

Lausuntopyyntö Asuntila Varsatien pohjoispuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Tekninen lautakunta 26.08.2026

489/10.02.03/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Asuntilan Varsatien pohjoispuolen asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Kaava-alue sijaitsee Asuntilan alueella. Suunnittelualue rajautuu idässä Suolaniityntiehen sijoittuen Idäntien ja Varsatien risteyksien väliselle alueelle. Lännessä alue rajautuu yksityisomistuksessa oleviin asemakaavoittamattomiin kiinteistöihin, joiden eteläpuolelta suunnittelualueen lounaiskulmaan johtaa Peltosentien yksityistie. Suunnittelualue on rakentamaton, mutta liittyy kiinteästi Asuntilan pientaloalueeseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 3,0 ha. Kaava on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

Asemakaavaluonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdossa Varsatien katualue on osoitettu kääntyvän kohti pohjoista. Alueen pohjoisosa ja lounaisosa Varsatien ja Peltosentien välissä on osoitettu lähivirkistysalueena. Kohdassa on huomioitu myös nykyinen ajo korttelin 536 tontille 4.

Vaihtoehdossa 1 on osoitettu 12 ohjeellista erillispientalotonttia Varsatien molemmin puolin. Kahdelle tontille on mahdollista liittyä Varsatien nykyiseltä osalta, läheltä Suolaniityntien liittymää. Tonttikoot vaihtelevat noin välillä 889–1043 m². Kerroslukumäärä on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m² / tontti. Harjasuunta on määrätty tonteittain, ja kattokulma on määrätty välille 18–23°. Kaavan länsirajaan on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen lähivirkistysalue.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu 12 ohjeellista erillispientalotonttia. Kuten vaihtoehdossa 1 ja kahdelle kaakkoisosan tontille on mahdollista liittyä Varsatieltä läheltä Suolaniityntien liittymää. Tonttikoot vaihtelevat noin välillä 978–1229 m². Kerroslukumäärä on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m² / tontti. Harjasuunta on määrätty tonteittain, ja kattokulma on määrätty välille 18–23°.

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta suunnittelualueen pohjoisosassa sekä Suolaniityntien ja Varsatien katualueita. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,8 ha. Asemakaavalla tarkistetaan Varsatien katualueen leveyttä. Pohjoisosa osoitetaan lähivirkistysalueena kuten voimassa olevassakin asemakaavassa.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,97 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,17 / 1,27 hehtaaria vaihtoehdosta riippuen. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on kummassakin vaihtoehdossa 2880 k-m². Viheralueita on noin 0,93 / 0,85 ha ja katualueita 0,87 / 0,85 ha.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua Varsatien asemakaavaluonnoksista. Luonnosversioita on kaksi ja niiden erot ovat kartalta katsoen pienet. Molemmissa vaihtoehtoissa nousu pohjoiseen rinteeseen on hyvin jyrkkä ollen arviolta 7 % - 9 %. Kummassakin vaihtoehdossa käänntös ylämäkeen on suorakulmainen. Kaarteen mitoitusta on hyvä tarkastaa siitä näkökulmasta, että jäteauto ja muut raskaat alueella käyvät ajoneuvot pystyvät toimimaan kadulla kunnossapidon toimenpiderajojen mukaisissa olosuhteissa sekä tonttien rakentamisen aikana.

Hulevedet tulevat todennäköisesti pumpattavaksi Varsatien kaarteen sijainnista. Mahdollisten pumppaamoiden tarvitsema tilan tarve tulisi olla huomioituna asemakaavassa.

Korttelin 536 tontin 4 ajoyhteyteen halutaan kiinnittää huomiota. Ajoyhteys sijoittuu asemakaavaluonnoksissa kaupungin omistamalle VL-alueelle, joka ei tuo kaupungille ajoyhteyden kunnossapitovelvoitetta. Ajoyhteyden sijaan tulisi kaavoittaa ratkaisu, jossa kulku tontille 536/4 järjestetään Varsatien kautta, jolloin myös edellä mainitun asemakaavatontin liikennöinti tapahtuisi katuverkon kautta eikä yksityistien kautta.

Toimivalta:	Hallintosääntö § 118
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:	