

Seijantien asemakaavamuutos, teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 16.03.2022 § 42
614/10.02.03/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

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

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudulla, Soppeenmäen kerrostaloalueella Seijantien varrella rajoittuen osin Mastontiehen ja Mikkolantiehen. Asemakaavamuutoksen myötä päiväkodin korttelialueelle voidaan rakentaa nykyistä suurempi päiväkotikortti. Osa nykyisen kaavan mukaisesta päiväkodin korttelista osoitetaan uuden asuinkerrostalon korttelialueeksi. Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta.

Kaavassa osoitetaan pysäköintialuetta Vihriälän kiinteistön alueelle ja osa Säästöpuistosta osoitetaan päiväkodin leikkialueeksi. Lisäksi kaavassa osoitetaan tarvittava tonttikatu ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet. Säästöpuisto rajoittuu luoteisreunastaan Mastontiehen, lounaisreunastaan asuinkerrostalokortteliin, koillisreunastaan asuinkerrostalo-liikekortteliin ja kaakkoisreunastaan päiväkodin kortteliin. Päiväkodin korttelin lounaisreunassa on Seijantie ja koillis- ja kaakkoisreunoissa kevyen liikenteen reitti. Vihriälän kiinteistö rajoittuu viereisiin asuinkerrostalo-liikekortteliin, asuinkerrostalokortteliin, terveyskeskuksen kortteliin ja kevyen liikenteen väylään. Vihriälän ajoneuvoliittymä on Mikkolantieltä.

Kokonaisrakennusoikeus on 5 030 kem², josta uutta rakennusoikeutta on 4 800 kem². Vihriälän säilytettävän rakennuksen kerrosala on 230 kem² ja kerros-luku 1,5. Uuden päiväkodin enimmäiskerrosala on 1500 kem² ja enimmäiskerros-luku 2. Uuden asuinkerrostalon enimmäiskerrosala on 3300 kem² ja kerros-luku 8, jonka lisäksi maanpäällisessä kellarikerroksessa puolet saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Asemakaavan toteutuminen tuo alueelle arviolta 90 uutta asukasta. Asemakaava osoittaa alueelle uuden nykyistä suuremman päiväkodin 100-120 lapselle.

Asemakaavassa on osoitettu tonttikatu ja pysäköintialue LPA. Pysäköintialueelle sijoittuu noin 19 autopaikkaa päiväkodin käyttöön ja noin 23 autopaikkaa asuinkerrostalon käyttöön. Asuinkerrostalon pihaan sijoittuu alustavasti 12 autopaikkaa. Asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalue Säästöpuisto (VL).

Kaava-alue sijaitsee noin 150-250 m etäisyydellä Mikkolantien bussipysäkeistä ja matkakeskuksesta ja lähialueella on runsaasti palveluita. Alueella on mahdollista asua ilman omaa autoa. Kaavamuutoksen kadut kytkeytyvät olemassa olevaan katuverkkoon. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Mastontieltä Seijantielle ja edelleen tonttikadulle. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä etenkin Mastontielle ja Seijantielle.

Teknisen lautakunnan lausunto

Talvikunnossapidon kannalta tonttikatu Palleropolku on erittäin haasteellinen kunnossapidettävä, sillä tonttikatu Palleropolkua rajaavat kevyen liikenteen väylä sekä tiukasti kiinteistöt. Pohjoispäässä koko käänöpaikka on päiväkodin kiinteistölle osoitettua liittymäaluetta. Alueella ei ole kaupungin kunnossapidon tarvitsemaa lumitilaa, minkä lisäksi kunnossapito päiväkodin saattoliikenteen seassa tulee olemaan ajoittain haastavaa. Havainnekuvasa Palleropolku on esitetty tonttien sisäisenä kulkutienä, mikä olisi toivottava ratkaisu myös kaavaratkaisussa.

Jalankululle ja pyöräilylle varatun pp-alueen osoittaminen kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä mahdollistaisi olemassa olevan väylän hyödyntämisen ja reitin sijoittamisen puiden lomaan kaatamatta puita.

LPA-alueiden kunnossapito on kaavaluonnoksessa osoitettu kaupungin kunnossapidon vastuulle, vaikka pysäköintialueet on varattu asuin- ja päiväkotitonttien käyttöön. Toivottavampi ratkaisu olisi, että pysäköintialueita käyttävät kiinteistöt 211/2 ja 211/3 itse hoitaisivat niille varattujen pysäköintialueiden kunnossapidon, minkä vuoksi LPA-alueet tulisi selkeästi osoittaa kiinteistöjen 211/3 ja 211/2 omiksi alueiksi.

Liitteet	Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostus Havainnekuva
Lisätiedot	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi Kunnossapitopäällikkö Jari Koskinen, p. 050 390 4702, jari.koskinen@ylojarvi.fi Suunnittelupäällikkö Mirko Harjula, p 050 384 8382, mirko.harjula@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Seijantien asemakaavamuutoksen luonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----