

Sääksjärven keskustan yleissuunnitelma

Elinvoimajaosto 17.10.2022 § 38

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Strategian mukainen Sääksjärven kehittäminen ja yleiskaavoitus on edennyt vaiheeseen, jossa on tullut tarpeelliseksi tarkastella ja linjata keskustan kehittämisen tavoitteita ja ilmettä, tulevan asemakaavoituksen, rakentamisen ja kehitystyön ohjaamiseksi. Tätä varten valmisteilla on Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman, mistä on valmistunut neljä erilaista rakennemallia.

Suunnittelutyötä varten on kerätty palautetta suunnittelualueen maanomistajille ja toimijoille järjestetyssä työpajassa 16.6.2022. Tilaisuuden jälkeen konsultti laati neljä erilaista rakennemallivaihtoehtoa, joita esiteltiin työpajassa 31.8.2022, minne oltiin kutsuttu ohjausryhmä ja laajasti kunnan viranhaltijoita. Tilaisuuksista saatu palaute on koottu muistioksi auttamaan päätöksentekoa.

Tässä ohjausryhmän kokouksessa on tarkoitus tehdä valinnat ja päätökset, millä rakennemallilla tai rakennemalliyhdistelmällä jatketaan yleissuunnitelman laatimista. Liitemateriaalina on työpajoissa saatu palaute sekä rakennemallivaihtoehdot.

Konsultti jatkaa suunnittelutyötä ohjausryhmän ohjeiden ja päätöksiä perusteella niin, että syntyy alustava yleissuunnitelma. Viimeisessä ohjausryhmän kokouksessa esitellään alustava yleissuunnitelma ja ohjausryhmä antaa suunnittelun ohjeistuksen yleissuunnitelman valmiiksi saattamiseksi. Ohjauksen mukaisesti aineisto viimeistellään ja kootaan havainnolliseksi taitetuksi raportiksi. Työn on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2022 aikana.

Toimivalta: Kunnanhallituksen päätöksen 30.05.2022 § 140 (239/10.00.00/2022) mukaan toimitella yhdessä nimettyjen viranhaltijoiden kanssa on toimivaltainen päättämään asiasta. Yleissuunnitelman ohjausryhmässä on elinvoimajaoston lisäksi viranhaltijat yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja suunnittelupäällikkö Timo Nevala.

Lisätietoja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Yleissuunnitelman ohjausryhmä päättää keskustelun pohjalta, mikä rakennemalli/rakennemalliyhdistelmä valitaan jatkotyöstettäväksi.

Päätös

Yleissuunnitelman ohjausryhmä päätti keskustelun pohjalta, että rakennemalli "Tiestä kaduksi" valitaan jatkotyöstettäväksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Inaron asiantuntijavieras Juha Riihelä saapui kokoukseen Teams-yhteydellä klo 16.54. Yleissuunnitelman ohjausryhmään kuuluvat viranhaltijat yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta,

kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja suunnittelupäällikkö Timo Nevala saapuivat kokoukseen klo 16.54.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Juha Riihelä poistui kokouksesta klo 17.17 asiantuntijapuheenvuoronsa jälkeen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Carita Ojala oli poissa kokouksesta lyhyesti klo 18.03-18.05.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta, kehittämisarkkitehti Maija Villanen, suunnittelupäällikkö Timo Nevala ja Vesa Holli poistuivat kokouksesta klo 18.15.

Tiedoksi

Inaro: Sami Heikkinen, Juha Riihelä, Miia Suomela

Elinvoimajaosto 07.11.2022 § 43

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Konsultti on jatkanut suunnittelutyötä ohjausryhmän ohjeiden ja päätösten perusteella niin, että on syntynyt alustava yleissuunnitelma. Tässä kokouksessa on tarkoitus esitellä alustava yleissuunnitelma ja ohjausryhmä antaa suunnittelun ohjeistuksen yleissuunnitelman valmiiksi saattamiseksi. Ohjauksen mukaisesti aineisto viimeistellään ja kootaan havainnolliseksi taitetuksi raportiksi. Työn on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2022 aikana.

Toimivalta: Kunnanhallituksen päätöksen 30.05.2022 § 140 (239/10.00.00/2022) mukaan toimielin yhdessä nimettyjen viranhaltijoiden kanssa on toimivaltainen päättämään asiasta. Yleissuunnitelman ohjausryhmässä on elinvoimajaoston lisäksi viranhaltijat yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja suunnittelupäällikkö Timo Nevala.

Lisätietoja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Yleissuunnitelman ohjausryhmä päättää antaa keskustelun pohjalta ohjeistuksen yleissuunnitelman valmiiksi saattamiseksi.

Päätös

Yleissuunnitelman ohjausryhmä päätti, että yleissuunnitelma saatetaan valmiiksi liitteen mukaisesti seuraavilla huomioilla: 1) suunnitelman asukasmäärää tulee tarkastella tukemaan paremmin joukkoliikennettä sekä palveluja, 2) huomioitava yleinen pääsy rantaan, 3) rautatiestä aiheutuva meluhaitta ratkaistava esimerkiksi rakennusten korkeutta nostamalla, 4) torista luodaan viihtyisä ja houkutteleva esimerkiksi tilaa reunoilta rajaamalla siten, että tila olisi mieluummin intiimi suuremman aukion sijaan) ja 5) toimistotilojen määrää tarkasteltava uudelleen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että INARO Oy:n arkkitehti Sami Heikkinen saapui kokoukseen klo 16.08 ja poistui kokouksesta asiantuntijaesittelynsä jälkeen klo 16.41.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanhallituksen edustaja Pauliina Österberg saapui kokoukseen kokouskäsittelyn alkuvaiheessa klo 16.12.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja suunnittelupäällikkö Timo Nevala poistuivat kokouksesta kokousasian käsittelyn jälkeen klo 17.07.

Merkittiin pöytäkirjaan, että elinvoimajaosto piti teknisen tauon kokousasian käsittelyn jälkeen klo 17.07-17.15.

Tiedoksi

Inaro: Sami Heikkinen, Juha Riihelä, Miia Suomela

Elinvoimajaosto 15.05.2023 § 17

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Sääksjärven keskustan alueelle on valmistunut yleissuunnitelma, missä on asetettu tavoitteet alueen kehittämiselle, rakenteelle ja ilmeelle. Yleissuunnitelma ohjaa tulevaa asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta kehitystyötä. Suunnitelman painopistealueet sijoittuvat nykyisen liikekeskustan ja juna-aseman ympäristöihin sekä Tampereentien varrelle. Kaikkiaan suunnitelma tuo Sääksjärven keskustaan 1500 uutta asukasta ja 20 700 k-m² uutta liiketilaa.

Sääksjärven alustavaa yleissuunnitelmaa esiteltiin valtuutetuille Sääksjärvi-seminaarissa 19.-20.1.2023, missä heillä oli mahdollisuus antaa palautetta suunnitelmasta. Palautteen perusteella suunnitelmia on tarkistettu ja täydennetty.

Sääksjärven nykyistä liikekeskustaa tiivistetään uudella asumisella ja palveluilla kylämäiseksi keskukseksi. Uusi tori sijoittuu VPK:n talon yhteyteen Tampereentien varteen avautuen hyvään ilmansuuntaan. Torilla on tilaa torikaupalle ja osin vihreäksi rakennettavalle alueelle. VPK:n talo korostetaan maiseman kiintopisteenä. Torin eteläreunaan on varattu paikka uudelle kirjastolle. Tampereentien varrelle on osoitettu täydennysrakentamista, millä saadaan aikaan katumaisempaa ympäristöä. Myös viherkaistat ja laadukkaat reitit pyöräilijöille ja jalankulkijoille luovat katumaista ilmettä. Nykyisen liikekeskuksen sekä S-marketin tontteille on esitetty selkeästi nykyistä tehokkaampaa rakentamista ja kansipysäköintiä. Muuten pysäköinti alueella hoidetaan maantasopysäköintinä. Liikekeskustan alueella pysäköintipaikkoja on edellytetty mitoituksellisesti enemmän kuin asemanympäristössä. Otsonmäen päiväkodin laajennus ja palveluasuminen muodostavat yhden uuden palvelukokonaisuuden. Kaikkiaan uuden torin ympäristöön ja sen eteläpuolelle sijoittuu 708 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 35 400 k-m² ja liikerakentamiselle 3 500 k-m².

Uusi Sääksjärven asema on hyvin saavutettava kaikilla kulkumuodoilla. Asemalle johtaa sekä Tampereentielle että torin ympäristöstä selkeät ja toimivat jalankulun ja pyöräilyn reitit. Tampereentien bussipysäkeiltä on jalankululle laadukas ja katettu arkadikäytäväyhteys asemalle. Kulku asemalaitureille toteutetaan Sääksjärventien sillan kautta portain ja hissein. Aseman yhteydessä on sääsuojustua polkupyörien liityntäpysäköintiä molemmiin puolin rataa. Aseman saattoliikenne ja liityntäpysäköinti on radan länsipuolella ja se voidaan alkuvaiheessa toteuttaa tasopysäköintinä ja tiivistää kansiratkaisuksia maankäytön tehostuessa. Sääksjärventielle

olla varauduttu mm. raitiotieraitteisiin ja itä-länsi-suuntaiseen bussiyhteyteen pysäkkivarauksin. Aseman yhteydessä on kolme uutta asemakorttelia, mihin sijoittuu 116 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 5 800 k-m² ja liikerakentamiselle 2 800 k-m².

Sääksjärventien pohjoispuolelle muodostuu kolme uutta monipuolista ja toiminnoiltaan sekoittunutta korttelia asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Rakennusmassoilla rajataan korttelin sisäosiin suojaisat ja vehreät asukaspihat. Useista kortteleiden asunnoista voidaan avata järvinäkymä. Suuret korkeusvaihtelut Sääksjärventien ja kortteleinen välillä on otettu haltuun hyödyntämällä osin maanalaisia kerroksia, joihin voidaan sijoittaa mm. pysäköintiä, varastotiloja ja pihan puolelle yhteistiloja ja asuntoja. Kortteleissa pysäköinti on pääosin maantasossa, mutta on myös esitetty kansipysäköintiä sekä rakenteellista pysäköintiä rakennusten alimmissa kerroksissa. Pysäköinnin mitoitus on sama kuin kuntakeskuksessa. Valtatien varteen sijoittuu palveluiden ja työpaikkojen keskittymä, mikä mahdollistaa uuden mm. päivittäistavarakaupan sijoittumisen Sääksjärvelle. Liikerakennusten julkisivuilla saadaan näkyvyyttä valtatie suuntaan. Sääksjärventien pohjoispuolisiin kortteleihin sijoittuu 670 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 33 500 k-m² ja liikerakentamiselle 14 400 k-m².

Radan varren kuntoradan metsikkö säilyy pääosin asukkaiden keskeisenä lähivirkistysalueena. Uusi radan ylittävä kevyen liikenteen silta yhdistää tämän ja radan länsipuolisen laajemman virkistysalueen toisiinsa. Birgitan polun linjaus on mahdollista siirtää kulkemaan tätä uutta yhteyttä pitkin.

Muille suunnittelualueen kortteille on määritelty yleissuunnitelmassa tulevaisuuden potentiaaliset toiminnot, tehokkuus, kerroskorkeudet ja arvio täydennysrakentamisen kerrosneliömetrimäärästä.

Toimivalta: Kunnanhallituksen päätöksen 30.05.2022 § 140 (239/10.00.00/2022) mukaan toimiten yhdessä nimettyjen viranhaltijoiden kanssa on toimivaltainen päättämään asiasta. Yleissuunnitelman ohjausryhmässä on elinvoimajaoston lisäksi viranhaltijat yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, yleiskaavoittaja Sini Suontausta, kehittämisarkkitehti Maija Villanen ja suunnittelupäällikkö Timo Nevala.

Lisätietoja yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi

Esittelijä	Elinvoimapäällikkö
Päätösehdotus	Yleissuunnitelman ohjausryhmä päättää hyväksyä Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman ja esittää Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman hyväksymistä kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle.
Päätös	Yleissuunnitelman ohjausryhmä hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Merkittiin pöytäkirjaan, että yleiskaavoittaja Sini Suontausta, yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, kehittämisarkkitehti Maija Villanen, projektijohtaja Timo Nevala, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä ja projektipäällikkö Pekka Seppänen saapuivat kokoukseen klo 16.03 ja olivat asiantuntijoina läsnä pykälän käsittelyn ajan. Sini Suontausta, Maija Villanen, Timo Nevala ja Teija Mäkelä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 16.32.	

Valmistelija yleiskaavoittaja Sini Suontausta

Sääksjärven keskustan alueelle on valmistunut yleissuunnitelma, missä on asetettu tavoitteet alueen kehittämiseksi, rakenteelle ja ilmeelle. Yleissuunnitelma ohjaa tulevaa asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta kehitystyötä. Suunnitelman painopistealueet sijoittuvat nykyisen liikekeskustan ja tulevan juna-aseman ympäristöihin sekä Tampereentien varrelle. Kaikkiaan suunnitelma tuo Sääksjärven keskustaan 1500 uutta asukasta ja 20 700 k-m² uutta liiketilaa.

Sääksjärven alustavaa yleissuunnitelmaa esiteltiin valtuutetuille Sääksjärvi-seminaarissa 19.-20.1.2023, missä heillä oli mahdollisuus antaa palautetta suunnitelmasta. Palautteen perusteella suunnitelmia on tarkistettu ja täydennetty.

Sääksjärven nykyistä liikekeskustaa tiivistetään uudella asumisella ja palveluilla kylämäiseksi keskukseksi. Uusi tori sijoittuu VPK:n talon yhteyteen Tampereentien varteen avautuen hyvään ilmansuuntaan. Torilla on tilaa torikaupalle ja osin vihreäksi rakennettavalle alueelle. VPK:n talo korostetaan maiseman kiintopisteenä. Torin eteläreunaan on varattu paikka uudelle kirjastolle. Tampereentien varrelle on osoitettu täydennysrakentamista, millä saadaan aikaan katumaisempaa ympäristöä. Myös viherkaistat ja laadukkaat reitit pyöräilijöille ja jalankulkijoille luovat katumaista ilmettä. Nykyisen liikekeskuksen sekä S-marketin tontteille on esitetty selkeästi nykyistä tehokkaampaa rakentamista ja kansipysäköintiä. Muuten pysäköinti alueella hoidetaan maantasopysäköintinä. Liikekeskustan alueella pysäköintipaikkoja on edellytetty mitoituksellisesti enemmän kuin asemanympäristössä. Otsonmäen päiväkodin laajennus ja palveluasuminen muodostavat yhden uuden palvelukokonaisuuden. Kaikkiaan uuden torin ympäristöön ja sen eteläpuolelle sijoittuu 708 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 35 400 k-m² ja liikerakentamiselle 3 500 k-m².

Uusi Sääksjärven asema on hyvin saavutettava kaikilla kulkumuodoilla. Asemalle johtaa sekä Tampereentieltä että torin ympäristöstä selkeät ja toimivat jalankulun ja pyöräilyn reitit. Tampereentien bussipysäkeiltä on jalankululle laadukas ja katettu arkadikäytäväyhteys asemalle. Kulku asemalaitureille toteutetaan Sääksjärventien sillan kautta portain ja hissein. Aseman yhteydessä on sääsuojattua polkupyörien liityntäpysäköintiä molemmin puolin rataa. Aseman saattoliikenne ja liityntäpysäköinti on radan länsipuolella ja se voidaan alkuvaiheessa toteuttaa tasopysäköintinä ja tiivistää kansiratkaisuksia maankäytön tehostuessa. Sääksjärventiellä ollaan varauduttu mm. raitiotieraitteisiin ja itä-länsi-suuntaiseen bussiyhteyteen pysäkkivarauksin. Aseman yhteydessä on kolme uutta asemakorttelia, mihin sijoittuu 116 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 5 800 k-m² ja liikerakentamiselle 2 800 k-m².

Sääksjärventien pohjoispuolelle muodostuu kolme uutta monipuolista ja toiminnoiltaan sekoittunutta korttelia asumiselle, palveluille ja työpaikoille. Rakennusmassoilla rajataan korttelin sisäosiin suojaisat ja vehreät asukaspihat. Useista kortteleiden asunnoista voidaan avata järvinäkymä. Suuret korkeusvaihtelut Sääksjärventien ja kortteleinen välillä on otettu

haltuun hyödyntämällä osin maanalaisia kerroksia, joihin voidaan sijoittaa mm. pysäköintiä, varastotiloja ja pihan puolelle yhteistiloja ja asuntoja. Kortteleissa pysäköinti on pääosin maantasossa, mutta on myös esitetty kansipysäköintiä sekä rakenteellista pysäköintiä rakennusten alimmissa kerroksissa. Pysäköinnin mitoitus on sama kuin kuntakeskuksessa. Valtatien varteen sijoittuu palveluiden ja työpaikkojen keskittymä, mikä mahdollistaa uuden mm. päivittäistavarakaupan sijoittumisen Sääksjärvelle. Liikerakennusten julkisivuilla saadaan näkyvyyttä valtatie suuntaan. Sääksjärventien pohjoispuolisiin kortteleihin sijoittuu 670 uutta asukasta sekä uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 33 500 k-m² ja liikerakentamiselle 14 400 k-m².

Radan varren kuntoradan metsikkö säilyy pääosin asukkaiden keskeisenä lähivirkistysalueena. Uusi radan ylittävä kevyen liikenteen silta yhdistää tämän ja radan länsipuolisen laajemman virkistysalueen toisiinsa. Birgitan polun linjaus on mahdollista siirtää kulkemaan tätä uutta yhteyttä pitkin.

Muille suunnittelualueen kortteille on määritelty yleissuunnitelmassa tulevaisuuden potentiaaliset toiminnot, rakentamisen tehokkuus, kerroskorkeudet ja arvio täydennysrakentamisen kerrosneliömetrimäärästä.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n (vastaa strategisesta suunnittelusta ja kaavoituksesta) toimitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: yleiskaavoittaja Sini Suontausta, 041 730 2523, sini.suontausta@lempaala.fi, kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä, 044 486 3418, teija.makela@lempaala.fi

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman ja esittää sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.
Päätös	Kunnanhallitus päätti hyväksyä Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman ja esittää sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.
	Merkittiin pöytäkirjaan, että yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa ja kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä saapuivat kokoukseen ennen tämän pykälän käsittelyä klo 16.30.
Tiedoksi	yhdyskuntajohtaja, projektijohtaja, kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kehittämisarkkitehti, kaavoitusavustaja

Kunnanvaltuusto 14.06.2023 § 57
239/10.00.00/2022

Päätösehdotus	Kunnavaltuusto päättää hyväksyä Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman.
Käsittely	Keskustelun kuluessa Tiina Wesslin esitti, että suunnitelmassa käytetyt ilmaisut juna-asema tai asema korvataan sanoilla asema tai seisake. Keskustelun kuluessa Vilma Virolainen kannatti Tiina Wesslinin muutosehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty yksi muutosehdotus, jota on kannatettu, joten asiassa tulee äänestää. Puheenjohtaja ehdotti äänestystavaksi nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Tiina Wesslinin muutosehdotusta äänestävät EI. Kunnanvaltuusto hyväksyi ehdotukset yksimielisesti.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 29 JAA-ääntä (Aspila Riina, Havukainen Heikki, Huhtala Pasi, Hytönen Erkki, Hämäläinen Totti, Kalliomäki Johanna, Korkatti Mika, Kuisla Johanna, Liuha Tuukka, Niemi Veijo, Nurmela Piia, Paananen Ismo, Palokangas Juho, Papinsaari Vesa, Perälä Antti, Petäkoski-Hult Tuula, Päivänen Maria, Rajamäki Minna, Ruottunen Esko, Saikkonen Jani, Tolonen Kari, Träskbäck Jocka, Viitanen Mikko, Virtanen Kari, Österberg Pauliina, Kallio Kirsi, Lindholm Henri, Niemi Marianne ja Kivelä Mikko), 13 EI-ääntä (Haapajoki Henri, Haapasalmi Anita, Huhtala Anita, Hämäläinen Ville, Hämäläinen-Ylikahri Maikki, Kairimo Hanna, Kosola Satu, Lipsanen Tuomo, Ojala Carita, Tappura Mikko, Wesslin Tiina, Virolainen Vilma ja Rask Virva-Mari) ja 1 TYHJÄ-ääni (Kiiveri Antti).

Puheenjohtaja totesi, että äänin 29 - 13, 1 tyhjä, pohjaehdotus on voittanut äänestyksen. Puheenjohtaja totesi, että kunnanvaltuuston päätökseksi on tullut pohjaehdotus.

Päätös Kunnanvaltuusto päätti hyväksyä Sääksjärven keskustan yleissuunnitelman.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Teija Mäkelä poistui kokouksesta tämän pykälän päätöksenteon jälkeen klo 19.13.

Tiedoksi yhdyskuntalautakunta, yhdyskuntajohtaja, projektijohtaja, kaavoituspäällikkö, yleiskaavoittaja, kehittämisarkkitehti, kaavoitusavustaja