Lausuntopyyntö Kirkonseudun korttelin 208 asemakaavan muutos, Soppeenrati luonnosvaihe / Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta 21.10.2026 § 147
96/10.02.03/2024

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Kirkonseudun korttelin 208 asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on luonnosvaihe.

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, Sauriontien ja Murtomäentien välisellä alueella. Kaakossa ja luoteessa on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 208 sekä mahdollisesti joiltakin osin lähivirkistysaluetta ja katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria.

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa nykyinen rivitalokiinteistö on jaettu kahdeksi tontiksi siten, että uusi rakentaminen sijoittuu Sauriontien varteen. Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 600 kem2. Vaihtoehdoissa on huomioitu pohjoisosan kautta kulkeva ajoyhteys korttelin 208 tontille 1. Molemmissa vaihtoehdoissa harjasuunta on osoitettu harjun suuntaiseksi. Vaihtoehdossa 1 pohjoinen rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueena (AR). Autopaikat on osoitettu ohjeellisesti ajoyhteyden varrelle ja rakentaminen on ohjattu Sauriontien varteen, jotta asuntopihat voivat muodostua etelään.

Vaihtoehdossa 2 pohjoinen tontti on osoitettu erillispientalojen alueena, jonne saa rakentaa vain kaksiasuntoisia asuinrakennuksia sekä talousrakennuksia (AO-3). Tontti on jaettu kahteen rakennusalaan, joihin molempiin on osoitettu rakennusoikeutta 300 kem2. Autopaikat on osoitettu ohjeellisena ja ne sijoittuvat Sauriontien puoleiseen reunaan. Rakentaminen on ohjattu tontin eteläosaan.

Asemakaavan muutos koskee rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta, pieneltä osin lähivirkistysaluetta suunnittelualueen koillisosassa sekä Sauriontien katualuetta. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,75 ha. Asemakaavalla tarkistetaan Sauriontien katualueen laajuus vastaamaan toteutunutta. Korttelin 208 tontin 2 eteläosassa tarkistetaan istutettavan alueen laajuutta yhtenäiseksi lähiympäristön kanssa sekä tarkistetaan rakennusalan laajuutta. Tontin 2 osalta on tarkistettu myös rakennusalaa, jota on hieman lyhennetty länsireunastaan.

Kummassakin vaihtoehdossa on annettu hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä. Hulevesien hallinnassa on edellytetty myös pohjavesialueen huomioimista. Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu tavoitteita, joissa asuinrakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue tulee kaavaselostuksen mukaan suunnitella ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua nähtävillä olevasta asemakaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksessa pidetään myönteisenä sitä, että kaavan valmistelussa on huomioitu myös kulkeminen kaavoitettavalle alueelle sisällyttämällä Sauriontien eteläpään katualue luonnokseen.

Kaavoitettavalla alueella läpäisemättömän pinnan osuuden muutos voi olla kaava-alueen kokoon nähden merkittävä, minkä lisäksi suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjaveden huomiointi onkin sisällytetty luonnoksen yleismääräyksiin. Alueen rakentaminen on tapahtunut pääosin ennen nykyisten hulevesien hallintaperiaatteiden käyttöönottoa ja aikakautena, jolloin hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan vaatimukset olivat nykyistä vähäisemmät. Tästä syystä alueen hulevesijärjestelmä ei välttämättä kaikilta osin vastaa nykyisiä mitoitus- ja toimintavaatimuksia, mikä voi ilmetä erityisesti poikkeuksellisten sade- ja valuntatilanteiden yleistyessä. Kaavaehdotusvaiheessa olisi suositeltavaa tarkastella hulevesien hallinnan ratkaisuja sekä sisällyttää asemakaava–määräyksiin nykyistä selkeämmin hulevesien hallintaa ja viivytystä koskevia määräyksiä.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

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

Liitteet: Kaavaluonnos VE1
Kaavaluonnos VE2
Kaavaselostus

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon asemakaavaluonnoksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Markus Silfverberg poistui kokouksesta klo 18:31 asian käsittelyn aikana.