

Kääjänpolun asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 238
539/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat havainneet keskustan alueella kävelyn ja pyöräilyn reitistössä epäjatkuvuuskohdan. Reitistön epäjatkuvuus ohjaa kulkua osittain epävirallisille ja hoitamattomille reiteille, jotka ovat turvallisuusrisiki käyttäjilleen etenkin talviaikaan. Kyse on Orivedentieltä keskustaan suuntautuvasta liikkumisesta.

Alueella kulkee mm. epävirallinen kävelyyn ja pyöräilyyn käytetty polku, joka käyttää ensin paloaseman yhteytenä toimivaa tietä, jonka jälkeen suunnittelemttomasti muodostunut polku johtaa liikekiinteistön lastauslaiturin lähistölle. Kyse on alueesta, jolla liikkuu raskasta liikennettä ja alueella mm. peruutetaan lastauslaituriin. Näin ollen polun käyttäminen johtaa turvallisuusriskeihin. Polun toinen haara kulkee suoraan liikekiinteistön pysäköintialueelle ja saapuu sinne suunnittelemttomaan kohtaan. Molemmat polut ovat maapintaisia ja sateiden aikaan niille muodostuu lammikoita sekä polun pinta muodostuu pehmeäksi liejuksi. Polut eivät ole virallisia kulkureittejä, eikä niillä ole kunnossapitoa. Vastuu on polun käyttäjillä.

Kyseessä on selvästi kehittämistä kaipaava kohde keskustan alueen kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostossa. Erityisesti keskustassa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden on hyvä olla kunnossa.

Kaupunkikehityspalvelut sekä tekniikka- ja ympäristöpalvelut ovat arvioineet mahdollisia kehittymahdollisuuksia aiheeseen liittyen sekä arvioineet mahdollisia ratkaisuja asiaan liittyen. Toteuttamiskelpoisimmaksi vaihtoehdoksi on arvioitu uuden kävelyn ja pyöräilyn väylän rakentaminen, joka yhdistäisi Orivedentien varressa kulkevan kävely- ja pyöräilyväylän keskustan alueen reitistöön suoraan ja sujuvasti. Alustavan vaihtoehdon lähtökohdat mahdollistaisivat myös kunnallistekniikan työmaissa syntyvien maamassojen hyödyntämisen yhteyden toteuttamisessa. Alueella on jyrkkä notko, jonka mahdollinen väylä ylittäisi.

Alueella on kaupungin maanomistusta, joka pääosin riittää mahdollisen reitin suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kaupungin maanomistusta alueella on täydennetty ostamalla kaupungin kiinteistöön rajautuva pieni (n. 582 m²) laajuinen määräala. Määräala on ostettu maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksellä ja kauppakirja on allekirjoitettu marraskuussa.

Läheisellä alueella on myös muita maankäytön muutoksia, joita on hyvä ottaa mukaan kaavahankkeen alueeseen. Kyseessä olevan alueen vieressä sijaitsevassa korttelissa on sijainnut Oriveden Kotikoivu Oy:n omistamat kolme asuinkerrostaloa. Alue on kaupungin maanomistuksessa ja Kotikoivu on ollut kiinteistöllä vuokralla. Kotikoivun omistamista rakennuksista yksi on purettu ja tontti jäänyt tältä osin tyhjäksi. Yksi rakennuksista on myyty yksityiselle omistajalle, ja kauppakirja tältä osin on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Yksi taloista jää toistaiseksi Kotikoivun omistukseen. Kaupungin omistaman maapohjan osalta kiinteistön vuokrasopimuksia on uusittu kaupunginhallituksen 11.12.2023 tekemillä päätöksillä. Yksityiseen omistukseen siirtyneen rakennuksen osalta

maapohjan vuokrasopimus on allekirjoitettu marraskuussa 2024. Kotikoivulle jäävän rakennuksen osalta kaupunginhallituksen 11.12.2023 päätöksen mukainen vuokrasopimus pyritään allekirjoittamaan tammikuussa 2025. Samaisissa päätöksissä yhtenä kohtana todetaan, että Kotikoivun aiempi koko kiinteistöä 562-413-42-1 koskeva vuokrasopimus raukeaa sitä mukaa, kun uusia vuokrasopimuksia allekirjoitetaan. Vuokrasopimukset on tuolloin päätetty siten, että aiemmin Kotikoivun omistaman puretun rakennuksen nykyisin tyhjä tontti jää kaupungin hallintaan, eikä siltä osin vuokrasopimusta laadita. Kyseessä on hyvä keskustan läheinen tontti. Alue on järkevää ottaa mukaan samaan kaavahankkeeseen, ja mahdollistaa tyhjäksi jääneelle tontille uusi käyttö sekä muutoinkin päivittää asemakaavaa alueella. Lisäksi alueeseen on järkevää ottaa mukaan myös kiinteistön lähellä sijaitseva pysäköintialueeksi (LPA) osoitettu ja toteutunut alue, sillä alueelle on kaavaan osoitettu edellä kuvailtua korttelia koskevia merkintöjä pysäköintipaikkojen rasitteista.

Pääosin kyse on aiemmin asemakaavoitetusta alueesta, jolla on kyse asemakaavan muutoksesta. Lisäksi alueeseen liittyy kaavoittamatonta aluetta kaupungin ostaman määrääalan muodossa, jossa on kyse uuden asemakaavan laatimisesta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,7 ha.

Kaavahankkeen alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t), puistoa (VP), suojaviheraluetta (EV) sekä kaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteita ovat:

- Kehittää keskustan alueen jalankulun ja pyöräilyn reittiverkostoa
- Mahdollistaa asemakaavaan uusi kevyen liikenteen reitti yhteys kantatien 58 kevyen liikenteen väylältä Kääjäntielle
- Suunnitella uudelleen asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöä tyhjäksi jääneen tontin osalta
- Päivittää asemakaavaa toteutuneen tilanteen ja tulevaisuuden tarpeiden mukaan

Liitteenä on liitekartta kaavahankkeen aluerajauksesta.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1. käynnistää Kääjänpolun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liitekartan mukaisella alueella sekä

2. myöntää maankäyttöpäällikölle oikeuden tarvittaessa muuttaa aluerajausta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
