

Asemakaavan muutos Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 155 sekä eteläpuoleisella Leijapuiston alueella, luonnosvaihe

528/10.02.03/2020

TEKLT 29.09.2021 § 173

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa asemakaavan muutoksesta Kirkonseudun korttelissa 155 ja Leijapuiston alueella. Kysymyksessä on kaavoituksen luonnosvaihe.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun alueella. Noin puolet alueesta on rakennettua, koostuen S-marketista, paikoitusalueesta sekä polttoaineen jakeluasemasta. Toinen puolikas alueesta on rakentamatonta, entistä peltoaluetta. Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähialueen yhdyskuntarakenne on taajama-aluetta. Alue sijaitsee Ylöjärven ydinkeskusta-alueella. Sen välittömässä läheisyydessä on pientaloaluetta, kirkko, urheilukenttä sekä Keijärvi.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee S-market ja siihen liittyvä maanpäällinen, asfaltoitu paikoitusalue sekä polttoaineen jakeluasema. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia arvoalueita tai -kohteita. Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella ei ole tiedossa rekisteröityjä muinaisjäännöksiä

Kaava-alueelle on nykytilanteessa yksi ajoyhteys Lähdevainiontieltä pohjoisessa sekä kaksi ajoyhteyttä Leijatietä lännessä. Kevyelle liikenteelle on lisäksi kaksi erillistä yhteyttä idässä Kuruntien kevyen liikenteen väylältä sekä yksi erillinen yhteys pohjoisessa Lähdevainiontien kevyen liikenteen väylältä.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Kuruntie on vilkas, alueellinen pääväylä, jolla kulkee kaava-alueen kohdalla noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Lähdevainiontie palvelee pääosin Haaviston aluetta, ja sillä kulkee kaava-alueen kohdalla noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Leijatie on lyhyt Kuruntien rinnakkaistie, jolla kulkee kaava-alueen kohdalla noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääasialliset julkisen liikenteen yhteydet kaava-alueelle on Lähdevainiontiellä sijaitseva Rauhalantien

bussipysäkki sekä Kuruntiellä sijaitsevat Lähdevainiontien bussipysäkit molempiin suuntiin.

Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan laadinnasta 14.12.2020, § 349. Maanomistajan kanssa tehdään kaavoitussopimus. Asemakaavalla on tarkoitus kasvattaa S-marketin tonttia puistoon päin siten, että S-marketin laajentaminen Prisma-tavarataloksi on mahdollista.

Nykyisen S-marketin tontin sallittu kerrosala on 3500 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden tavoite uudelle Prisma-tontille on noin 8000 - 9000 k-m², josta päivittäistavarakaupalle sallitun myyntipinta-alan tulisi olla 3500 m². Prisman tilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4-6 etumyymälätilaa muille liikekäyttäjille. S-marketin pysäköintialue ja läheiset risteysalueet ovat vilkkaina aikoina ruuhkaisia. Prisman myötä asiakasmäärät tulevat kasvamaan, joten liikennesuunnitteluun ja asiakasliikenteen sekä pysäköinnin sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavamuutos tulisi toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen ympäristön laatuun. Korkean ympäristön laadun saavuttamiseksi asemakaavassa asetetaan erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen laajennusosan eteläiselle julkisivulle sekä piha-alueen ympäristölle. Myös alueelle rakennettavat meluesteet pitää toteuttaa ympäristöön sopivalla tavalla.

Lastaus- ja huoltoliikenne saapuu Leijatien suunnasta ja poistuu Lähdevainiontielle. Polttoaineen jakelua palvelevan säiliöauton kulkusuunta on samoin Leijatien suunnasta Lähdevainiontielle. Huoltoliikenne on suunniteltu yksisuuntaiseksi, jotta lähialueelle aiheutuisi vähemmän melua kuin edestakaisesta liikenteestä. Lastauspihan alueella nykyisellään sijaitsevat pysäköintipaikat poistetaan.

Prisman tontin hulevedet viivytetään tässä suunnitelmassa kokonaan tontin alueella yhdessä tai kahdessa pysäköintialueen alle sijoitettavassa maanalaisessa viivytysrakenteessa, jotka voidaan toteuttaa esimerkiksi putkiviivytysrakenteina.

Hulevedet johdetaan pois Prisman tontilta ensisijaisesti sen eteläpuolelle tulevan uuden kadun alle sijoitettavan hulevesiviemärin kautta, jonne johdetaan myös uuden kadun hulevedet sekä Kuruntien hulevedet niiltä osin, kun ne on tähän asti purettu Prisman laajennuksen alle jäävään ojaan.

Kuruntie on merkittävä joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka merkitys korostuu mahdollisesti raitiotiehankkeen toteutuessa.
Liityntäpysäköinnin mahdollisuutta selvitetään suunnittelun edetessä.

Liitemateriaalit

Kaavaluonnos
Kaavaselostus

Lisätiedot:

Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi

Yhdyskuntatekniikan päällikön ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että lautakunnalla ei ole huomautettavaa lausuntopyynnöllä olleesta kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
