

Siivikkalan Leppästentien asemakaava, luonnos / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 16.02.2022 § 27
596/10.02.03/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Leppästentien asemakaavaluonnoksesta.

Leppästentien asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalan kaupunginosassa. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Matkaa Ylöjärven keskustan palveluihin on 8 km. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 1 km ja alakouluun 2 km. Suunnittelualue rajautuu osittain vanhoihin pihapiireihin.

Asemakaava-alueen laajentaminen lisää pientaloaluetta Siivikkalan kaupungin-osaan. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös puisto- ja virkistysalueita. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään suositut ulkoilureitit sekä virkistysmetsää. Kaava-alue täydentää ja laajentaa luontevasti Siivikkalan pientalovaltaista asuinalueita sekä turvaa virkistykseen ja ulkoilun mahdollisuudet alueella.

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa asuinpienalojen- (AO-1, AO), erillispientalojen- (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialuetta (AR), yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kaava-alueen läpi on osoitettu aluevaraus pohjois- etelä -suuntaista kokoojakatua varten. Luoteisosan katualue on sijoitettu siten, että katuverkon rakentaminen ja yhdistäminen Vasamantielle on luontevaa.

Alue on pääosin sekametsää, jonne on muodostunut alueella liikkuvien ihmisten ja metsäneläinten polkuja. Koillis-itäosassa on havaittavissa isoja haapapuita, mikä vaihtuu itään päin suunnatessa tiheään koivikkoon. Leppästentien varrella on havaittavissa vanhojen pihapiirien kasvillisuutta. Luoteisosassa sijaitsee kesannolla oleva pelto. Länsi-kaakko -osasta kaava-alue rajautuu jylhään mäntymetsään, joka johtaa kaakkois-pohjoissuunnassa sijaitsevaan kosteikkoon. Asemakaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee vuosina 2014-2018 rakentunutta rivitaloaluetta, joka edustaa uudempaa rakennuskantaa. Leppästentien varren kaava-alueeseen rajautuvat pihapiirit muodostuvat 50-luvun taitteen sekä 80- ja 90-lukujen rakennuskannasta.

Maaperän korkeusasema vaihtelee +104...+126 välillä. Maaston muodot ovat vaihtelevampia pohjoisosaan kuljettaessa. Alueelle on kaavaselostuksen mukaan tarkoitus laatia luontoselvitys, joka tarkentaa alueen luonnon arvoja. Suunnittelualueelle tullaan varaamaan riittävät alueet hulevesien käsittelyyn ja viivytämiseen. Alueelle laaditaan selostuksen mukaan myös hulevesiselvitys. kaavaselostuksen mukaan selvitykset ovat mukana ehdotusvaiheen aineistossa. Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella vaihtelevaa, mutta rakentamissyvyydellä pääosin hienorakeisten maalajien aluetta. Pohjoisosassa kallio on lähempänä maanpintaa kuin eteläosassa.

Teknisen lautakunnan lausunto

Leppästentien asemakaava sijaitsee maastollisesti alueella, jossa pääasiallinen luonnollisen maanpinnan viettosuunta on lähes kokonaan asemakaavaluonnoksen suuntainen ollen pohjoisluoteesta eteläkaakkoon. Asemakaavaluonnoksen alueella ei ole rakennetun ympäristön hulevesille luonnollista purkupaikkaa, minkä vuoksi viimeistään ehdotusvaiheen hulevesiselvityksessä tulisi tavanomaisten huleveden käsittelytarpeiden lisäksi kiinnittää huomiota myös hulevesien hallittuun johtamiseen ulos suunnittelualueelta.

Kiinteistöt kokoojakadun itäpuolella muodostavat pintavalunnan poikkisuuntaan nähden katkeamattoman yhtenäisen alueen. Tonttien välissä voisi olla tarkoituksenmukaista olla soveltuviin kohdin myös huleveden purkureittejä.

Katujen osalta kaavassa tulisi huomioida lumitila siten, että myös päättyvien katujen päässä olisi varattuna kaupungille kuuluvaa ja lumien sijoittamiseen soveltuvaa maa-aluetta. Katujen mutkien ja kaarteiden kaarresäteen olisi hyvä olla vähintään 50 metriä.

Kokoojakadun itäpuolisen alueen itäisimmät tontit on sijoitettu todennäköisesti olemassa olevien vesijohtojen ja jätevesiviemärin päälle. Tonttien myyminen tai vuokraaminen edellyttäisi todennäköisesti tonttien esivalmistelua ja johtojen siirtämisen pois korttelialueelta ennen niiden luovuttamista.

Liitteet	Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostus
Lisätietoja	Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Esittelijä	Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää antaa lausunnolla olevasta Leppästentien asemakaavaluonnoksesta selosteosan mukaisen lausunnon.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----