

10.9.2025

Lausuntopyyntö 30.6.2025 yksityisen maan kaavoitusaloitteesta, Asuntila / Kaavoituspäällikkö

Yhdyskuntatekniikan lausunto kaava-aloitteesta kiinteistön 980-406-1-250 kaavoittamiseksi asuinkäyttöön.

Ylöjärven kaupungin kaavoitus on pyytänyt yhdyskuntatekniikan lausuntoa yksityisen maan kaavoitusaloitteesta.

Aloite koskee Asuntilan alueella kiinteistön 980-406-1-250 kaava-aloitetta. Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria ja se rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin ja yksityisiin kiinteistöihin. Asuinkäyttöön esitetään kaavoitettavaksi noin 1,3 ha. Alueelle on laadittu luonnosvaihtoehtoja kaksi kappaletta, joissa pientalotontteja on osoitettu 11-12 kappaletta ja rakennusoikeutta 2750 – 3000 k-m².

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.

Aloitteen mukainen alue sijoittuu jo asemakaavoitetun alueen reunalle. Aluetta sivuaa ja osin leikkaa itäpuolella Suolaniityntie, pohjoisessa asemakaavan mukainen VL-alue, etelässä kaupungin maan omistus ja idässä yksityinen kiinteistö.

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 päätyvien katujen päihin on luonnoksissa varattu jo kääntöalue, jossa esimerkiksi säännöllisesti alueella käyvä jäteauto pääsee kääntämään käyttämättä tonttien piha-alueita. Lisäksi kaikkien päätyvien katujen päissä tulisi olla riittävä yleisen alueen tila, jonne katujen talvikunnossapidon yhteydessä voidaan sijoittaa kaduilta auratut lumet. Tontit vastaavat kuitenkin omasta lumitilastaan.

Varsatie tulee hankkeen yhteydessä rakennettavaksi ja se tulee yhtymään edelleen suoraan Peltosen yksityistiehen. Ratkaisussa tulee huomioida, että



kaavaratkaisu ei johda Peltosen yksityistien liikennemäärien kasvuun tai aiheuta muuta tienpitorasituksen kasvua Peltosen yksityistielle.

Luonnosten alueella rinne laskee eteläluoteeseen. Alin kohta on suurin piirtein luonnosten mukaisen tonttikadun eteläpäässä, mikä saattaa johtaa jätevesi- ja hulevesipumppaamoiden tarpeeseen. Kadun linjausta hieman muuttamalla voisi olla mahdollista viemäröidä alue myös painovoimaisesti. Mahdollisen kaavoitustyön yhteydessä tulisi tarkastella tontteja ja kunnallistekniikkaa yhdessä kaikkien kannalta tarkoituksenmukaisimman lopputuloksen saamiseksi.

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
- päättyvien katujen välisten suorien tai lyhyiden kevyen liikenteen yhteyksien määrän minimointi sekä sellaisten kevyen liikenteen väylien välttäminen, jotka eivät johda mihinkään
- jalan alueelta tai alueelle kulkevien reittien ennakointi
- 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 liikenneitöviksi ilman päällystettä ja
 - o II-vaiheen aika on, kun raskaat rakentamistoimenpiteet on toteutettu, minkä jälkeen kadut päällystetään ja toteutetaan viimeistelytyöt



Hanke on yhdyskuntatekniikan näkemyksen mukaan toteuttamiskelpoinen. Kaava-aloitteen mukaisten idealuonnosten perusteella on arvioitu, että alueen katujen ja painovoimaisen hulevesijärjestelmän toteuttamisen alustava kustannus on noin 450 000 euroa vuoden 2025 hintatasossa ilman mahdollisia pohjanvahvistustoimenpiteitä ja hulevesipumppaamoita. 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 vaikuttavat 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 hidastavasti. Kaavoituskohteet tarkennetaan ja esitetään sisältyväksi maankäytön ja palveluiden suunnittelu ja toteutusohjelmaan vuosittain.

Ari Jokihaara
Yhdyskuntatekniikan päällikkö
Ylöjärven kaupunki

