

Lausuntopyyntö Tallinmäen asemakaavan muutos, kaavaluonnos

Tekninen lautakunta 26.08.2026

302/10.02.03/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Tallinmäen asemakaavaluonnoksesta.

Tallinmäen alueen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa virkistys- ja ravitoimintaan asemakaavoitetut alueet osayleiskaavan periaatteita noudattaen sekä laajentamalla Kivikkotien varteen asemakaavoitettavia asuinalueita kohti ravirataa. Kaava-alue rajoittuu lännessä Teivaalanharjuun, joka on osa laajempaa Ylöjärvenharjua. Kaavoitusalueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, perinnemaisemia eikä Natura 2000-alueita. Alueen tavoitteena on olla uusi mahdolliseen raitiotiehen tukeutuva ja kestävää liikumista tukeva asuinalue.

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 704–708 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet, leikkipuisto, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä autopaikkojen korttelialueet. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 hehtaaria, josta asuinkortteleita on noin 1,4 hehtaaria ja virkistysalueita noin 1,7 hehtaaria. Asumiseen osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 13 800 k-m², mikä mahdollistaa noin 270–300 asukkaan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan suunnittelun keskeisenä tavoitteena on olemassa olevien puiden säilyttäminen, kun se on tekniset reunaehdot täyttyen mahdollista. Tällä tarkoitetaan rakennusten minimietäisyyden toteutumista siten, että mm. rakentaminen salaojineen on myös mahdollista toteuttaa ja puiden juuristo säilyy elinkelpoisena. Säilytettävän puun minimietäisyytenä rakennuksen julkisivusta on kaavaa valmisteltaessa pidetty noin 5 metriä.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua Tallinmäen asemakaava-luonnoksesta. Asemakaavakartan lisäksi asemakaavaselostus täydentää kaavaa ja prosessia. Asemakaavaselostuksen mukaan on mahdollista, että asemakaavoitusta jatketaan hankekaavoituksena yhdessä kumppanin kanssa. Maininta hankekaavoituksesta on ristiriidassa voimassa olevan kaavoituksen MAPSTO-ohjelman kanssa, jossa tätä kaavaa ei ole merkitty hankekaavaksi.

Kaavaselostuksessa tuodaan esille, että kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueella ei kuitenkaan ole tällä hetkellä kaavaselostuksesta poiketen hulevesiverkostoa, vaan alueen hulevesien hallinta perustuu koko hulevesijärjestelmän käyttöön, joista ensisijaisesti hyödynnetään pintavaluntaa. Selostuksessa mainittu Lohkaretien hulevesilinjan pää on Lohkaretien huleveden purkuputken pää. Asemakaavaselostuksessa on tuotu esille myös, että Mikkolantien hulevedet johdettaisiin Ilmarinjärventien kiertoliittymään. Tällaista hanketta ei kuitenkaan ole kaupungilla vireillä. Hulevesien johtaminen Tallinmäen alueelta on kaavaluonnoksen hetkellä riippuvainen useista muista lausuttavana olevan asemakaavan ulkopuolisista

hankkeista. Asemakaavoituksen järjestystä tulisikin tarkastella siten, että kaavoja toteutettaisiin viettoviemärin virtaussuunnassa alhaalta ylöspäin.

LPA-alueet on asemakaavaluonnoksessa osoitettu tonttien käyttöön, jolloin ne eivät ole yleistä aluetta, vaan LPA-alueiden kunnossapitovastuu kuuluu tonteille. Kun LPA-alueen pitkä koko pitkä kadun suuntainen reuna toimii kokonaisuutena ajoneuvojen sisäänajona eikä LPA-alueella ole varsinaista yksittäistä liittymää, kadun puoleinen reuna toimii LPA-alueen liittymäalueena. Tällöin LPA-alueen kadun puolen aurauksvallin poisto talvella kuuluu kiinteistölle.

Asemakaavaluonnoksessa LPA-alueiden viereinen ja LPA-alueen suuntainen hulealue on puolestaan yleisellä VK-alueella. Jos kyseisen hulealueen on tarkoitus toimia korttelille kuuluvan LPA-alueen hulevesien hallintarakenteena, se tulisi myös sisällyttää LPA-alueelle. LPA-alueiden hulevesien hallinta ja viivytystarve tulee osoittaa selkeästi kortteille eikä siirtää niiden toteuttamis- ja kunnossapitovastuuta asemakaavamerkinnoin kaupungille.

Hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja alueita on sijoitettu myös VL-alueelle maastoon ulkoilureitin ympäristöön. Mikäli nämä hulevesien käsittelyyn osoitetut alueet on tarkoitettu kortteille hulevesien hallintaan, ne tulisi myös sisällyttää kortteille alueille, jotta asemakaavamerkinnoin ei siirretä kaupungille kortteille kuuluvaa toteuttamis- ja kunnossapitovastuuta. Maastoon tasattavien päällystämättömien kevyen liikenteen ulkoilureittien ei koeta aiheuttavan hulevesien hallintatarvetta.

Alueen kaakkoispäässä kääntöpaikan kakkoispuolella olevan ET-alueen ajoyhteys toivotaan siirrettäväksi luoteen-kaakon-suuntaiselle kaavarajalle ja kaavarajan suuntaiseksi, jotta kääntöpaikan ympäristöön jää mm. yhtenäistä lumitilaa.

Toimivalta:	Hallintosääntö § 118
Lisätietoja päätöksestä:	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi
Liitteet:	Asemakaavaluonnos Asemakaavaselostus
Esittelijä:	Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara
Päätösehdotus:	Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Tallinmäen asemakaavaluonnoksesta.
Päätös:	