

## Teknisen lautakunnan lausunto Siivikkalan Leppästäntien asemakaava, ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta 30.08.2023 § 113  
596/10.02.03/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus on pyytänyt lausuntoa Leppästäntien valmisteilla olevasta asemakaavasta. Kyseessä on ehdotusvaihe.

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen, paritalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, lähivirkistysalue, katualueet ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Asemakaava-alueen pinta-ala on 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,6 ha ja virkistysaluetta noin 7,8 ha. Asuntoja on noin 93 kpl.

Leppästäntien asemakaava osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uuden pientalovaltaisen asuntoalueen noin 250 asukkaalle sekä varaa yleisten rakennusten korttelin palveluita varten. Yhtiömuotoiset tontit ja päiväkotit on sijoitettu alueen eteläosaan ja pientalotontit pohjoisosaan. Leppästäntieltä ja Koivukaareltä ei sallita suoria pientalotonttien liittymiä. Koivukaareltä sallitaan liittyminen rivitalokortteliin ja päiväkotiin. Pohjoisosan metsä on osoitettu virkistysalueeksi mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Alueen länsiosan kalliolouhikot on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Asemakaavassa on veloitettu alueen pientalot ja paritalot liittymään kotitalousjätteen yhteiseen lähikeräysjärjestelmään ja kiinteistökohtaista jätehuoltoa ei sallita pien- ja paritaloille. Lähikeräyspiste sijaitsee alueen pohjoisosan keskellä Koivukaaren ja Sammalpolun liittymässä. Asemakaavan yhtiömuotoisten rivitalotonttien ja yleisten rakennusten korttelialueen tulee huolehtia jätehuoltonsa järjestämisestä erikseen.

Asemakaava-alue rajautuu eteläosasta Leppästäntiehen, jolle saavutaan Ylöjärven keskustasta Ilmarinjärventien-Siivikkalantien kautta ja Tampereen suunnasta Pohtolankadun kautta.

Teknisen lautakunnan lausunto

Leppästäntien asemakaava luo uuden luonnonläheisen pientalovaltaisen asuinalueen. Alue sijoittuu ympäröivän metsäisen luonnon keskelle ja kaavassa on erityisesti otettu huomioon maisemallisesti arvokkaita alueita elävöittämään rakentuvaa aluetta. Asemakaavaehdotuksessa on myös alueen nykyisiä metsäisiä kulkureittejä tukeva ohjeellinen ulkoireittimerkintä, jonka perusteella ulkoilureitit säilyvät metsäisinä polkuina tulevaisuudessakin.

Tekninen lautakunta haluaa kuitenkin huomauttaa muutamista teknisistä yksityiskohdista, jotka haastavat muuten alueelle hyvin sovitetun kaavan toimivuutta. Yhdyskuntateknisen huollon osalta halutaan tuoda esille, että liitteenä olevassa hulevesisuunnitelmassa hulevesipumppaamon ylivuoto on osoitettu yksityisille kiinteistöille ja yksityisen Metsätorpantien kuivatusta rasittavaksi. Sammalpolun päässä olevan ET-alueen sijoitusta tulisikin sen vuoksi

vielä tarkastella siten, että hulevesien ylivuodon purku on helposti ja luotettavasti mahdollista järjestää muualle kuin yksityisille kiinteistöille.

Sammalpolun päässä olevan ET-alueen sijoitusta tulisi tarkastella myös siitä näkökulmasta, että mikäli sinne on tarkoitus sijoittaa jätevesipumppaamo, myös jätevesipumppaamon häiriötilanteiden ylivuodon tulee luotettavasti tapahtua alueelle, joka voidaan tarvittaessa puhdistaa häiriön jälkeen. Kartan korkeuskäyrätarkastelun perusteella mahdollinen jätevesiviemäriin ylivuoto päätyisi myös yksityiselle asuinkiinteistölle.

Eryteisesti tekninen lautakunta haluaa tuoda esille huolensa Koivukaaren, mutta myös Törmänpolun liikennöitävyydestä haastellisissa sääolosuhteissa. Tarkastelun perusteella Koivukaaren pohjoisosassa on aivan liian jyrkkä kaarros länteen samalla, kun pituuskaltevuus kadulla kasvaa kartta- ja maastomallitarkastelun perusteella arvoon 9%. Pituuskaltevuutena se on erittäin suuri ja pituuskaltevuuden alkamisen sijoituksessa kaarteeseen eteläpuolelle Koivukaaren talvikunnossapidon arvioidaan olevan erittäin haastavaa, eikä Koivukaaren liikennöitävyyttä voida taata kaikissa talvikauden olosuhteissa. Vastaava tilanne koetaan olevan Törmänpolulle kuljettaessa. Asemakaavaehdotus luo Leppästäntien alueelle suuret talvikunnossapidon kustannukset eikä kaikkien katujen asukkaille voida taata tarkoituksenmukaista liikennöitävyyttä kaikissa talviolosuhteissa.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Sammalpolun liittymäkaaren kohdalle uusi yhteisjätepiste osoittava kaavamerkintä jä. Merkinnällä luotaisiin alue, jonne sijoitettaisiin Leppästäntien pientalojen yhteinen jäteposteivätkä pientalot ja paritalot olisi enää kiinteistökohtaisen jätteenkeräyksen piirissä. Kuitenkin samalla alueella on kaksi AR-korttelia, joilla ei olisi oikeutta yhteisjätepisteeseen, vaan niillä toteutettaisiin käytännössä kiinteistökohtainen jätteenkeräys. Alueella olisi siten kahdenlaista jätteenkeräystä, jota ei välttämättä voida toteuttaa samalla ajoneuvolla, vaan järjestely mahdollisesti lisäisi jätehuollon järjestämisen kustannuksia. Yhteisjätepisteen sijainti Sammalpolun liittymäkaavassa pidetään myös huonona ratkaisuna liikennejärjestelyjen, liikennöinnin ennustettavuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta. Sijainti luo epävarmuutta ennustettaviin ajolinjoihin, mikä lisäksi väistämissääntöjen osoittaminen tai niiden noudattamisen koetaan olevan haasteellista liittymäkaareen sijoitetun asiointipisteen vuoksi. Kaavaselostuksen mukaan yhteisjätepisteen alueelle on suunniteltu sijoitettavan myös EKO-kierrätyspiste, joka todennäköisesti lisäisi liittymäkaavassa myös muiden kuin kyseisen asemakaava-alueen liikennöintiä. Yhteisjätepisteen kunnossapitovastuun jakautuminen on myös epäselvä. Kunnossapitovastuu tulisi asemakaavassa osoittaa selvästi kaupungin kunnossapidon ja Pirkanmaan jätehuollon kesken.

Liitteet	Asemakaavaehdotus Asemakaavaselostus Hulevesisuunnitelma
Lisätiedot	Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Leppästäntien asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

