

## KIRKONSEUTU

### Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos

#### ASEMAKAAVAN SELOSTUS / Luonnosvaihe



Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_\_.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 22.9.2021

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela  
kaavasuunnittelija



## 1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22.9.2021 päivättyä asemakaavan ehdotusta. Asemakaavan muutos koskee osaa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutoksesta 203, korttelin 91 tonttia 1 ja siihen liittyvää pysäköintialuetta sekä puistoaluetta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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 pientalomiljöö. Alue sijoittuu kirkonkylän keskusta, Leijapuiston ja kirjaston viereen.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljööseen 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 17.9.2009.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyivät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.

### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1 Tunnistetiedot</b> .....	2
<b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b> .....	2
<b>1.3 Kaavan tarkoitus</b> .....	2
<b>1.4 Selostuksen sisällysluettelo</b> .....	2
<b>1.5 Liitteet</b> .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b> .....	4
<b>2.2 Asemakaava</b> .....	4
<b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b> .....	4
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>



3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisemarakenne .....	5
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka .....	6
3.1.8	Muinaismuistot .....	7
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset .....	7
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	10
4.3	Osalliset ja yhteistyö .....	11
4.3.5	Osalliset .....	11
4.3.6	Vireilletulo .....	12
4.3.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.8	Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.5	Vaiheet .....	13
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>13</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	13
5.1.1	Mitoitus .....	15
5.1.2	Palvelut .....	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3	Kaavan vaikutukset .....	15
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
5.3.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	16
5.3.3	Vaikutukset maisemaan .....	16
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	16
5.3.5	Vaikutukset palveluihin .....	16
5.3.6	Vaikutukset liikenteeseen .....	16
5.3.7	Ilmastovaikutusten arviointi .....	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.5	Nimistö .....	18
5.6	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	18
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>	<b>18</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
6.2	Toteutus ja ajoitus .....	18



## 1.5 Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Seurantalomake

Liite 3 Suunnitteluohjeet

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 29.3.2021 § 109.

Vireilletulosta kuulutettiin 7.7.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 7.7.2021 – 31.8.2021.

Luonnos oli nähtävillä 7.7.2021 – 31.8.2021.

Ehdotus on nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_\_\_ - \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Ympäristölautakunta hyväksyy kaavan \_\_\_\_\_ § \_\_\_\_.

Lainvoima \_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan asemakaavamuutoksen 203 korttelin 91 tontin 1 sisäisiä ratkaisuja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksenmukainen tontti alueelle. Samalla varaudutaan Leijatien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin, joiden osalta pysäköintialuetta ja puistoaluetta muokataan.

Asemakaavan luonnoksen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään ympäristölautakunnassa loppuvuoden 2021 aikana.

### 2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton, mutta sijoittuu rakennetulle alueelle, jota rajaa lännessä katualue ja muuten asutus. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole.



### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on kaavoitettua aluetta. Alue on toteutunutta ja rakennettua asemakaava-alueetta, joten luonnon alkuperäisiä olosuhteita ei alueella tavata. Rakennetulla alueella kasvillisuus koostuu pihapiirien kasvillisuudesta.

Alue on vanhaa peltoaluetta, joka rajautuu länsipuolelta olemassa olevaan pientaloalueeseen. Läheiselle kortteliin 89 on osoitettu rivitaloja, joille on toteuttaja myös valittu. Etelästä muutosalue kytkeytyy rakennettuun kerrostaloalueeseen.

### 3.1.1 Vesistöt ja vesitalous

Voimassa olevan kaavan selvityksissä lukee seuraavaa alueen vesistöistä sekä vesitaloudesta: *”Suunnittelualueen nykyiset peltojen avo-ojat (kohteen länsireunassa ja pohjoispuolella) laskevat Tiikonojaan, jonka vedet virtaavat edelleen Keijärveen. Hulevesiselvityksessä on todettu, että nykytilanteessa Tiikonojan uoma kestää hyvin siihen kohdistuvan virtaamakuormituksen. Tiikonojan pohja on melko korkealla suhteessa Leijapuiston alavimpaan kohtaan (+121,6), joka vaikuttaa Tiikonojan tulvimiseen Leijapuiston puolelle. Selvityksessä todetaan, että tulvimista voitaisiin vähentää esimerkiksi pengertämällä Leijapuiston aluetta ainakin tasoon +122. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös jo rakentunutta katualuetta sekä kirjastotalon korttelialue, joka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.”*

Nyt kaavamuutoksen luonnoksen kaavamääräyksiin on todettu, että tonteilla tulee viivyttää vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tonteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa (100) vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kirkonkylän keskustassa ja sen läheisyydessä on hyviä virkistysmahdollisuuksia sekä palveluita. Muutosalueen lähetyvillä sijaitsevat Keijärven uimaranta- ja urheilukenttä.



Suunnittelualue tukeutuu kirkonseudun päivittäistavarakaappoihin ja julkisiin palveluihin. Suunnitteluilleen läheisyydestä löytyy mm. kirkko kirjasto, kaupungintalo ja päiväkoti. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Kuruntien varressa. Ylöjärven yhtenäiskoulu ja urheilutalo sijaitsevat Soppeenmäessä noin kilometrin etäisyydellä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien päässä. Soppeenmäen terveyskeskukseen on matkaa vähän yli kilometri.

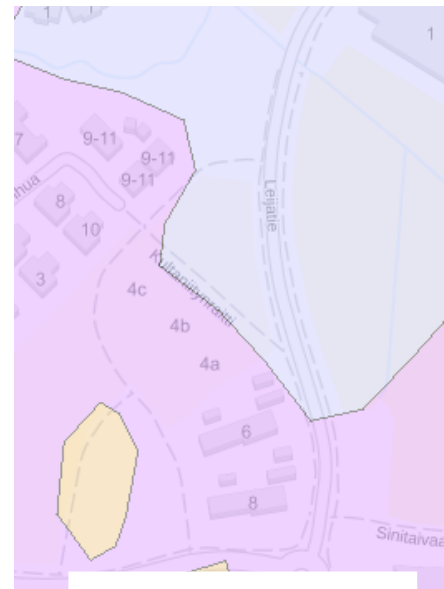
Ylöjärven kirkonkylän taajamalle luo identiteettiä sen omien historiallisten kerrostumien havaittavuus. 1850-luvulla rakennettu puukirkko on keskeinen historiallinen maamerkki. Vanhan Kuruntien miljöö on arvokasta perintöä, vaikka sen ympäristö on vain osaksi säilyttänyt vanhaa luonnettaan.

### 3.1.5 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualan ympärillä on toteutettu johtoverkostoja ja infraa.

### 3.1.6 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä on Geodeettisen tutkimuslaitoksen aineiston mukaan hie-noa hietaa (vaalean violetti alue) sekä hiesua (vaaleansininen alue).



Ote GTK-karttapalvelusta.

### 3.1.7 Liikenneverkko

Suunnittelualueelle on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet sekä kevyenliikenteen yhteydet. Suunniteltu muutosalue tukeutuu Kuruntien liikenneverkkoon.

Keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Ylöjärven ydin-keskustan liikenteen toimivuustarkastelu, Trafix Oy 2013, jossa on arvioitu liikennemäärät ennustetilanteessa 2030.



Ennustetilanteessa Kuruntien liikenne vähenee jonkin verran, kun se uusien avattavien reittien kautta jakaantuu nykyistä useammalle katualueelle. Liikenteen jonoutumista aiheuttaa Kuruntielle kytkeytyvissä T-haaraliittymissä. Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta valtioneuvoston asettamat meluohjeet eivät ylitä. Tarkemmat meluselvitykset tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

### 3.1.8 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

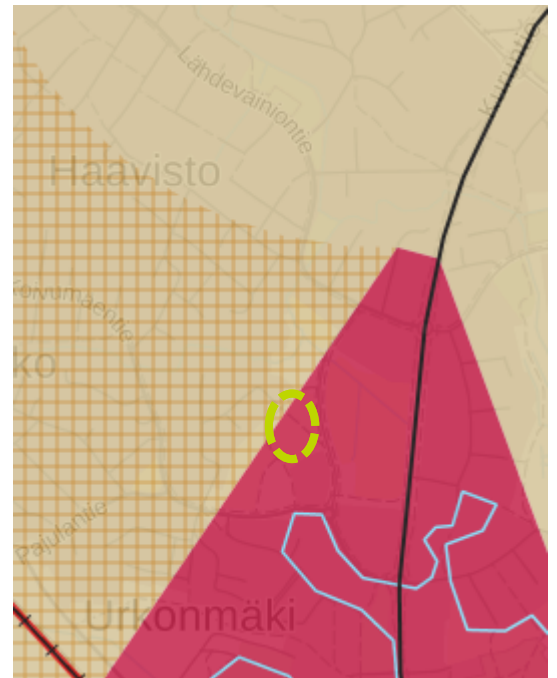
#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:

- C
**Keskustoimintojen alue**  
 Merkinällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytyk-



Ote maakuntakaavasta.

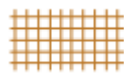


set sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

#### Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistys-alueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



#### Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



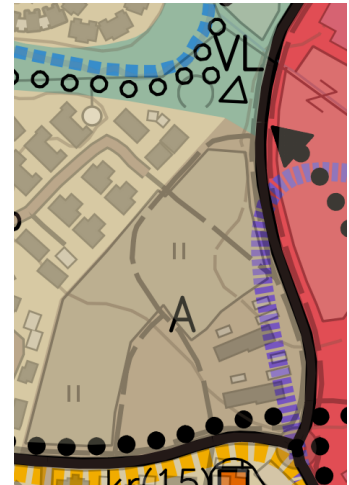


### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018 § 125.


Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

**A** **Asumisen alue**  
 Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palveluja ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



*Ote osayleiskaavasta.*

**VL** **Lähivirkistysalue**  
 Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.

 **Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhyke**  
 Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.

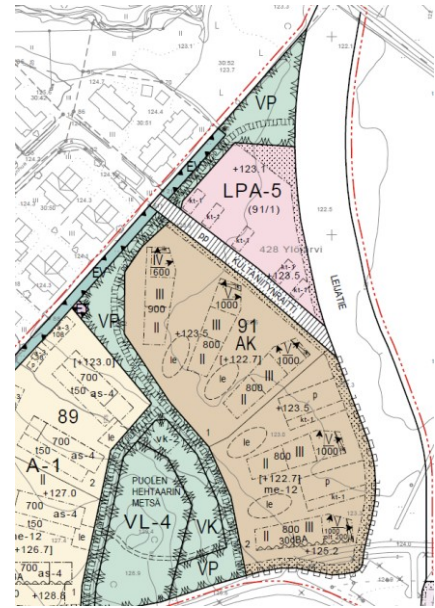
 **Alueellinen pääväylä**



### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos 203 (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).

Muilla kuin kaavamuutoksessa mukana olevilla alueilla jää voimaan nykyinen 3.8.2009 hyväksytty Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutos 203.



Ote asemakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät 25§ rakentamisen määrä ja 42§ talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

### Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 8.1.2021.

### Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

## 4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ylöjärven kaupungin keskusta-alueella oleva Kultaniityn alue sijaitsee sekä taajamakuvaan että maisemakuvaan kannalta erittäin keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. 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. Kaupungin intressi on ollut saada tontille rakentaja ja alue toteutumaan.



Kaavamuutosalueen toteuttamiseksi järjestettiin laatukilpailu 2020 – 2021 vuodenvaihteessa. Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolista asuntojakaumaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamia kaavasta. Pisteytyksellä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asemakaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma on monin tavoin asukaslähtöinen ja tavoittelee hyvää ja korkealaatuista asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten jo rakennettujen kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen tontin pohjoisreunan suuntaisesti, samaan linjaukseen kuin eteläpuolelle kaavoitetut rivitalot. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II- kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset 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. Pysäköinti-alueet sijoittuva osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatieen tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 10.5.2021 § 164.

## 4.3 Osalliset ja yhteistyö

### 4.3.5 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.



- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Maakuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aikalautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26§).

#### 4.3.6 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutetaan Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi))

#### 4.3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnosten asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille ilmoitetaan asiasta kirjeitse. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille.



Asemakaavan ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot, kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asema-kaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

#### 4.3.8 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatie tuleviin liikenne- ja ratkaisuihin.

#### 4.5 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta saapui lausunnot ELY-keskuksesta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Leppäkosken sähköltä, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Ylöjärven Vedeltä, tekniseltä lautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta sekä kasvatus- ja opetuslautakunnalta. Mielipiteitä valmisteluaineistosta saapui 4 kappaletta.

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineista on selostuksen liitteenä.

Ehdotukseen on luonnoksen jälkeen osoitettu Kultaniitynraitti pihakatuna sekä sen liittymän sijaintia on sijoitettu toimivampaan kohtaan Leijatielle. Muuten ehdotus on perusratkaisuiltaan olleen luonnoksen mukainen.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

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 rakennukset 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 autotoksen (kt-1).

Kaavamuutosalueelle on asuinkerrostalotontin (AK) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-5) lisäksi osoitettu puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

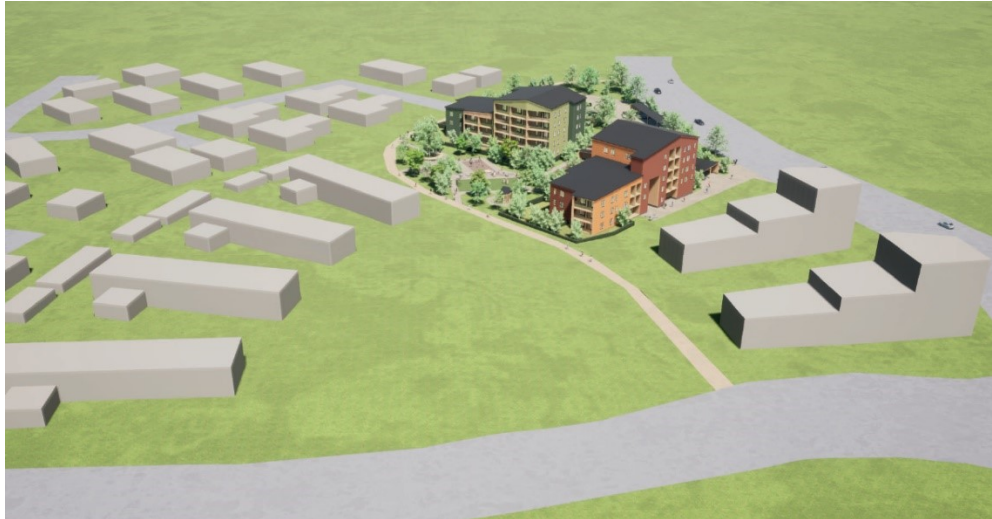
Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueen käyttötarkoitukset tai rakennusoikeus eivät ole muuttumassa kaavamuu-  
toksen myötä.



*Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).*



*Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).*



*Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).*

#### 5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus ehdotuksessa on 5100 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Korttelialue tukeutuu lähiympäristössä sijaitseviin Kirkonseudun keskusta-alueen olemassa oleviin palveluihin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kultaniityn alue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. Kohteen suunnittelussa tärkeitä elementtejä ovat sopeutuminen sekä viereiseen pientalomiljööseen että julkisten palvelujen alueeseen, painottaen erityisesti kohteen luonnetta avoimen maisematilan reunavyöhykkeenä.

Tontin rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida maanpinnan korkeusasemat, jotta pintavedet voidaan hallitusti viivyttaa ja sitten ohjata joko suojaviheralueiden ojiin tai katualueiden sadevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla sekä esittää kuivatussuunnitelma hulevesien johtamiseksi.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaupunkikuvallisesti alue on erityisen tärkeä ja luo pohjaa Ylöjärven kaupunki-imagon rakentumiselle. Kaavoituksen kohteena oleva asutokorttelialue kohentaa Kirkonseudun maisemakuvaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Korttelialueen etuna on sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähituntumaan, joka vähentää myös autolla liikkumisen tarvetta.



Kaava-alue on osa Ylöjärven keskusta-alueetta ja monipuolistaa sen asuntotyyppien tarjontaa. Alueen läheisyyteen sijoittuvat viheralueet leikkipuistoinen ja hyvät kevyenliikenteet reitit.

### 5.3.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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 nykyisellään rakennettua, siltä osin uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.

### 5.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamutoksella 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.

### 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.

Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan asukasmäärä kasvamaan, alueelle suunniteltujen noin 70 asuntoa sisältävien kerrostalojen myötä.

Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.

### 5.3.5 Vaikutukset palveluihin

Alueen uudet arviolta 140 asukasta käyttävät lähialueella Ylöjärven keskustassa sijaitsevia julkisia ja yksityisiä ja kaupallisia palveluita. Kaupunginkirjasto ja automarket sijaitsevat viereisessä korttelissa.

### 5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta asukasliikennettä. Suunnittelualueella rajaavat kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkostaan. Asemakaavan liikenne kohdistuu Leijatien, Kuruntien, Koivumäentien ja Kuruntien ympäristöön. Yhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.





Suunnittelualueen kerrostalojen asuntomääräksi on suunniteltu noin 70 asuntoa. Voidaan arvioida, että muutosalue toteutuessaan kasvat-  
taa vuorokausiliikennettä. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä  
etenkin Kuruntielle, joka kuitenkin pystyy ottamaan vastaan kasvavan  
liikenteen. Alueen sijainti ja keskustan tiivistyminen sekä joukkoliiken-  
teen kehittyminen vähentävät autoilun tarvetta, jolla on vaikutuksia  
liikennemääriin. Pysäköintipaikat toteutetaan osittain maanalaisilla  
ratkaisuilla.

### 5.3.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun  
avulla (KILVA-työkalu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Ympäristöministeriö).

Asemakaavaluonnoksen vahvuuksia ovat:

- Kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntara-  
kennettä.
- Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi.
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävely-  
etäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toi-  
minnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palve-  
lut, harrastukset.
- Monipuoliset ulkoilumahdollisuudet ja mahdollisuus päästä  
viheralueille ilman autoa: alle 1 km etäisyydellä on kohde,  
joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.
- Yhdyskuntarakenteen jäsentely siten, että katujen ja teknisen  
huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet: Alu-  
een jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet,  
energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutuk-  
set pystytään minimoimaan.

Kehitettävää:

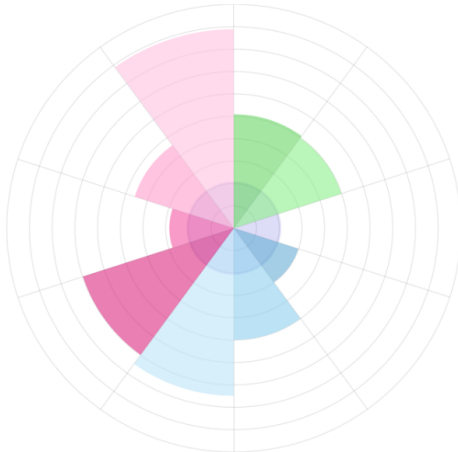
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistami-  
nen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen



- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

**Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen**

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



*Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen, Kilva-työkalu*

**5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Kuruntien liikennemeluvyöhyke on n. 100 m leveä, ja näin ollen Kultaniityn korttelin 91 tontin 1 asuinalue ei sijoitu Kuruntien melualueelle. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta olemassa olevasta tilanteesta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

**5.5 Nimistö**

Alueen nimistö säilyy samana.

**5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin**

Asemakaavaluonnos noudattaa voimassa olevan ydinkeskustan osayleiskaavan periaatteita.

**6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**

**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamääräykset sekä suunnitteluohje ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

**6.2 Toteutus ja ajoitus**

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuoden 2021 aikana.

