

Lausunto Kultaniityn alueen asemakaavan muutoksesta, luonnosvaihe

247/10.00.02/2020

TEKLTk 25.08.2021 § 150

Ari Jokihäärä, vt. yhdyskuntatekniikan päällikkö

Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Kultaniityn alueen asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on kaavoituksen luonnosvaihe.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljö. Alue sijoittuu kirkonkylän keskusta Leijapuiston ja kirjastonviereen. Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljöeseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.

Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin uusiin liikenne- ja palveluratkaisuihin, joiden osalta pysäköintialuetta ja puistoaluetta muokataan.

Asemakaavalla muutetaan asemakaavamuutoksen 203 korttelin 91 tontin 1 sisäisiä ratkaisuja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksenmukainen tontti alueelle. Asemakaavan luonnoksen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan olemassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan ra-

kennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, joille saa rakentaa autokatoksen (kt-1). Kaavamuutoksen alueelle on asuinkerrostalotontin (AK) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-5) lisäksi osoitettu puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei tavata myöskään erityisen suojeltavia lajeja tai uhanalaisia lajeja. Alue on jo rakennettua, minkä vuoksi uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.

Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan asukasmäärä kasvamaan. Alueelle on suunniteltu noin 70 asuntoa sisältäviä kerrostaloja. Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta asukasliikennettä. Asemakaavan liikenne kohdistuu Leijatien, Kuruntien, Koivumäentien ja Kuruntien ympäristöön. Yhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden korkeatasoisen asuinrakennuksen korttelialueen täydentyminen Kultaniityn alueelle. Maisemalliselta vaikutukseltaan asemakaavan muutos on tarkasteltava osana Ylöjärven tiivistyvää keskusta-alueetta. Ylöjärven kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskusta-alueetta ja sitä kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemmaksi on tavoitteen mukaista.

Liitemateriaalit

Kaavaluonnos
Kaavaselostus

Lisätiedot:

Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi

Vt. yhdyskuntatekniikan päällikön ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että lautakunnalla ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöä olleesta kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
