

## Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos korttelin 91 tontilla 1

Tekninen lautakunta 10.11.2021 § 207  
540/10.02.03/2021

Valmistelija Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Kultaniityn alueen asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on kaavoituksen ehdotusvaihe.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljöö. Alue sijoittuu kirkonkylän keskustaan Leijapuiston ja kirjaston viereen. Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljööseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.

Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyivät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin uusiin liikenne- ja palveluratkaisuihin, joiden osalta pysäköintialuetta ja puistoaluetta muokataan

Asemakaavalla muutetaan asemakaavamuutoksen 203 korttelin 91 tontin 1 sisäisiä ratkaisuja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksenmukainen tontti alueelle. Asemakaavan ehdotuksen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan olemassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, joille saa rakentaa autokatoksen (kt-1). Kaavamuutosalueelle on asuinkerrostalotontin (AK) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-5) lisäksi osoitettu puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei tavata myöskään erityisen suojeltavia lajeja tai uhanalaisia lajeja. Alue on jo rakennettua, minkä vuoksi uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.

Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan asukasmäärä kasvamaan. Alueelle on suunniteltu noin 70 asuntoa sisältäviä kerrostaloja. Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta asukasliikennettä. Asemakaavan liikenne kohdistuu Leijätien, Kuruntien, Koivumäentien ja Kuruntien ympäristöön. Yhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.

Kaavamuuoksella mahdollistetaan uuden korkeatasoisen asuinrakennuksen korttelialueen täydentyminen Kultaniityn alueelle. Maisemalliselta vaikutukseltaan asemakaavan muutos on tarkasteltava osana Ylöjärven tiivistyvää keskusta-aluetta. Ylöjärven kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskusta-aluetta ja sitä kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemmaksi on tavoitteen mukaista.

#### Teknisen lautakunnan lausunto

Asemakaavaehdotuksessa on luonnosvaiheeseen nähden muutettu Kultaniitynraitti osin pihakaduksi aikaisemman tontille ajoneuvoliikenteen sallivan kevyen liikenteenväylän sijaan. Kultaniitynraitin liittymä Leijatielle on asemakaavaehdotuksessa käännetty myös enemmän kohtisuoraksi. Samalla Kultaniitynraitin ja Leijätien kulmaan on selvästi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva aluevaraus alueella sijaitsevalle tekniikalle.

Tekninen lautakunta pitää tehtyjä muutoksia myönteisinä, sillä Kultaniitynraitin osan muuttaminen pihakaduksi asettaa yksin jo selvät säännöt nopeuksille, pysäköinnille ja väistämissäännöille Kultaniitynraitilla. Liittyminen Leijatiehen ja Leijatieltä on myös luontevampi kuin kaavaluonnoksessa.

Liitteet	Asemakaavaehdotus Kaavaselostus
Lisätiedot	Ari Jokihara, p. 050 384 8383, ari.jokihara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----