

Asemakaavan muutos Siltatien ympäristössä Kortteentien, Perkomäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella / Luonnosvaihe

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 124

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Tarve asemakaavan muuttamiseen

Siltatien 5. vaiheen (Perkonmäki) asemakaavoitus on luonnosvaiheessa. Asemakaavatyön aikana, yhdyskuntatekniikan kanssa käytyjen neuvotteluiden yhteydessä, on tullut tarve asemakaavan muuttamiseen liittyvillä alueilla. Siltatien katualueen ja Kortteentien liittymä on tarkoituksenmukaista toteuttaa eritasoratkaisuna siten, että Kortteentie kulkee Siltatien ali ja yhdistyy Perkonmäentiehen. Samassa kaavaprosessissa rajataan kortteliä 650 läpi kulkeva vesi -ja viemärilinjarasite korttelialueen ulkopuolelle virkistysalueelle. Lisäksi Siltatien eteläpuoleisen korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys muutetaan virkistysalueella tai katualueella kulkevana jalankulkuyhteytenä. Muita mahdollisia muutostarpeita tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavatilanne

Länsipuolella, Kortteentie kohdalla on voimassa 19.4.2007 hyväksytty Siltatien asemakaava ja muutos. Itäpuolella on voimassa 19.1.2016 hyväksytty Siltatien asuntoalueen asemakaava ja muutos.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Alueet liittyvät olennaisesti Siltatien asemakaava-alueiden toteuttamiseen ja kehittämiseen. Alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2023-2027 mukaisiin hankkeisiin. Suunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden tai sisällön kannalta, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiseksi ovat olemassa.

Oheismateriaali

Kaavamuutoksen alustava aluerajaus

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelija	<p>Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen</p> <p>Kaupunginhallitus päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 27.3.2023 §124.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustan alueella, Siltatien ympäristössä. Kaavamuutos kohdistuu Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien väliselle alueelle. Kaavamuutos koskee alustavan rajauksen mukaisesti katualueita, kortteleita tai osaa kortteleista 659, 650, 651 sekä suojaviheraluetta. Muutosalueen alustava pinta-ala on noin 7,5 hehtaaria. Aluerajaus voi tarkentua prosessin aikana.</p> <p>Alueella länsipuolella, Kortteentie kohdalla on voimassa 19.4.2007 hyväksytty Siltatien asemakaava ja muutos. Itäpuolella on voimassa 19.1.2016 hyväksytty Siltatien asuntoalueen asemakaava ja muutos. Pohjoisessa alue rajautuu Perkonmäentien vireillä olevaan asemakaavaan.</p> <p>Siltatien 5. vaiheen ns. Perkonmäen asemakaavoituksen yhteydessä on tullut tarve asemakaavan muuttamiseen Siltatien ympäristössä. Kaavamuutoksella tutkitaan Siltatien katualueen ja Kortteentien liittymän toteuttamista eritasoratkaisuna siten, että Kortteentie kulkee Siltatien ali ja yhdistyy Perkonmäentiehen. Samassa yhteydessä rajataan korttelin 650 läpi kulkeva vesi- ja viemärilinjarasite korttelialueen ulkopuolelle. Lisäksi Siltatien eteläpuoleisen korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys muutetaan korttelialueen ulkopuolella kulkevaksi kulkuyhteydeksi. Muita mahdollisia muutostarpeita mm. lähipalveluiden/lähikaupan tarpeita tarkastellaan kaavatyön aikana.</p> <p>Tarkoitus on saada kaavamuutos hyväksytyä vuonna 2024, jolloin luonnosvaihe ajoittuisi syys-talvikaudelle 2023.</p>
Lisätiedot	<p>Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, p. 040 562 7363, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi</p>
Liitteet	<p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.8.2023)</p>
Esittelijä	<p>Kaavoituspäällikkö</p>
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.8.2023) nähtävilläolosta.</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----</p>

Seloste ja perustelut:

Asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo kuulutettiin 6.9.2023. Osallisia tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Nähtävilläolon aikana saatu palaute on referoitu kaavaselostukseen.

Kaavamuutos kohdistuu Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien alueelle. Kaavamuutosalue liittyy pohjoisessa Siltatien 5. vaiheen asemakaavaan (Perkonmäki), itäpuolella Siltatien asuinalueeseen, eteläpuolella Kotipellon asuinalueeseen ja lännen puolelta alue rajautuu rautatiehen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 12,2 hehtaaria.

Kaavamuutos koskee kortteleita tai osaa kortteleista, 659, 650, 651, katualueita, suojaviheralueita sekä lähivirkistysalueita. Kaavaan kuuluu myös uutta katualuetta sekä rautatiealuetta.

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosta Ve1 ja Ve2. Vaihtoehdot koskevat korttelien 650, 651 ja poistuvan Perkonmäentien katualuetta. Ve1 on tutkittu korttelien 650-651 osoittamista asumiseen ja palveluasumiseen, Ve2 on tutkittu alueen osoittamista asumiseen. Kaavamuutosvaihtoehdoilla on osoitettu aiempaa tehokkaampaa asumista Siltatien keskusalueelle: Voimassa oleva kaavassa tehokkuus on $e=0.6$ asumiselle sekä 5000 k-m² liike- ja toimistotilaa. Ve1 kokonaisasuintehokkuus on $e=0.79$ sekä terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue seniori- tai palveluasumista varten $e=0.7$. Ve2 kokonaisasuintehokkuus on $e=0.66$. Liike- ja toimistokerrosalaa on mahdollistettu molemmissa kaavaluonnoksissa yhdelle rakennusalalle asumisen yhteyteen 500 k-m² käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta. Kulku korttelialueelle on muutettu toteutettavaksi uudelleen linjatun Perkonmäentien kautta alueen länsipuolelta. Korttelialueen läpi on soitettu erillinen jalankulkuväylä.

Korttelin 650 läpi kulkeva vesi- ja viemäriinjarasite on pääsääntöisesti osoitettu korttelialueen ulkopuolelle VL-alueelle. Lisäksi korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys on muutettu korttelialueen ulkopuolella kulkeväksi kulkuyhteydeksi ja osoitettu VL-alueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu Siltatien, Kortteentien ja Perkonmäentien linjauksia ja liittymäalueita sujuvan liikunnan, liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta. Nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien, Perkonmäentien ja Siltatien kesken on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma.

Lisäksi katualuevarauksessa huomioidaan Väyläviraton kaksoisraiteen yleissuunnitelma, jonka mukaan kaksoisraiteen toteutuessa Siltatien radan ylittävä silta on tarpeen korottaa 7 metriä. Jotta katuyhteyden pituuskaltevuus säilyy toimivana, on tarpeen varautua muuttamaan Siltatien linjaus nykyisestä. Samalla katualue siirtyisi etäämmälle olemassa olevasta asutuksesta mahdollistaen laajemmat suojaviheralueet, joille on mahdollista toteuttaa meluntorjuntaa. Siltatien luoteispuoleinen alue on nykyisellään muuta aluetta alavampaa. Huomioiden Perkonmäentien, Kortteentien ja Siltatien kiertoliittymä suhteessa mahdollisesti kaksoisraiteen myötä tulevaan sillan korotukseen, nousisi Siltatien linjaus nykyistä katua korkeammalle noin 1,2-1,3 metrin verran uuden kiertoliittymän kohdalla.

Siltatien alueen kaavamuutos kytkeytyy yhteen Siltatien 5. asemakaavan Perkomäki kanssa. Kaavamuutosalue on rajattu Siltatie 5. kaavan rajauksen mukaisesti.

Aloitusvaiheen tavoitteiden asetannassa on mainittu Kortteentien osoittaminen Siltatien alittavan yhteytenä. Tarkempien selvitysten perusteella Siltatien alittava yhteys on maaperäolosuhteiden vuoksi haastava ja kallis toteuttaa. Kaavan tavoitteet on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan: Siltatien 5. vaiheen ns. Perkonmäen asemakaavoituksen yhteydessä on tullut tarve asemakaavan muuttamiseen Siltatien ympäristössä. Lähtötilanteen tavoitteiden mukaisesti kaavamuutoksella tutkitaan Siltatien ja Kortteentien linjauksia ja liittymäalueita sujuvan liikkumisen, liikenneturvallisuuden parantamisen ja joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistamiseksi. Samassa yhteydessä rajataan korttelin 650 läpi kulkeva vesi- ja viemäriinjarasite korttelialueen ulkopuolelle. Lisäksi Siltatien eteläpuoleisen korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys muutetaan korttelialueen ulkopuolella kulkevaksi kulkuyhteydeksi. Muita mahdollisia muutostarpeita mm. lähipalveluiden/lähikaupan tarpeita tarkastellaan kaavatyön aikana.

Toimivalta: Hallintosääntö, Ympäristölautakunta 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite / Liitteet: KIRK270 kaavaluonnos määräyksineen_ve1_19032025
KIRK270 kaavaluonnos määräyksineen_ve2_19032025
KIRK270 kaavaselotus_valmisteluvaihe_19032025
KIRK270 OAS_19032025
KIRK270 havainnekuva_luonnosvaihe_19032025

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa asemakaavaluonnoksen (19032025) ja siihen liittyvät valmisteluvaiheen aineistot nähtäville.
2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
