

Kivikkotien asemakaavan muutos / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 27.08.2025 § 119
364/10.02.03/2024

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Kivikkotien asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Kivikkotien asemakaavan muutoksen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa asumiseen asemakaavoitetut, mutta toteutumatta jääneet korttelialueet huomioiden alueen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varren mahdollistama maankäyttöpotentiaali ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu myös mahdollisen raitiotien toteutuminen. Suunnittelualue on kaavoitettua asemakaava-aluetta, mutta korttelialueet ovat jääneet toteutumatta. Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (3.vaihe), joka on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa 16.6.2005 § 100. Tämä asemakaavan muutos koskee korttelialueen 235 tonttia 2 sekä korttelialuetta 236 kokonaisuudessaan.

Suunnittelualueen korttelit on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa AR- tai AKR-korttelialueiksi, joissa suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaava osoittaa lähivirkistysalueineen ohjeelliset ulkoilureitit harjulle ja huomioi maankäytön suunnittelun osana pohjavesi- sekä melu- ja tärinäalueita.

Asemakaavaluonnoksesta on kaksi vaihtoehtoa. Molempien vaihtoehtojen asemakaavan muutoksella osoitetaan korttelialueita asuinkerrostalojen (AK) sekä kytkettyjen asuinrakennusten (A) rakentamiseksi. Kivikkotien asemakaavan muutos osoittaa Mäkkylänrinteen jo rakentuneen asuinalueen jatkeeksi nykyistä asemakaavaa tehokkaamman, perheasuntoja tukevan ja eri asuinmuotojen sekoittuneen asuinalueen kaavaversioiden mukaan noin 300–400 asukkaalle. Suurin kerrosluku on nyt kuusi. Asemakaavan molemmissa esitetyissä vaihtoehtoissa rakennukset on massoiteltu ja sijoitettu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla muurimaisella rakenteella.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta saada lausua Kivikkotien asemakaavamuutoksesta.

Kivikkotien asemakaava on 20-vuotias ja se on jäänyt toteutumatta. Toteutumatta jääneen asemakaavan uudistamista ajantasaiseksi huomioiden vireillä olevat kaupunkikehityshankkeet ja vallitsevat suuntaukset pidetään hyvänä asiana. Muutos tulee viedä kuitenkin hallitusti eteenpäin ja huomioida, että muutos vaikuttaa kunnallisteknisten ja yleisten alueiden ratkaisuihinkin. Kivikkotie on osin jo aiemmin rakennettu, mutta asemakaavan vaikutukset osin rakennettuun katuun ja kunnallistekniikkaan voivat olla sellaiset, että ne johtavat olemassa olevan rakenteen toteuttamiseen muutettuna. MAPSTOssa varattu investointimääräraha ja -aikataulu tulee päivittää tarvittaessa hyväksyntään menevää lopullista asemakaavaratkaisua vasten.

Hulevesien osalta halutaan oikaista hulevesiselvityksessä oleva kappaleen 3.3 lause, jonka mukaan Ylöjärven kaupunki vastaisi hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueillaan ja että yleisille alueille varataan tarvittavat alueet määrällisen ja laadullisen hallinnan järjestämiselle. Asiaa halutaan oikaista siten, että Ylöjärven kaupunki vastaa hulevesijärjestelmästä alueellaan, mutta ei esimerkiksi tonttien hulevesien hallinnan järjestämisestä, vaan rakennusjärjestyksenkin mukaan sade- ja hulevedet on hallittava omalla tontilla. Hulevesien hallinta on tässäkin asemakaava luonnoksessa järjestettävä korttelialueen tonteilla. Hulevesiselvityksestä on lisäksi jätetty erityisesti pois rakennusjärjestyksen §12, joka erityisesti käsittelee hulevesien hallintaa ja hulevesien käsittelyä tonteilla. Asiat esitetään korjattavaksi kaava-aineiston materiaaliin.

Lisäksi halutaan tuoda esille, että asemakaavaluonnoksissa on korttelin 702 luoteispuolella olevalle yleiselle VR-alueelle merkitty hule-merkinnällä alue, joka on ohjeellinen hulevesien hallintaan varattu alue. Merkinnän mukaan tälle alueelle voidaan rakentaa hulevesien käsittelyä varten allas- ja ojarakenteita. Merkintään halutaan kiinnittää huomiota, koska se sijaitsee yleisellä alueella mutta yleisen alueen luonnontilaisuuden vuoksi alueella ei ole tarvetta hulevesien erityiselle hallinnalle. Hulevesien hallinnan tarpeen arvioidaan tulevan korttelialueelta, minkä vuoksi kyseinen hulealue esitetäänkin sisällytettäväksi korttelialueen sisään pois yleiseltä alueelta, mikäli sen halutaan olevan osa korttelin keinovalikoimaa hulevesien hallinnassa.

Kivikkotien asemakaavan vaikutusalueella ei ole hulevesiviemäriä, vaan hulevesijärjestelmä koostuu pääosin avouomista, joihin toimivat Mikkolantien ja tulevaisuudessa Kivikkotien sivuojat. Kaavamääräyksissä on kuitenkin vaadittu, että perustusten kuivatusvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Kirjaus esitetään muutettavaksi koskemaan hulevesijärjestelmää.

Hulevesien viivytyksestä halutaan tuoda esille, että tonttien hulevesien viivytystarpeen ja -tilavuuden järjestämistä ei saa ulkoistaa kaupungille. Kaavamääräyksen kirjaus, jossa kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisena viivytysaltaana, esitetään tämän vuoksi poistettavaksi kokonaan. Lisäksi perinteinen viivytystarvemitointus $1\text{m}^3 / 100\text{m}^2$ läpäisemätöntä pintaa kohden ei palvele sellaisenaan kaupungin vastaanottavaa hulevesijärjestelmää. Kaavamääräyksissä on mainittu, että A- ja AK-korttelialueilta sallittu purkuvirtaama hulevesijärjestelmään on 6 l/s. Olennaista olisi määrätä erilaisista sadannoista johtaen koko korttelia koskeva suurin mahdollinen tulovirtaama hulevesijärjestelmään, jossa raja-arvona toimisi vastaavien sadantojen nykyisen rakentamattoman tilanteen tulovirtaama kaupungin hulevesijärjestelmään erikseen päätetyn virtaaman sijaan. Myös viivytysvaatimus olisi hyvä olla yhdenmukainen sallitun purkuvirtaaman kanssa.

Asemakaavaluonnoksesta on kaksi vaihtoehtoa. Koska kohde sijaitsee pohjavesialueella, asemakaavavaihtoehdoista olisi hyvä jalostaa jatko-suunnitteluun vaihtoehto, joka edellyttää mahdollisimman vähän hulevesien laadullista hallintaa tonteilla ennen hulevesien tonteilla tapahtuvaa imeyttämistä tai johtamista pois viivytyksen jälkeen kaupungin hulevesijärjestelmään.

Toimivalta:

Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä:

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

Liitteet: Asemakaavaluonnos VE1
Asemakaavaluonnos VE2
Asemakaavaselostus
Havainnekuva VE1
Havainnekuva VE2
Hulevesiselvitys

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Kivikkotien asemakaavan luonnoksesta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
