

Lausuntopyyntö Tallinrinteen asemakaavamuutos, luonnos / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 30.09.2026

425/10.02.03/2025

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää lausuntoa Tallinrinteen asemakaavasta. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa noin 2 km päässä Soppeenmäestä ja noin 3 km päästä Ylöjärven kaupungintalosta. Tarkastelualueita rajaa koillisessa Mikkolantie ja kaakossa nykyinen Teivon raviradan valjastuspiha. Lounaassa tarkastelualueita rajaa vireillä olevan Tallinmäen asemakaavamuutoksen alue. Kaava-alue on nykyisellään osittain hevosurheilun käytössä olevaa tallialuetta ja osittain Teivaalanharjun lievealuetta. Asemakaavan tavoitteena on päivittää alueen asemakaavoitus pääasiassa asuinkäyttöön. Mikkolantien varteen rakentuvat lamellikerrostalot muodostavat ilmeeltään yhtenäisen urbaanin julkisivun, jonka maantasokerros on ilmeeltään avoin.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalokortteleita, joiden kerrosala on 15 690 kerrosneliömetriä. Asemakaava-alueen asukaspysäköinti tullaan toteuttamaan korttelikohtaisilla pysäköintialueilla. Jokaisen korttelin keskelle on mitoitettu oma tonttinsa asukaspysäköinnille. Korttelissa 708 veloitetaan rakentamaan vuokra-asumista vähintään 70 % tontin 3 rakennusoikeudesta. Korttelissa 706 pysäköinti tulee toteuttaa kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Ohjeelliselle autojen säilytyspaikoille on varattu asemakaavassa 1120 kerrosneliömetriä.

Asemakaava aiheuttaa muutoksia asemakaavoihin KIRK141 ja KIRK201, joissa muutokset koskevat lähivirkistysalueen, ohjeellisten ulkoilureittien, pohjavesi-, sekä melu- ja tärinäalueiden sekä ravi-, urheilu- ja tapahtumakeskuksen merkintöjä.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua Tallinrinteen asemakaavaluonnoksesta.

Tekninen lautakunta haluaa kiinnittää ennen ehdotusvaihetta huomiota, että asemakaavaan varataan riittävät lumitilat sillä alueen korkeuseroista ja kaltevuuksista johtuen liukkaudentorjunta ja lumenpoisto on suurien pituuskaltevuuksien vuoksi vaativampaa. Asemakaavassa on korttelialueilla osoitettu alueita hulevesien hallintaan, mutta myös lumien sijoittaminen korttelialueilla on hyvä huomioida, jotta myös asuinkerrostalojen korttelialueilla on riittävät lumitilat.

Lohkarekujan ja sen jatkeena olevan jalankululle varatun osuuden arvioidaan muodostavan yläkadun ja alakadun välille oikaisevan yhteyden, mikä saattaa lisätä alueen käyttämistä luvattomaan läpiajoliikenteeseen liikennesäännöistä huolimatta.

Asemakaavaluonnoksen määräyksien mukaan Lohkaretien jatke Mikkolantielle on korttelin sisäiselle jalankululle varattu alue, mutta kaavakartta antaa ymmärtää sen olevan yleinen väylä. Merkintää toivotaan selkeytettävän sen suhteen, onko kysymyksessä kortteleiden kunnossapitovastuulle kuuluvasta väylästä vai yleisestä kevyen liikenteen väylästä.

Hulevesien hallinnan osalta kiinnitetään huomiota asemakaavamääräyksen kirjaukseen, jonka mukaan kokonaisviivytystarpeeseen nähden jäljelle jäävä tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisena viivytysaltaana. Määräystä tulisi tarkentaa siten, ettei kiinteistökohtaisille toimijoille kuuluvaa hulevesien viivytysvelvoitetta siirretä kaupungin vastuulle. Tämän vuoksi esitetään kyseisen lauseen poistamista asemakaavamääräyksistä.

Pihan ja istutusten osalta halutaan kiinnittää huomiota asemakaavan määräykseen, jonka mukaan rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin on osoitettava vettä läpäiseviä ja päällystämättömiä alueita sadevesien ja puhtaiden hulevesien imeytymiseksi tontilla. Lisäksi on levitettävä 20–30 cm:n kerros puhdasta humuspitoista pintamaata. Huomio halutaan kiinnittää siihen, että materiaalin levittäminen olevien puiden ympärille 20–30 cm:n kerroksenakin, voi johtaa näiden puiden kuolemiin muutaman vuoden sisällä.

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 asemakaavaluonnokseen selosteosan mukaisen lausunnon.
Päätös:	