollisesti puhdistaa) ennen maantien kuivatusjärjestelmiin johtamista.

Kaupan mitoitus

- ELY-keskuksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen tulisi osoittaa kaavassa. MRL 71 d § ei mahdollista suuryksikön sijoittumista, ellei sitä asemakaavassa erityisesti osoiteta.
- Djupsjöbackan mukaan maakuntakaavan suunnittelutyön yhteydessä Tippavaaran työpaikka-alue on nähty myös paljon tilaa vaativalle kaupalle soveltuvana alueena.
- Aleniuksen mukaan, kunnassa ei ole ajateltu alueelle suunniteltavan vähittäiskaupan suuryksiköiden aluetta.

- Lahtinen toi esille mahdollisuuden, että alueelle sijoittuu suurempia varastointitarpeita kaipaavia liiketiloja sekä energia-asemia, kuten sähkölatausasemia. Kaavan laatija totesi energia-asemien soveltumisen kaavan KTY-alueille, mikäli kyseessä ei olisi perinteinen polttoaineen jakelupiste, joka tarvitsee erillisen sille osoitetun kaavamerkinnän.
- Djupsjöbackan mukaan alueelle osoitettu 49 000 k-m² rakennusoikeus ylittää maakuntakaavan työpaikka-alueen kaavamääräyksen mukaisen 7 000 k-m²:n tilaa vaativan kaupan seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan, joten kerrosalamitoitukset tulisi määrittää kaavassa tarkemmin. Tällöin voidaan eliminoida seudulliseen suuryksikköön verrattavissa olevan, useasta myymälästä kostuvan vähittäiskaupan keskittymän syntyminen. Esimerkkinä esitetään Hanhijärven kaavamääräyksiä.
- Kaavan laatija mainitsee, ettei KTY:n (toimitilarakennusten korttelialueen) merkintä yksinään mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista alueelle, joten tarvetta tarkentaville merkinnöille ei ole. Pirkanmaan liiton sekä ELY-keskuksen mukaan suuryksiköiden kokonaisuuden muodostumisen mahdollistamiseen voisi kiinnittää kuitenkin huomiota kaavassa. Asiaa tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Luonto

- Kaavaluonnoksen lausunnoissa oli esitetty useampia selvitystarpeita alueen luonnosta. Lahtinen pyysi tarkennusta selvitystarpeista.
- Keskusteltiin alueen luonto-oloista ja mahdollisesta viita-sammakon elinympäristön sijoittumisesta alueelle. Todettiin, että luontselvityksessä mainittu luhtakorpi, joka voisi olla viitasammakolle soveltuvaa elinaluetta, on kuitenkin nykyistä läjitysaluetta.
- Liito-oravan elinympäristölle soveltuvaa aluetta oli luontselvityksen alueella. Koskinen esittää asian tarkempaa huomiointia ja tutkimista. ELY-keskuksen mukaan liito-oravaselvitys olisi mahdollista tehdä myös syksyllä, ellei sitten selvityksen tekijä ole varma aiempien selvitysten perusteella, että liito-oravakantaa ei ole alueella. Kunnasta puolletaan liito-oravaselvityksen tekemistä.

Liikenne

- Huttunen esittää Tampereentien kaavassa esitetyn osan muuttamista asemakaavassa kaduksi. Yhdystietä ei ELY-keskuksen mukaan tule esittää maantien alueena. Kadunpitu päätöksestä päättää aikanaan kuitenkin kunta (MRL 83 §). Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkautta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadunpitu päätöksen MRL 86 a §:n mukaisesti.
- Tiealueen ulkopuolinen kolmion muotoinen alue esitetään poistettavaksi maantien alueena. Huttunen esitti alueen kaavoittamista suojaviheralueeksi. Sovittiin, että aluerajaus tarkistetaan tiesuunnitelmista kaavoitustyön edetessä.

- ELY-keskus esittää uuden katualueen liittymän ja kääntymisen ryhmittymisen tarkempaa tutkimista Häijääntiellä. ELY-keskus esittää myös alueen synnyttämien liikennemäärien ja -vaikutusten tarkempaa arviointia.
- Keskusteltiin liityntäpysäköintialueiden järjestämisestä alueella.

Muuta huomioitavaa

- Kaavaselostuksen yleiskaavallinen tarkastelu on Pirkanmaan liiton mukaan niukka. Selostukseen toivotaan riittävää tarkastelua yleiskaavan osalta. Kunnan puolelta todettiin, että nykyinen yleiskaava on vanhentunut ja uusi yleiskaavatyö on jo käynnistetty. Pirkanmaan liitto ja ELY-keskus korostavat, että laki velvoittaa huolehtimaan, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja ottamaan huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.
- Vuoden 2023 alusta Pirkanmaan hyvinvointialue tulee kaavatyön osalliseksi.

3. Sovitut tehtävät

- Kunta toimittaa arkeologisen selvityksen museoviranomaiselle selvityksen valmistuttua.
- Kunta laatii alueelta liito-oravaselvityksen.
- Kunta ja Väylävirasto käyvät neuvottelun alueen hulevesisuunnitelman laatimisesta.

4. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 15:00

Iiris Hongisto

JAKELU

läsnäolijat
Marko Kosonen, Hämeenkyrön kunta
Vadim Adel, Pirkanmaan maakuntamuseo
Ilari Rasimus, Pirkanmaan ELY-keskus