

## Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutos / Kaavaehdotus

Ympäristölautakunta 23.08.2023 § 87

Valmistelija	<p>Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen</p> <p>Kaupunginhallitus päätti koko Vuorentaustan laajennuksen asemakaavan ja muutoksen käynnistämisestä 17.12.2018. Kaavaprosessin aikana, luonnosvaiheen jälkeen, kaava-alueesta rajattiin eteläosa pois siten, että hyväksytyyn asemakaavaan jäi pohjoisosa sekä Mastontien jatke Tampereen rajalle. Tiedottamisen ja vuorovaikutuksen näkökulmasta on järkevää jatkaa eteläosan kaavoitusta siten että osallistumis ja arviointisuunnitelma asetetaan erikseen nähtäville ennen uuden luonnoksen laatimista ja nähtävilläoloa.</p> <p>Suunnittelualueetta rajaa lännessä Pohjajärven laskupuro, etelässä kaupunginraja Tampereeseen, pohjoisessa Vuorentaustan uusi asemakaava (hyväksyty 22.5.2023) ja idässä Vuorentaustan nykyinen pientaloasutus. Muutosalue käsittää Vuorentaustan asemakaavan katu- ja puistoalueita. Kaavoitettavan tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 14,5 hehtaaria.</p> <p>Suunnittelun tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen ja monipuolinen asuinalue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta. Edellisen kaavaprosessin yhteydessä laadittiin mittavat selvitykset ja nyt laadittava kaava tukeutuu pääosiltaan jo laadittuihin selvityksiin.</p> <p>Tarkoitus on saada asemakaavaluonnos nähtäville talvella 2023/24 ja ehdotus syksyllä 2024. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi vuodelle 2025.</p>
Lisätiedot	<p>Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, 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> <p>-----</p>

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen
Asemakaavaluonnos	<p>Koko Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennusalueita koskeva valmisteluaineisto ja luonnos asetettiin nähtäville 31.3.-3.5.2021. Koko alueen asemakaavojen muutos ja laajennusalueita koskevan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavoitettavat alueet jaettiin kahdeksi erilliseksi asemakaava-alueeksi (Murron ja Tukiaistenmaan alue).</p> <p>Tiedottamisen ja vuorovaikutuksen näkökulmasta oli järkevää jatkaa kaavoitusta siten, että eteläosan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin erikseen nähtäville ennen uuden luonnoksen laatimista ja nähtävilläoloa. Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 6.9.2023. Osallisia tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.</p> <p>Tukiaistenmaan alueen asemakaava jatkaa Murron alueen muutosta ja laajennusta koskevaa asemakaavaa, joka hyväksyttiin Kaupunginvaltuustossa 22.5.2023.</p> <p>Vuorentaustan eteläosan asemakaava rakentuu kaava-alueen halkaisevan uuden Mastontien itä- ja länsipuolelle. Asemakaavalla muodostuu monipuolisia asumiseen osoitettuja korttelialueita (A-, AO-, AP-, ja AR-korttelialueet) sekä puisto- ja lähivirkistysalueita. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialueita (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), mastoalue (EMT) sekä katualueita. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 16,8 ha. Uusien asukkaiden määräksi on arvioitu noin 500 henkilöä.</p> <p>Kosteiden maa-alueiden, maaperätutkimustulosten ja arteesisen pohjaveden perusteella kerroskorkeudet on pidetty koko asemakaava-alueella maltillisina, korkeintaan kaksikerroksisina. Tätä asemakaavaa koskien laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava.</p> <p>Luonnoksen suunnittelussa on pyritty säilyttämään viheryhteyksien riittävät leveydet ja alueelle ominaisten erityispiirteiden säilyminen. Suunnittelun alueen maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee katu- ja lähivirkistysalueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Katualueiden vähäiset muutokset koskevat kaupunginvaltuustossa 22.5.2023 vahvistettua asemakaavaa Mastontien jatkeen osalta aivan Tampereen kaupungin rajalla. Eteläosan asemakaavaluonnostelun seurauksena Mastontien eteläisin liikenneympyrä on poistettu. Lähivirkistysalueen muutos koskee v. 1983 vahvistettua rakennuskaavan muutosta. Vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa alueelle on osoitettu leikkikenttä (VK) ja jalankululle sekä pyöräilylle varatut tiet. Asemakaava ei kuitenkaan ole toteutunut. Asemakaava-alueen itäreunassa, Lähteentien varressa on vanhassa 1983 vahvistetussa rakennuskaavassa osoitettu ET-korttelialue sekä jalankululle sekä pyöräilylle varattu tie.</p>

Nähtävilläoloaineisto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutos, luonnos. Kaavakartta määräyksineen 14.12.2023</li> <li>- Kaavaselostus, 14.12.2023</li> <li>- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 14.12.2023</li> <li>- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot sekä kaavoittajan vastineet, 14.12.2023</li> <li>- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 14.12.2023</li> <li>- Liite 3. Yleiskaavallinen tarkastelu, Ylöjärven kaupunki 2023</li> <li>- Liite 4. Pohjavesiselvitys, AFRY 3.1.2023</li> <li>- Liite 5. Hulevesiselvitys, Sitowise 20.5.2019</li> <li>- Liite 6. Luontoselvitysraportti, FCG 3.1.2023</li> <li>- Liite 7. Rakennettavuusselvitys, Geopalvelut Oy 30.4.2019</li> <li>- Liite 8. Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 9.1.2023</li> <li>-Liite 9. Liikenneselvitys, Ramboll 18.4.2019</li> <li>- Liite 10. Naturatarveharkinta, Sitowise 20.4.2023</li> </ul>
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. asettaa luonnoksen aineistoinen nähtäville</li> <li>2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti</li> <li>3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta</li> </ol>
Päätös	<p>Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.</p> <p>-----</p>

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: Vuorentaustan eteläosan asemakaava rakentuu kaava-alueen halkaisevan uuden Mastontien itä- ja länsipuolelle. Asemakaavalla muodostuu monipuolisia asumiseen osoitettuja korttelialueita (A-, AO-, AP-, ja AR-korttelialueet) sekä lähivirkistys-, puisto-, palstaviljelyalueet. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen korttelialueita (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET), mastoalue (EMT) sekä katualueita. Korttelialueet tullaan luovuttamaan laajempina kokonaisuuksina, ns. aluerakentamiskohteina.

Kosteiden maa-alueiden, maapohjan kantavuuden ja arteesisen pohjaveden takia kerroskorkeudet on pidetty koko asemakaava-alueella maltillisina. Lisäksi kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen, energiakaivojen poraaminen, syväkeräyssäiliöiden tekeminen sekä syvien hulevesien viivytysrakenteiden rakentaminen on asemakaava-alueella kiellettyä. Maapohjan kantavuuden vuoksi rakennusten runkojen tulee olla pääosin puuta.

Rakennusten perustamistapaan tulee kiinnittää kaava-alueella erityistä huomiota. Perustamistavassa tulee huomioida pohjaveden pinnan taso ja paineellisuus. Alueella on tehty useita asemakaavatasoisia rakennettavuusselvityksiä ja pohjatutkimuksia, mutta rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kohdekohtainen ja tarkempi maaperätutkimus ja perustamistapalausunto. Alue on kokonaisuudessaan rakennettavuudeltaan melko huonoa ja kaikki eloperäiset sekä löyhät kerrokset tulee poistaa ennen rakentamista ja alueella on varauduttava pohjanvahvistuksiin esimerkiksi esikuormittamalla.

Rakennushankkeisiin tulee nimetä kokenut rakennesuunnittelija sekä geotekninen asiantuntija, jolloin pystytään minimoimaan riskit, joita ovat mm. paineellisen pohjaveden hallitsematon purkautuminen. Lisäksi rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä suunnitelma kiinteistöjen hulevesien hallinnasta.

Suunnittelualueen savisuuden takia hulevesien hallintaa ei voida toteuttaa imeyttämällä. Kaikki Pohjajärven laskupuroon päätyvät vedet tulee käsitellä riittävällä tavalla ennen kuin ne lasketaan Pohjajärven laskupuroon. Hulevesien viivytys toteutetaan yleisillä alueilla mutkittilevillä ja maltillisesti kallistetuilla ojilla, joilla saadaan kasvatettua vettä viivyttävää pinta-alaa sekä hidastettua veden virtausnopeutta. Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohtana tulee olla Pohjajärvenojan virtaamien säilyttäminen nykytasolla ja, että Pohjajärvenojan vedenlaatua ei saa heikentää. Pohjajärvenojan vesitalous ei saa häiriintyä. Alueen haastavien maaperä- ja luonnonolojen takia alueelle rakentaminen edellyttää monialaista ja pätevää suunnitteluosaamista. Rakennushankkeiden luvittaminen edellyttää tarkkaa osaamista ja valvontaa.

Tampereen kaupunkiin rajautuvassa Vuorentaustan eteläosan asemakaavassa on pyritty huomioimaan ja kehittämään alueen suosittuja virkistysalueita ja ulkoilureittejä. Aivan Tampereen rajalla on Mastontien ylittävä ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys, mikä voi toimia kevyen liikenteen yhteyden lisäksi talvisin Tampereen latuverkoston jatkeena, hiihtosiltana. Hiihtosiltaa on suunniteltu yhdessä Tampereen kaupungin kanssa.

Kaavaehdotuksen suunnittelussa on pyritty säilyttämään viheryhteyksien riittävät leveydet, alueelle ominaisten erityispiirteiden ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen (mm. lähde- ja avo-ojakohteet) sekä huomioimaan ympäröivä olemassa oleva rakennuskanta. Luontoselvitysten mukaan lähteitä ei luokitella vesilain suojaamiksi kohteiksi mutta lähteet on esitetty kaavaehdotuksessa säilytettäväksi. Suunnittelualueen maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Asemakaavalla muodostuu monipuolisia asuinkortteleita, jotka tukeutuvat kaava-alueen rajat ylittäviin viheralueisiin ja virkistysverkostoihin. A-tontteja on osoitettu 3 kpl, AP-tontteja 5 kpl, AR-tontteja 6 kpl ja AO-tontteja 19 kpl. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 16,1 hehtaaria, josta asumiseen osoitettuja korttelialueita on noin 5,7 hehtaaria. Kaava-alueesta noin 42 % on osoitettu lähivirkistys- tai puistoalueiksi, mikä on suhteellisen suuri osa neitseelliselle maalle suunniteltavasta uudesta asemakaavasta. Lähivirkistys- ja puistoalueet ovat kuitenkin merkittävässä roolissa yleisten alueiden hulevesien käsittelyssä.

Asemakaavan kokonaisratkaisuun on rakennettavuuden lisäksi vaikuttanut tahto tehdä ilmastoviisaita ja -kestäviä ratkaisuita. Rakennettavuusselvityksen mukaan rakennusten kantavien materiaalien tulee olla puuta. Koko kaava-alueella tulee istuttaa puita ja pensaita imeyttämään, viivyttämään ja puhdistamaan hulevesiä ja parantamaan vedenlaatua ennen vesien valumista Pohjajärven laskupuroon. Istutuksilla saadaan luotua myös varjostusta ja viihtyisyyttä. Kokonaisuutta tulee suunnitella ja hoitaa vehreänä kehitettävänä alueena. Lähivirkistys- ja puistoalueilla edellytetään yksityiskohtaista vihersuunnitelmaa.

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen ja kaavan toteutumisen tueksi on laadittu myös erillinen havainnekuva. Viheralueiden toteuttamisen tueksi on laadittu alustava viitesuunnitelma, joka on esitetty osana rakentamistapaohjetta.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Vuorentaustan eteläosan asemakaava ja muutos, ehdotus. Kaavakartta ja kaavamääräykset, 11.12.2024 Kaavaselostus, 11.12.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 11.12.2024 Liite 1. Asemakaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja kaavoittajan vastineet, 11.12.2024 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 11.12.2024 Liite 3. Havainnepiirros, 11.12.2024 Liite 4. Rakentamistapaohje, 11.12.2024
Oheismateriaalit:	Kaavaa koskevat selvitykset
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Vuorentaustan eteläosan asemakaavaehdotuksen liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Lehti oli poissa kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 18.36-18.39.