

Asuntila, Suolaniityn alueen asemakaava, kaavaluonnos / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 26.08.2026

389/10.02.03/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa kahdesta vaihtoehtoisesta asemakaavaluonnoksesta Suolaniityn alueelle Asuntilassa. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Asuntilassa, Idäntien ja Ollinmäentien välisellä alueella. Kaavoitettava alue sijoittuu Asuntilan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Nykyisin kaava-alueella on kaksi pihapiiriä, suurin osa alueesta on peltoaukeaa. Pohjoisreunaan sijoittuu metsäpalstaa. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,6 ha. Kaava on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 17.9.2025 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 mukaisen asemakaavan Asuntilaan Suolaniityn alueelle.

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 kaavaratkaisu perustuu omakotitalotontteihin eli erillispientaloihin (AO, AO-1). Vaihtoehdossa 2 on erillispientalojen lisäksi osoitettu myös asuinpientalojen (AP-6) korttelialueita. Vaihtoehdossa 1 muodostuu olemassa olevien erillispientalotonttien lisäksi 34 erillispientalotonttia (AO). Rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m²/tontti ja suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi kaksi. Rakennusten kattokaltevuus on määrätty välille 18–23°, jota on käytetty ulkopuolisilla asemakaava-alueilla.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu 21 erillispientalotonttia (AO) sekä 11 asuinpientalotonttia (AP-6). Erillispientaloille rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m²/tontti ja asuinpientaloille 350 k-m²/tontti. Asuinpientalojen on ajateltu toteutuvan paritaloina. Myös tässä vaihtoehdossa suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on määrätty kaksi ja rakennusten kattokaltevuus välille 18–23°.

Molemmissa vaihtoehdoissa kulku kaava-alueelle tapahtuu osittain Idäntien ja osittain Ollinmäentien kautta. Ollinmäentietä on esitetty jatkettavaksi kohti itää ja sen kautta on kulku uusille Ainonkujan ja Emminkujan katualueille. Niittykuja liittyy Idäntiehen. Molemmissa vaihtoehdoissa pohjois-, keski- ja lounaisosa on osoitettu lähivirkistysalueena, jonka läpi kulkee ohjeellisia kävelyn ja pyöräilyn väyliä. Virkistysalue liittyy suunnittelualueen ulkopuolisiin lähivirkistysalueisiin. Osa keskialueen sekä koko pohjoisosa virkistysalueesta on osoitettu metsien säilyttämiseksi merkinnällä VL/s (lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään). Alueen poikki menevä oja on osoitettu hulevesien hallintaan ja johtamiseen osoitettuna alueena. Ojan sijaintia on korttelialueisiin rajautuvilta osiltaan hieman muutettu nykyisestä sijainnistaan. Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan myös Niittykujan sijainnin osalta. Suunnittelualueen kaakkoisosassa, Sarkatien korttelin pohjoispuolella kulkee olemassa olevia vesihuoltolinjoja. Vaihtoehdossa 1 Niittykujan korttelialue liittyy eteläpuoliseen Sarkatien varren erillispientalokortteliin 494 (AO-1). Vesihuoltolinjat on huomioitu tontin sisäisellä johtorasitteella. Vaihtoehdossa 2 Niittykujan korttelialue sijoittuu pohjoisemmaksi jättäen vesihuoltolinjojen kohdalle noin 14 metriä leveän

virkistysalueen. Mikäli vesihuoltoverkostoa olisi tarpeen uusida, voisi se sijoittua myös Niittykujan katualueelle.

Kaavahankkeeseen sisältyvä asemakaavan muutos koskee voimassa olevan lähivirkistysaluetta kaavan pohjoisosassa. Alue on sisällytetty kaavaan, jotta rakentuneen erillispientalon ajoyhteys Idäntieltä tulee huomioiduksi asemakaavassa toteutuneen mukaan. Muutettavan kaavan osalta alue osoitetaan edelleen lähivirkistysalueena. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,4 ha.

Vaihtoehdossa 1 asumiselle varattua aluetta on noin 4,41 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on 9160 k-m². Arvioitu uusi asukasmäärä on noin 100 asukasta (noin 3 as / asuinrakennus). Viheralueita on osoitettu noin 3,58 ha ja katualueille on varattu noin 0,57 ha.

Vaihtoehdossa 2 asumiselle varattua aluetta on osoitettu yhteensä noin 4,24 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on 9890 k-m². Tästä asuinpientaloille (AP) on osoitettu 3850 k-m² ja erillispientaloille (AO) noin 6040 k-m². Arvioitu asukasmäärä on noin 130 asukasta (noin 3 as / asuinrakennus). Viheralueita on osoitettu noin 3,76 ha ja katualueille on varattu noin 0,56 ha.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta saada lausua vireillä olevasta asemakaavasta luonnosvaiheessa. Asuntilassa asemakaavoitetun asemakaava-alueen yhtenäistymistä pidetään kokonaisuutena hyvänä asiana erityisesti yhdyskunnan vesihuollon ja hulevesien järjestämisen kannalta. Asemakaava-alueen sisällä sijainnut asemakaavoittamaton alue on vaatinut aina erityishuomiota kunnallistekniikan ja hulevesien ohjaamisen yhteydessä.

Tekninen lautakunta haluaa kiinnittää asemakaavaluonnoksissa huomiota Ollinmäentien kortteleihin 569 ja 570, jotka sijaitsevat rinnettä vasten. Varsinkin korttelin 569 tontit sijaitsevat kohdassa, jossa on rinteestä tulevan hulevesivalunnan kertymäpiste. Veden ohjaamiseksi tonttien ohi on kuitenkin kortteleiden välissä olevan kapean VL-alueen kautta.

Korttelin 570 tonttien pohjoisreunaan kohdistuu rinteestä valuntaa. Varsinkin korttelin keskimmäisten tonttien osalta ainoaksi mahdollisuudeksi jää valunnan johtuminen tonttien tai tonttien välisen rajan kautta.

Molemmissa asemakaavaluonnoksissa kaikki uudet kadut ovat päätyviä katuja. Myös Ollinmäentien päähän toivotaan asemakaavoituksessa mahdollistettavan sellaista aluetta, joka voi talvella toimia lumitilana.

Molemmissa asemakaavoissa on osoitettu pieni leikkikenttäalue Ainonkujan ja Ollinmäentien liittymään. Leikkikentän tarve tulisi tarkastella vielä uudelleen ehdotusvaiheeseen mennessä, sillä pienten leikkikenttien määrää ei tulisi lisätä kuin harkiten niiden ylläpidon tarvitsemien kustannusten ja resurssitarpeiden vuoksi. Tavoitteena on laajentaa leikkikenttätarjontaa monipuolisemmilla leikki- ja liikunta-alueilla useiden pienten vain perusleikkivälinein varusteltujen leikkikenttien sijaan. Lisäksi Asuntilan leikki- ja liikuntapuisto on noin 400 metrin päässä suunniteltavalta alueelta.

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

Liitteet: Asemakaavaluonnos VE1
Asemakaavaluonnos VE2
Kaavaselostus

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon
asemakaavaluonnoksesta.

Päätös: