

29.8.2025

Lausuntopyyntö 30.6.2025 yksityisen maan kaavoitusaloitteesta, Asuntila / Kaavoituspäällikkö

Yhdyskuntatekniikan lausunto Asuntilan Suolakupin kaava-aloitteesta

Ylöjärven kaupungin kaavoitus on pyytänyt yhdyskuntatekniikan lausuntoa yksityisen maan kaavoitusaloitteesta.

Aloite koskee Asuntilan alueella nk. Suolakupin aluetta sisältäen kiinteistöt 980-406-1-307, 980-406-1-342 ja 980-406-1-433. Alueen pinta-ala on noin 5,92 hehtaaria ja se rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Alueelle on laadittu luonnosvaihtoehtoja kaksi kappaletta, joissa pientalotontteja on osoitettu 33-39 kappaletta ja rakennusoikeutta 7200 – 9800 km².

Lausunto, yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntatekniikan vastuualue kiittää mahdollisuudesta lausua kaavoitusaloitteesta. Kaava-aloitteen myötä yhdyskuntatekniikan vastuulle tulevat kaava-aloitteen katujen ja yleisten alueiden suunnittelu ja toteuttaminen mukaan lukien hulevesijärjestelmä. Hulevesien hallinnasta vastaavat kaavoitettavat kiinteistöt omalla alueellaan. Lausunnon sisältöön ovat osallistuneet yhdyskuntatekniikan päällikkö ja kunnossapitopäällikkö.

Aloitteen mukainen alue sijoittuu jo asemakaavoitetun alueen sisälle. Aluetta ympäröivät rakennetut kadut ja aiemmin rakentuneet asuinalueet. Alueen läpi kulkee alueellinen valtaoja, joka laskee Keijärveen Keijärven pohjoispäässä. Valtaoja ulottuu Idäntien itäpuolelle ja päättyy Liusketien eteläpuolella.

Idealuonnokset eivät ole lopullisia suunnitelmia, vaan toimivat lähtökohtana kaavoitustyölle ja suunnittelutyölle. Luonnoksista voi kuitenkin nostaa jo esille muutamia huomioitavia asioita, jotka olisi hyvä ratkaista kaavoitustyön yhteydessä.

Molemmissa idealuonnoksissa katujen asettelu on samankaltainen. Kaikkien päättyvien katujen päihin tulisi varata riittävä kääntöalue, jossa esimerkiksi säännöllisesti alueella käyvä jäteauto pääsee kääntämään käyttämättä tonttien piha-alueita. Lisäksi kaikkien päättyvien katujen päissä tulisi olla riittävä yleisen alueen tila, jonne katujen talvikunnossapidon yhteydessä voidaan sijoittaa kaduilta auratut lumet. Tontit vastaavat kuitenkin omasta lumitilastaan.

Havainnekuvissa on esitetty, että avo-ojan yli kuljetaan puusiltoja pitkin. Mikäli ulkoilureittejä on tarkoitus osoittaa kaavassa valtaojan yli, ojan ylitys tulee tehdä



sellaiseksi, että se ylityksen koko ja kantavuus mahdollistaa kunnossapitokaluston ylityksen.

Alueen B kadun pohjoispuolella oleva rinne laskee luonnoksen tontteja kohti. Molemmissa idealuonnoksissa kadun pohjoispuolen tontit 2 ja 3 lännestä lukien ovat paikassa, jossa on laaja-alaisen pintavalunnan kertymäpiste. Veden johtamiseksi tonttien takaa ei alustavan tarkastelun mukaan ole keinoja, minkä vuoksi koko pohjoisreunan osalta kaavatyössä tulee huomioitavaksi valunnan kohdistuminen tonteille ja lännestä lukien toisen ja kolmannen tontin kohdalta valuntareitin järjestäminen esimerkiksi luonnontilaisen puistoalueen kautta valtaojaan. Kuivatuksen mahdollistaminen alueen B itä-länsi -suuntaisen kadun pohjoispuolen tonttien takaa on huomioitava mahdollisessa kaavoituksessa.

Osa hulevesihavainnoista on sellaisia, että hulevesien hallinta ei ole yhdyskuntatekniikan vastuulla, vaan hulevedet tulee ottaa hallintaan kaavoitustyön ja tonttien suunnittelun yhteydessä. Tonttien hulevesien viivytystarpeeseen tulee kiinnittää huomiota.

Alustavan tarkastelun perusteella alueen A pohjois-eteläsuuntaisen kadun eteläpäähän on todennäköisesti toteutettava jätevesipumppaamo, joka on Ylöjärven Vesi Oy:n vastuulla.

Yleisiä periaatteita, joita tulee alueen kaavoittamisen yhteydessä tulisi huomioida:

- jätevesi- ja hulevesipumppaamoiden määrän minimointi
- teknistä huoltoa palvelevien alueiden huomiointi
- yksityisillä alueilla sijaitsevien johtorasitteiden tarpeen minimointi
- päättävien katujen välisten suorien tai lyhyiden kevyen liikenteen yhteyksien määrän minimointi
- riittävien lumitilojen huomiointi



Alueen katujen ja hulevesien toteuttamisen kustannukset ja toteutusaikataulu.

Katujen ja yleisten alueiden toteuttaminen etenee alustavasti seuraavassa järjestyksessä:

- kunnallisteknisen suunnittelutyön kilpailutus ja suunnittelun toteutus, mikäli se ei sisälly kaavoitustyön hankintaan
- katujen ja yleisen alueiden muodostaminen lainvoimaisen asemakaavan perusteella
- katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat voidaan asettaa nähtäville, kun asemakaava on lainvoimainen ja katu- ja yleiset alueet on muodostettu
- mahdollinen puiden poisto on edellytys rakentamistyön aloittamiselle. Puiden poisto voidaan toteuttaa lainvoimaisten asemakaavan ja katu- sekä yleisten alueiden hyväksytyjen suunnitelmien perusteella ja se toteutetaan lintujen pesintäkauden ulkopuolella.
- alueen rakentamisen kilpailuttaminen; tarjouspyyntö, hankintapäätös ja sopimus
- toteuttamisen käynnistäminen
- toteuttamiseen sisältyy mahdollinen vaiheistus
 - o I-vaiheessa kadut toteutetaan liikenneitäväksi ilman päällystettä ja
 - o II-vaiheen aika on, kun raskaat rakentamistoimenpiteet on toteutettu, minkä jälkeen kadut päällystetään ja toteutetaan viimeistelytyöt

Hanke on toteuttamiskelpoinen. Kaava-aloitteen mukaisten idealuonnosten perusteella on arvioitu, että alueen katujen ja painovoimaisen hulevesijärjestelmän toteuttamisen alustava kustannus on noin 700 000 euroa vuoden 2025 hintatasossa ilman mahdollisia pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kustannusarvio ei sisällä Ylöjärven vesi Oy:n vastuulle kuuluvien jätevesijärjestelmän ja vesijohdon suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksia.

Katujen ja kunnallistekniikan suunnittelu toivotaan aloitettavaksi kaavoitustyön yhteydessä yleissuunnitelmatasoisena, jolloin kaavaratkaisut, tilavaraukset, hulevesien johtaminen, kadut ja kunnallistekniikka on mahdollista saada suunniteltua yhdessä toisiaan tukevaksi. Varsinainen katu- ja rakennussuunnittelu on kuitenkin mahdollista aloittaa joko kaavoitustyön ehdotusvaiheessa tai viimeistään kaavan tultua lainvoimaiseksi. Katusuunnitelma voidaan asettaa nähtäville vasta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, minkä jälkeen katusuunnitelma viedään hyväksyttäväksi.

Kokonaisaikatauluun vaikuttaa aivan ensimmäiseksi katujen ja kunnallistekniikan suunnittelutyön sijoittuminen suhteessa kaavoitustyöhön. Kaavatyön kanssa samaan aikaan hankittu kunnallistekninen suunnittelu nopeuttaa prosessia. Muita vaikuttavia tekijöitä ovat vaiheiden rytmittyminen mm. vuodenaikojen suhteen. Alueen katujen rakentamisen ja muun kunnallistekniikan toteuttaminen on alustavan arvion mukaan mahdollista huhtikuun – marraskuun välillä, mikäli



katusuunnitelmat ovat tulleet lainvoimaiseksi ja katujen ja yleisten alueiden alueet on muodostettu yleisiksi alueiksi edellisen vuoden loppuun mennessä. Mikäli alueella tarvitaan pohjanvahvistustoimenpiteitä, pohjanvahvistustoimenpiteet voivat vaikuttaa aikatauluun noin 9-24 kuukautta edelleen hidastavasti. Kaavoituskohteet tarkennetaan ja esitetään sisältyväksi maankäytön ja palveluiden suunnittelu ja toteutusohjelma mapstoon vuosittain.

Ari Jokihaara
Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Ylöjärven kaupunki

