

KIRKONSEUTU

Seijantien asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 211 ja osaa korttelista 213, lähivirkistysaluetta ja katualuetta

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

24.8.2022



Käynnistämispäätös kh 15.3.2021 § 98

Vireilletulokuulutus 29.3.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 31.3.-3.5.2021

Valmisteluvaihe nähtävillä 2.2.-7.3.2022

Ehdotusvaihe nähtävillä 30.3.-6.5.2022

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Helena Ylinen
kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305

Kansikuvassa näkyy asemakaavamuutoksen aluerajaus ilmakuvasa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 24.8.2022 päivättyä asemakaavamuutoksen kaavakarttaa. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 211 (päiväkoti) ja osaa korttelista 213 (Vihriälä), lähivirkistysaluetta (Säästöpuisto), katualuetta (Leikinpolku) ja pysäköintialuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudulla, Soppeenmäen kerrostaloalueella Seijantien varrella, rajoittuen osin Mastontiehen ja Mikkolantiehen. Alueen omistaa Ylöjärven kaupunki.



Kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitekartalla.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 1,14 ha. Rakennusliikkeen suunnitteluvaraus ja kaavoitussopimus koskevat osaa päiväkodin korttelista ja osaa Vihriälän kiinteistöstä. Näiden pinta-ala on yhteensä noin 3000 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen myötä päiväkodin korttelialueelle voidaan rakentaa nykyistä suurempi päiväkotikortteli. Osa nykyisen kaavan mukaisesta päiväkodin korttelista osoitetaan uuden asuinkerrostalon korttelialueeksi. Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Liitteet	5
1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit.....	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
Asemakaava	6
2.2 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Palvelut	11
3.1.5 Joukkoliikenne.....	11
3.1.6 Tekninen huolto	11
3.1.7 Melu.....	12
3.1.8 Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osalliset ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatu palaute.....	18
4.6 Valmisteluvaiheeseen (kaavaluonnokseen) saatu palaute (liite 4).....	21
4.7 Ehdotusvaiheeseen saatu palaute (liite 5).....	21
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22

5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.1.2	Palvelut	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Katualueet ja pysäköintialueet, kevyt liikenne	23
5.3.3	Puistoalueet	23
5.4	Hyväksymisvaiheessa tehdyt tarkistukset	23
5.5	Kaavan vaikutukset	23
5.5.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja pohjaveteen	23
5.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.5.3	Vaikutukset maisemaan	24
5.5.4	Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön	24
5.5.5	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	24
5.5.6	Vaikutukset kuntatalouteen	24
5.5.7	Vaikutukset liikenteeseen	24
5.5.8	Ilmastovaikutusten arviointi	25
5.6	Ympäristön häiriötekijät	26
5.7	Nimistö	26
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	27
6.1	Toteuttaminen ja sitä ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27

1.5 Liitteet

Liite 1. Havainnollistamiskuvat (Arkta / Arsatek 2021)

Liite 2. Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma (Ylöjärven kaupunki 2022)

Liite 3. Seurantalomake

Liite 4. Valmisteluvaiheen palauteraportti

Liite 5. Ehdotusvaiheen palauteraportti

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

Suunnittelussa on hyödynnetty mm. Ydinkeskustan osayleiskaavaa (lainvoima 2019) varten laadittuja selvityksiä ja Soppeenmäen kerrostaloalueen asemakaavan muutoksen aineistoa (lainvoima 18.3.2020). Selvityksiä ovat mm.:

- Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, 2004.
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan muutosta varten laadittu rakennetun ympäristön selvitys: Selvitys historiallisen ajan maisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä, A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja Selvitystyö Ahola, 2011.
- Ylöjärven keskustan meluselvitys, Ramboll Finland Oy 2018.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

MAPSTOn 2021–2025 kaavoituskohde 120, MAPSTOn 2022–2026 kaavoituskohde 119 ("Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos").

Suunnitteluvaraus, kaupunginhallitus 16.11.2020 § 312

Käynnistämispäätös, kaupunginhallitus 15.3.2021 § 98.

Vireilletulosta kuulutettiin 29.3.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.3.-3.5.2021.

Suunnitteluvarauksen jatkaminen, kaupunginhallitus 20.12.2021 § 429.

Asemakaavoituksen käynnistämisen ja yhteistyösopimus allekirjoitettiin asuinkerrostalon rakennuttajan kanssa 25.1.2022 ennen kuin kaavaluonnos asetettiin nähtäville.

Luonnos nähtävillä 2.2.-7.3.2022.

Ehdotus nähtävillä 30.3.-6.5.2022

Ympäristölautakunta 24.8.2022 § 112

Kaupunginhallitus _____ § ____.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan _____ § ____.

Asemakaava

Asemakaavamuutoksella osoitetaan nykyisen päiväkodin alueelle uusi asuinkerrostalon korttelialue ja nykyistä suurempi päiväkotikiinteistö. Näiden pysäköintialuetta osoitetaan Vihriälän kiinteistön alueelle. Osa Säästöpuistosta otetaan piha-alueeksi mukaan päiväkodin kortteliin. Lisäksi osoitetaan tonttikatu Leikinpolku ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet ja lähivirkistysaluetta koskevat merkinnät ja määräykset. Vihriälän päärakennus ja puukuja osoitetaan suojeltaviksi.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyllä 2022.

Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Rakennusliikkeen tavoitteena on rakentaa alueelle uusi asuinkerrostalo kehittämällä edelleen kaavan laatimisen tueksi laatimia luonnossuunnitelmia (ks. selostuksen liite, Havainnollistamiskuvat). Kaupungin tavoitteena on erillisenä hankkeena rakentaa alueelle uusi nykyistä suurempi päiväkotikiinteistö, myöhemmin tarkennettavan aikataulun mukaisesti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Mastotien, Erkontien ja Seijantien rajaamalla alueella. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,14 ha. Alueet ja rakennukset omistaa Ylöjärven kaupunki.



Kuvassa näkyy asemakaavamuutoksen aluerajaus ilmakuvassa.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Soppeenmäessä Ylöjärven ydinkeskustassa, maisemallisesti merkittävän Teivaalanharjun reunassa sen pohjoispuolella. Lähiympäristöön sijoittuu runsaasti kaupan ja julkisia palveluita. Päiväkoti on rakennettu vuonna 1979 ja sen tilat ovat toimivia ja tyydyttävässä kunnossa, mutta tarvitsisivat lähivuosina laajan peruskorjauksen.



Kuvassa näkyy Saurion päiväkotikoti, jonka osoite on Seijantie 1 ja jossa nykyisellään on neljä varhaiskasvatuksen ryhmää.

Päiväkodissa on nykyisellään neljä varhaiskasvatuksen ryhmää ja sen esiopetuksen kaksi ryhmää toimivat Yhtenäiskoululla. Päiväkodilla on nykyisellään erityisen suuri piha. Tontin pinta-ala on noin 4000 m², josta leikkipihaa on noin 2500 m². Päiväkodista tehdään viikoittain ulkoiluretkiä Soppeenharjun-Teivaalanharjun lähimetsiin.

Lapsia kuljetetaan lähialueelta päiväkotiin pääasiassa jalkaisin, hyödyntäen alueen viihtyisää puistomaista kulkureitistöä. Lähiasukkaat käyttävät päiväkodin tiloja ja pihaa myös päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Säästöpuisto on tärkeä jalankulkureitti ja myös maisemallisesti tärkeä luontoelementti Mastontien suuntaan ja läheisiin asuinrakennuksiin.

Vihriälän kiinteistöllä toimivat kaupungin avoimen varhaiskasvatuksen päiväkerhoryhmät. Päärakennus on alkujaan 1800-luvun lopun puinen asuinrakennus, joka on aikoinaan erotettu Mikkolan tilasta. Talusrakennuksia ei ole säilynyt. Kiinteistöllä on yksinkertainen aidattu leikkipiha. Kerhot toimivat pääasiassa sisätiloissa. Myös Vihriälä on peruskorjauksen tarpeessa.

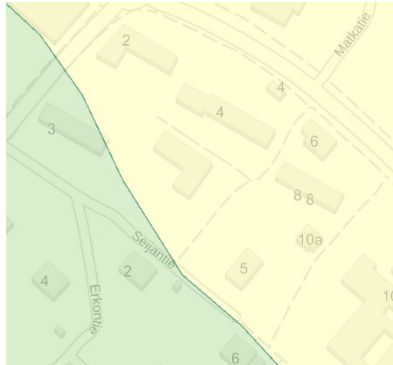
3.1.2 Luonnonympäristö

Teivaalanharju on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Sen metsät suppineen ja rinteineen ovat arvokkaita maisemallisesti ja virkistykseen kannalta. Metsät ovat tyypillisiä harjumetsiä, kuivemmilta osiltaan kuivahkoa kangasmetsää ja pohjoisrinteen varjoisimmissa osissa tuoretta kangasmetsää. Puusto on kaunista harjumännikköä, jossa kuustakin tavataan jonkin verran. Aluskasvillisuuden valtalajeina ovat mustikka ja puolukka, joiden lisäksi tavataan alueella mm. kieloa ja sammalissa mm. sulkasammalta sekä seinä- ja kynsisammalta.

Asemakaava-alueen lähiympäristö on ollut pitkään asuinalueena, eikä siihen lukeudu luonnontilaisia alueita. Luonnon arvokohteita ei alueella ole tiedossa. Maapohjan kasvillisuus on paikoin käytössä kulunutta.

Maaperä

Alueen maaperä on valtaosin karkeaa hietaa lukuun ottamatta alueen lounaisnurkkaa, joka on Teivaalanharjun hiekkaa ja hiekkamoreenia.



Ote GTK:n maaperäkartasta, jossa näkyy, että valtaosa alueesta on karkeaa hietaa ja lounaisnurkka hiekkaa ja hiekkamoreenia.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle Ylöjärvenharjun pohjavesialue (0498051, 1E-luokka), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kaava-alueelta on noin 400 m kaupungin vedenottamoon. Lähialueella on tehty useita maaperätutkimuksia pohjaveden osalta. Pääosa lähialueen rakennuksista sijoittuu alueelle, jossa kalliopinta on pohjaveden pinnan yläpuolella. Alueelta kuitenkin valuu vettä pohjaveteen ja alue kuuluu pohjaveden muodostumisalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen tiiviiksi rakennettu alue on 1970-luvulle saakka ollut taajaman reunaa.



Kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen sijainti vuoden 1909 kartalla.



Kuvassa näkyy suunnittelualueen likimääräinen sijainti vuoden 1953 kartalla.



Kuvassa näkyy suunnittelualan likimääräinen sijainti vuoden 1975 kartalla.



Kuvassa näkyy Saurion päiväkotikoti, joka on tyyliltään tyypillistä 1970-lukua.

Päiväkotirakennus vuodelta 1979 on yksikerroksinen, L-muotoinen ja huomaamattomasti alavaan maastokohtaan asettunut. Rakennuksella ei ole arkkitehtuurihistoriallista arvoa.



Kuvassa näkyy vanha suojeltava puutalo Vihriälä ja sen säilytettävät puukuju.

Vihriälä on 1800-luvun lopun asuinrakennus, joka on viime vuosina toiminut lasten avoimen varhaiskasvatuksen päiväkerhotilana. Asuinrakennus ja sen kaunis puukuju on Ydinkeskustan osayleiskaavassa arvoitettu paikallisesti arvokkaaksi: ”Vihriälä on Soppeenmäen keskustan harvoja 1800-luvun rakennuksia ja arkkitehtuuriltaan kohtuullisesti säilynyt. Julkisivuiltaan rakennus on rakennusajankohdalleen hyvin tunnistettavaa kertaustyyliä. Vaikka talolle luonteva ympäristö on muuttunut rajusti rakentamisen myötä, sen ja Mikkolan välillä on säilynyt puukujan myötä maisemallinen yhteys, jossa syntyy hetkellisesti tilavaikutelma vanhasta ympäristöstä. Rakennusparilla on myönteistä vaikutusta muutoin lyhyellä aikavälillä rakentuneen liike- ja palvelukeskustan taajamakuvaan.”

Soppeenharjun rinteeseen rakennetut pistetalot ja niiden ympärillä kasvavat korkeat hongat muodostavat pienen väljästi rakennetun metsälähiön. Alue edustaa Ylöjärven ensimmäisiä aluerakentamiskohteita ja on rakennettu vuosien 1972 - 1983 aikana.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa Soppeenmäen pistetaloaaluetta kuvataan seuraavasti: ”Kaupunkikuvallisia arvoja omaava, ajalleen tyyppilistä asuntorakentamista edustava rakennusryhmä. Soppeenmäen maiseman suurmuotoja mukaileva rinnesijaintinen pistetaloryhmä, josta muodostuu taajaman sisälle maisemallisesti vaikuttavia rakennettuja reuna-alueita. Rakennusryhmä näkyy myös kaukomaisemassa Kuruntien suunnalta katsottaessa. Kaavoituksessa alueen ensisijainen käyttötarkoitus on nykyinen maankäyttö. Rakentamisessa toimenpiteet sovitetaan rakennetun ympäristön luonteeseen, jolla on ominaista luonnonläheinen kerrostalorakentaminen, runsas puusto ja liittyminen harjun virkistysalueeseen. Esitetään harkittavaksi korjausrakentamista tarkentavia kaavamääräyksiä asemakaavaan tai rakennustapaohjeeseen. Harjulle ominaisen kookkaan mäntypuuston säilyminen on tärkeää alueen kokonaisilmeen ja asemakaavahistoriaan liittyvien alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden vuoksi.”



Kuvaan on osoitettu lähialueen 1970-luvun ja 1980-luvun rakennukset.

3.1.4 Palvelut

Alueella on kattavasti julkisia ja yksityisiä keskustapalveluita kävelyetäisyydellä. Omaa autoa ei välttämättä tarvita. Kiinteistöllä on päiväkoti, viereisillä kiinteistöillä on mm. kaksi isoa päivittäistavara kauppa, terveyskeskus ja pikaruokaravintola. Harjun virkistysmaastoon on alle 250 m. Yhtenäiskoululle, urheilukentälle, uima- ja keilahallille on noin 500 m.

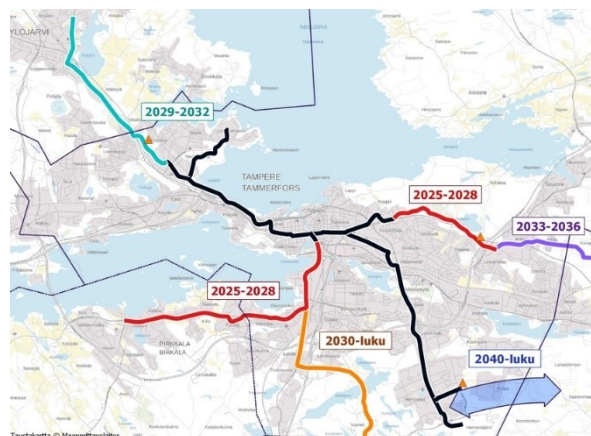
3.1.5 Joukkoliikenne

Suunnittelualue lukeutuu Ylöjärven keskustan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen, jolla julkisen liikenteen palvelut ovat kaupungin kattavimpia. Tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen palvelut toteutuvat alueella riippumatta siitä, perustuvatko ne tulevaisuudessa busseihin vai busseihin ja raitiotiehen. Matkatien ja Mikkolantien pysäkeille on 150 - 250 m, joten ne ovat helposti saavutettavalla kävelyetäisyydellä.

Tulevaisuudessa ratkaistaan raitiotien rakentaminen Ylöjärven Leijapuistosta Mikkolantien ja Vaasantien kautta Lielahteen. Mikäli Ylöjärvi päättää rakentaa raitiotien, suunnittelualueen lähin pysäkki on Mikkolantiella noin 150 metrin etäisyydellä. Arvioitu raitiotien valmistumisen ja käyttöönoton vuosi olisi 2032. Tällöin matka-aika Leijapuiston kirjastoon ja kaupan palveluihin olisi muutamia minutteja ja Lielahteen noin 10 minuuttia. Yhteys liittäisi Ylöjärven Tampereen seudulliseen raitiotieverkkoon (ks. kaaviot ohessa).



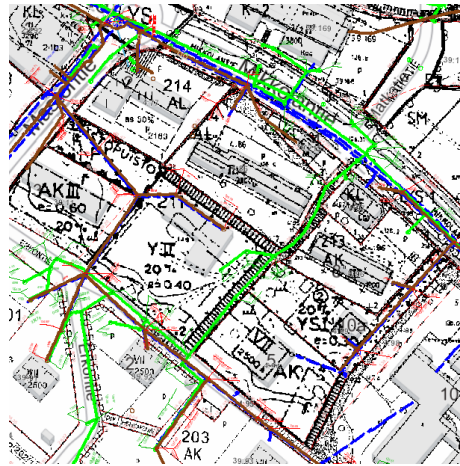
Kuvassa näkyy raitiotien mahdollinen linjastokaavio noin 15 vuoden kuluttua.



Kuvassa näkyy raitiotiejärjestelmän mahdollisen laajenemisen tavoiteajankohdat.

3.1.6 Tekninen huolto

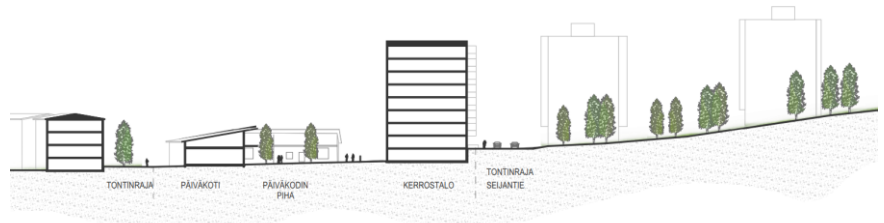
Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin vesi- ja viemäriinjat. Johdot merkitään kaavakartalle rasiiteina. Alueella on myös mm. Elisa Oyj:n ja Tampereen puhelimen johtoja, jotka sijoittuvat pääosin katualueille.



Kuvassa näkyy vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto, jotka ovat alueella valmiina.

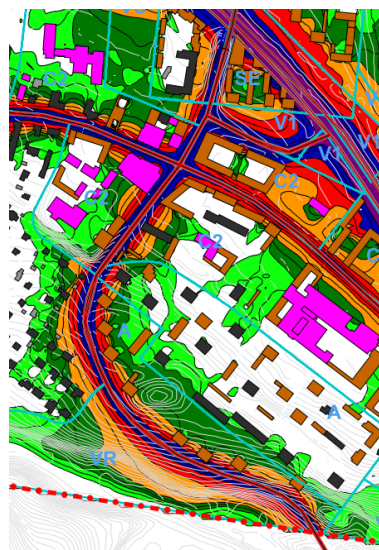
3.1.7 Melu

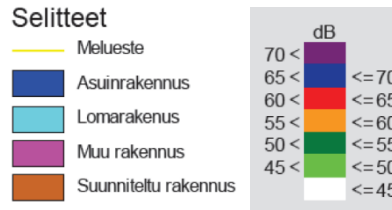
Ydinkeskustan osayleiskaavassa on tarkasteltu alueen melutasoa ja sen vaikutuksia (Ramboll, 2018). Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta asetuksen mukaiset meluarvot eivät ylity. Lisäksi melua voidaan tarvittaessa säädellä maaston muotoilulla, piharakenteilla, aidoilla yms. Suunnittelualue sijaitsee suojaisassa notkelmassa siten, että piha-alueet eivät ole meluisia (ks. poikkileikkauskuva alla, Arsatek 2021). Melu kantautuu kuitenkin tavoitteena olevan tornimaisen asuinrakennuksen kerroksiin. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään melutarkastelua, jossa ratkaistaan tarvittavat melusuojaustoimenpiteet.



Päivämelutasot LAeq 07-22

Yömelutasot LAeq 22-07





3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa. Rakennusliikkeen kanssa tehdään kaavoitussopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

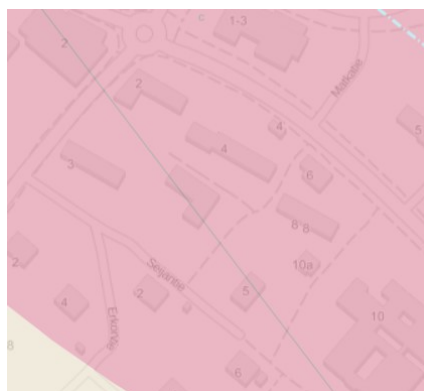
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C).



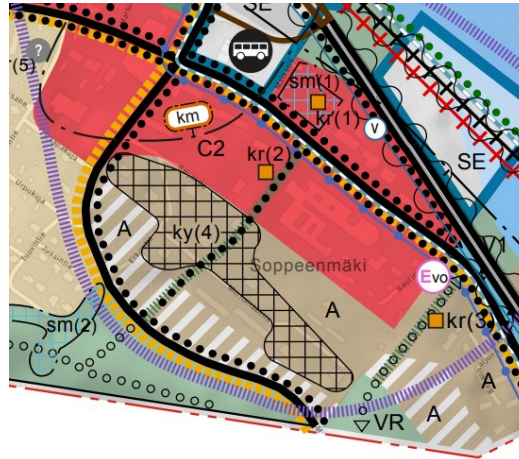
Maakuntakaavaotteet.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava (kv hyv. 10.12.2018 § 125, lainvoima 2019), joka toteuttaa maakuntakaavaa. Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen C2-alueella. Pistetalot on merkitty kaavaan paikallisesti arvokkaana alueena (ky(4)) ja Vihriälä paikallisesti arvokkaana kohteena (kr(2)).

Ote ydinkeskustan
osayleiskaavasta.

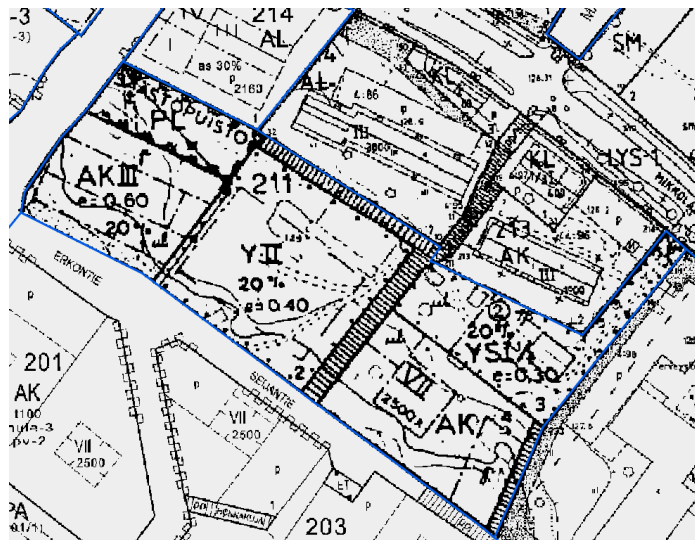


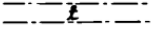
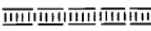
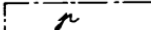

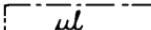
Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu Hämeen Lääninhallituksessa 13.1.1977. Kaavan nimi on Mikkolantie, Vihriälä, Sauriala (arkistonumero 16).

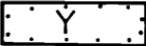
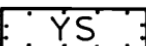

Voimassa olevassa asemakaavassa Säästöpuisto on osoitettu merkinnällä PL, päiväkodin kortteli merkinnällä Y ja Vihriälän kiinteistö merkinnällä YS. Säästöpuistossa ajoneuvoliikenteelle varattu alueen osa (t) toimii eteläpuolisen asuinkerrostalon tonttiliittymänä Mastontien suunnasta.

Säästöpuisto rajoittuu luoteisreunastaan Mastontiehen, lounaisreunastaan asuinkerrostalokortteliin, koillisreunastaan asuinkerrostalo-liikekortteliin ja kaakkoisreunastaan päiväkodin kortteliin. Päiväkodin korttelin lounaisreunassa on Seijantie ja koillis- ja kaakkoisreunoissa kevyen liikenteen reitti. Vihriälän kiinteistö rajoittuu viereisiin asuinkerrostalo-liikekortteliin, asuinkerrostalokortteliin, terveyskeskuksen kortteliin ja kevyen liikenteen väylään. Vihriälän ajoneuvoliittymä on Mikkolantieltä.



	Ajoneuvoliikenteelle varattu alueen osa
	Jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu osa
	Pysäköimispaikka
	Ohjeellinen pysäköimispaikka
	Leikkialue

② ② -merkinnällä varustetulla rakennuspaikalla tai alueella on ennen maankaivuun ja rakentamisen aloittamista museovirastolle varattava tilaisuus alueen tutkimiseen.

	Yleisten rakennusten korttelialue
	Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue

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§ *talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus*. Rakennusjärjestystä päivitettiin vuonna 2021.

Pohjakartta

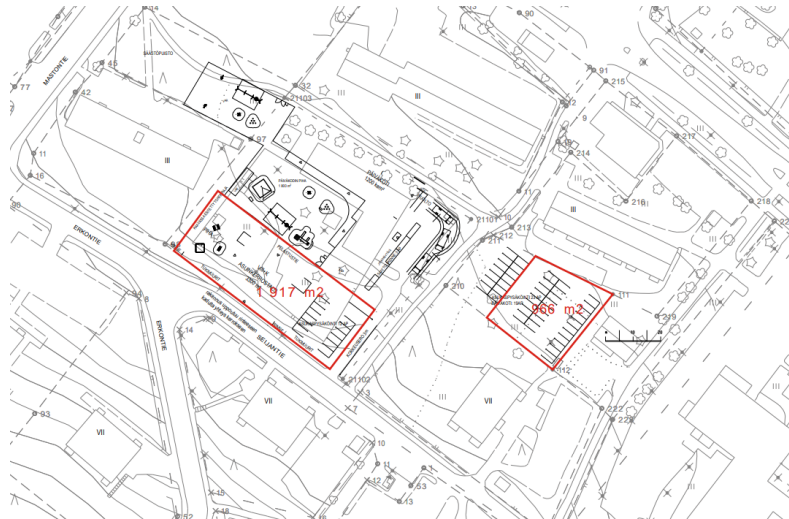
Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakarttaa on tarkistettu vuonna 2021.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Kaupungin tavoitteena on purkaa nykyinen päiväkotikiinteistö ja rakennuttaa tilalle uusi suurempi. Rakennusliikkeen tavoitteena on rakentaa alueelle uusi asuinkerrostalo.

Suunnittelu käynnistyi, kun Arkta Rakennuttajat Oy esitti kaupungille kiinnostuksensa alueen kehittämiseen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus kehittää alue laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinkerrostalokortteliksi. Korttelialueella tutkitaan myös pysäköinnin järjestelyjä. Kaupunginhallitus päivitti suunnitteluvarauksen 20.12.2021 § 429. Alueet on esitetty oheisella kartalla.



Suunnittelualue sisältyy Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteuttamishojelman (MAPSTO) kaavoituskohteisiin: MAPSTO:n 2021–2025 kaavoituskohde 120, MAPSTO:n 2022–2026 kaavoituskohde 119 ("Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos").

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Käynnistämispäätös kaupunginhallitus 15.3.2021 § 98.

(Kaavaprosessin vaiheet, ks. aiempaa kohta 2.1)

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen aluepelastuslaitos
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, päiväkodin vanhempainyhdistys, naapuritaloyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 29.3.2021. Vireilletulo oli Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin Ylöjärven Uutisissa ja Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

- Kaavoitus kävi syksyllä 2021 rakennusliikkeen kanssa useita neuvotteluja kaavoituksen lähtökohdista.
- Päiväkodilla toteutettiin palvelumuotoilun opinnäytetyönä lasten osallistamista pelin keinoin.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä tiedotetaan kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia ja kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita. Valmisteluaineistosta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajan sisällä esittää mielipiteensä aineistosta.

Ehdotusvaiheessa kaava asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia ja kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta. Osallisilla ja kaupunkilaisilla, sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen, jos he ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävillä oloaikana pyytäneet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta kaupungin (esimerkiksi MAPSTOssa, Ydinkeskustan osayleiskaavassa ja Keskustavisiossa) asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti sekä huomioida mahdollisuuksien mukaan saatu palaute ja lähtötietojen ja selvitysten tuomat reunaehdot ja laadulliset tavoitteet.

Keskustavision mukaan Soppeenmäessä tavoiteltavia uusia asukasryhmiä ovat erityisesti lapsiperheet ja seniorit: "Soppeenmäkeä kehitetään tehokkaan maankäytön alueena, joka tukeutuu tiheisiin joukkoliikenteen yhteyksiin. Ydinkeskustan osayleiskaavan mukaisesti alueelle tullaan osoittamaan tiivistä rakentamista asukasmäärän kasvattamiseksi edelleen. Soppeenmäen sijainti pääväylien varressa sekä alueella sijaitsevat peruspalvelut, muun muassa terveyskeskus ja yhtenäiskoulu, tekevät siitä halutun asuin ympäristön niin lapsiperheille kuin senioreille. Harjun ja vesistöjen läheisyys mahdollistavat virkeän vapaa-ajan ja upeat näkymät."

Kaupungin viimeaikaisissa kaavahankkeissa on korostettu asuntojen monipuolista kokojakaamaa. Tontinluovutusehtoihin on kirjattu toteutettavien asuntojen määrästä esimerkiksi seuraavasti: "Tavoitteena on, että asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asumisen. Kaupungin asettamat tavoitteet rakentamisen sisällölle ja toiminnalle tutkitaan ja varmistetaan tontinluovutusmenettelyn yhteydessä. Tältä osin yksityiskohdista ja perusteista päättää kaupunginhallitus."

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen huomioidaan kaavasunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Keskeinen sijainti ydinkeskustassa tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä mahdollistaa palvelujen helpon saavuttamisen ilman omaa autoa. Asuinkerrostalon osalta tavoitteena korostuu lapsiperheille soveltuvien asuntojen tarjonta mm. siksi, että päiväkotijäsen sijaitsee samassa korttelissa. Tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen uuden päiväkodin ja asuinrakennuksen alue, joka samalla tukee jalankulkuympäristön ja viherverkon jatkuvuutta. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toimintojen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja viherympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena. Keskeistä on uusien rakennusten mittakaavan ja sijaintien sovittaminen Soppeenmäen pistetalojen mittakaavaan ja paikallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Vihriälän avoimen päiväkodin toiminta on tulevaisuudessa tarkoitus siirtää tulevan uuden päiväkodin tiloihin. Vihriälän paikallisesti arvokas päärakennus on tavoitteena osoittaa kaavassa suojeltavaksi ja säilyttää julkisessa käytössä. Mikäli uudisrakennushankkeiden aikatauluerot vaativat, voitaisiin siirtymäajaksi Vihriälän leikkivälineitä harkita siirrettäviksi pieneksi tilapäiseksi leikkipihaaksi rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen.

Kestopäällysteisten piha- ja pysäköintialueiden pinta-alaosuus pyritään hulevesien viivyttämisen näkökulmasta pitämään mahdollisimman pienenä. Kaavassa kannustetaan uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoon ja hyödyntämiseen. Nykyinen 80 lapsen päiväkotijäsen on tarkoitus korvata uudella 100-120 lapsen päiväkodilla. Piha-alueen mitoituksessa suosituksena on, että piha-aluetta on vähintään 15 m² / lapsi. 120 lapsen päiväkodille tulee täten varata vähintään 1800 m²:n piha.

4.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatu palaute

LAUSUNTO/MIELIPIDE	VASTINE
Pirkanmaan liitto, 23.4.2021 , ei anna lausuntoa ko. suunnitelmasta.	Ei lausuntoa.
Pirkanmaan maakuntamuseo, 4.5.2021 , toteaa lausunnossaan, että hankkeen OAS on ylimalkainen: suunnittelualueen rajausta ei ole selkeästi osoitettu kartalla, eikä kaavan tavoitteissa käy ilmi, että olemassa oleva päiväkotirakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella. OAS on näiltä osin syytä täsmentää. Lisäksi kaava-aineistoihin on syytä lisätä vähintään perustiedot, luonnehdinta ja valokuvat suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennetusta ympäristöstä sekä harjualueen maisema-alueesta, jotta kaavan vaikutuksia niihin voidaan arvioida. Maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueen pienestä koosta johtuen tarkempi rakennetun ympäristön selvitys ei ole tarpeen. Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kaavan salliman rakentamisen vaikutuksia tulee havainnollistaa havainnekuvin viimeistään ehdotusvaiheessa.	Täsmennetään OAS esitetyiltä osin. Havainnollistetaan kaavan vaikutuksia havainnekuvin kaavaselostuksessa ja sen liitteenä jo valmisteluvaiheessa.
Vapaa-aikalautakunta, 4.5.2021 § 41 , päättää lausua, että sillä ei ole ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.	Ei huomautettavaa.
Ylöjärven Vesi Oy, 30.4.2021 , huomauttaa lausunnossaan, että alueelle tulee Eskontien/Seijantien liittymän kohdilta 225 mm betoninen viemäri sekä 150 mm valurautainen vesijohto, jotka alueen keskivaiheen kohdilla muuttavat suuntaa ja jatkavat sitä kautta alueen luoteisnurkasta Mastontielle. Tontilla olevan rakennuksen VJ- ja JV-linjat yhtyvät alueen läpi meneviin linjoihin alueen keskivaiheilla juuri linjojen	Johdot merkitään kaavakartalle rasitteina huomioitaviksi jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

<p>suunnanmuutos kohdassa, n. 20 m rakennuksen päädyistä Mastontien suuntaan.</p>	
<p>Telia Finland Oyj, 12.4.2021, toteaa lausunnossaan, että Seijantien pohjoisreunalla kulkee Telian kaapelireitit, joka on huomioitava rakentamisessa. Jos kaapeleihin kohdistuu rakentamisvaiheessa siirtotarpeita, tulee siitä ilmoittaa (produktivtodesk@teliacompany.com) hyvissä ajoin ennen siirtotarvetta. Mielellään 3 kk etukäteen. Mahdolliset siirrot tehdään lähtökohtaisesti sulan maan aikana ja siirtojen kustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.</p>	<p>Huomioidaan jatkosuunnittelussa ja ollaan tarpeen vaatiessa yhteydessä lausunnonantajaan.</p>
<p>Caruna Oy, 29.4.2021, Ylöjärven Soppeenmäen alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.</p>	<p>Ei lausuntoa.</p>
<p>As Oy Salmenkartano, 15.4.2021, muistutuksessaan kysyy, onko korttelin 211 tontin ja lähivirkistysalueen (pl) "Säästöpuisto" sekä jalankulku- ja pyöräteiden yhteenlaskettu pinta-ala 8200 neliometriä?</p> <p>Muistutuksessa tiedustellaan, voidaanko asemakaavan määräyksillä kumota tai muuttaa 29.7.1975 hyväksytty asemakaavan muutos ja mahdollisesti rakentaa alueelle muita asuntoja kuin julkisen sosiaalipalvelun asuntoja.</p> <p>Muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotuksesta ei käy ilmi rakennettavan kerrostalon koko: kuinka monta kerrosta, kuinka monta asuntoa ja kuinka suuri rakennuksen pohjapinta-ala olisi ja mikä olisi kerrosalan kokonaisneliömäärä. Onko rakennuksen asuntojen tarkoitus muu kuin Y-merkinnällä tarkoitettujen asuntojen käyttötarkoitus?</p> <p>Muistutuksessa todetaan, että kerrostalorakentamisen seurauksena päiväkodin piha- ja leikkialue supistuu merkittävästi. Uusi nykyistä isompi, 120-paikkainen päiväkotitarvitsee suuren piha-alueen.</p> <p>As Oy Salmenkartano kysyy muistutuksessaan, aiotaanko luonnontilassa säilytettävän puistoalueen (PL) eli Säästöpuistoksi nimetyn alueen ja jalankulku- ja pyörätien käyttötarkoituksia muuttaa ja vai säilyttää ne entisellään. Jos aiotaan niitä muuttaa, niin mitä niihin sijoitetaan? Mikäli puut (männyt) poistettaisiin sieltä ja alueelle rakennettaisiin tai siihen tehtäisiin asfalttipäällysteinen pysäköintialue, josta vesi ei pääse imeytymään maahan, niin seuraus on hulevesien poistamisongelma.</p> <p>As Oy Salmenkartano haluaa säilyttää suunnittelun alueen entisellään, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena yleisten rakennusten korttelialueena (y) ja luonnontilaisena säilytettävänä puistoalueena (pl) eli Säästöpuistona sekä jalankulku- ja polkupyörätienä.</p> <p>Muistutuksessa todetaan, että Saurion päiväkodin tontin pienuuden ja paikallisesti yhtenäisen viihtyisemmän kaupunkikuvan säilyttämiseksi sinne ei saa korkeampaa rakennusta kuin rajanaapureina olevat talot. Lähimpiä naapureina olevissa kerrostaloissa on enintään neljä maanpäällistä kerrosta. Tontille sopii korkeintaan ns. pienkerrostalo, jossa voi sijaita ainoastaan yleisten rakennusten korttelialueena (y) olevia julkisia toimintoja.</p>	<p>Suunnittelun rajasta on muutettu OAS-vaiheen jälkeen.</p> <p>Asemakaavamuutoksella voidaan muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa.</p> <p>Asemakaavamuutoksen kuvaamiseksi on laadittu tämä kaavaselostus ja liitteenä olevat havainnollistamiskuvat.</p> <p>Piha-alueen pinta-alan suunnittelusuositus on huomioitu kaavaluonnoksessa.</p> <p>Säästöpuisto on tarkoitus säilyttää pääosin päällystämättömänä ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon. Päiväkodin ja asuinkerrostalon pysäköintiä on osoitettu päiväkodin ja uuden asuinkerrostalon tonteille ja Vihriälän kiinteistölle. Säästöpuiston läpi on merkitty jalankulun ja pyöräilyn reitti.</p> <p>Uusi asuinkerrostalo sovitetaan kaupunkikuvassa Soppeenmäen pistetalojen kokonaisuuteen, kokoon ja mittakaavaan. Uuden rakennuksen katon korkeus-asema ei ylitä läheisten pistetalojen katon korkeus-asemaa, ks. tarkemmin poikkileikkauskuva kohdassa 3.1.7. Rakentaminen toteuttaa kaupungin asettamia ydinkeskustan täydennysrakentamisen tavoitteita.</p>

<p>Asunto oy Soppeenmäki, 23.4.2021, toteaa muistutuksessaan, että alueelle ei tule rakentaa korkeampaa rakennusta kuin lähimpinä naapureina olevat talot, joissa on enintään neljä maanpäällistä kerrosta. Säästöpuistoalue on jätettävä puistoksi ja jalankulku- ja pyörätiet säilytettävä ennallaan.</p> <p>Muistutuksessa tuodaan esille, että sateiden määrä ennustetaan tulevaisuudessa lisääntyvän, jota ajatellen alueen isot puut tulisi säilyttää. Puut suojaavat auringolta, tuulelta ja imevät sadevettä ja ehkäisevät osaltaan ravinteiden päätymistä huleveden mukana vesistöihin. Rankkasateiden aikaan asfaltoitu ja rakennettu alue ei pysty poistamaan sadevesiä riittävästi, vaan ne valuvat naapuritonteille ja kiinteistöihin. Puutarhakaupungissamme pienetkin puistoalueet lieventävät tiiviin rakentamisen terveys- ja ympäristöhaittoja.</p>	<p>Uusi asuinkerrostalo sovitetaan kaupunkikuvassa Soppeenmäen pistetalojen kokonaisuuteen, kokoon ja mittakaavaan. Uuden rakennuksen katon korkeus- asema ei ylitä läheisten pistetalojen katon korkeus- asemaa, ks. tarkemmin poikkileikkauskuvat kohdassa 3.1.7. Rakentaminen toteuttaa kaupungin asettamia ydinkeskustan täydennysrakentamisen tavoitteita.</p> <p>Säästöpuisto on tarkoitus säilyttää pääosin päällystämättömänä ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon.</p>
<p>Saurion päiväkodin Vanhempainyhdistys ry, 28.4.2021, esittää mielipiteessään seuraavat huomiot:</p> <ul style="list-style-type: none">- Päiväkodin lasten viihtyisyys ja kosketus luontoon sekä maaperään tulee turvata tulevan päiväkodin alueella.- Kaavamuutoksella tulee turvata alueen viihtyisyys ja uusien puiden istutus alueelle.- Päiväkodin liikenneyhteydet tulee toteuttaa turvallisesti ja helposti saavutettavasti. Päiväkodin keskeisen sijainnin vuoksi saattoliikenne tapahtuu kaikilla kulkumuodoilla, kävellen, pyörällä, joukkoliikenteellä ja autoilla. <p>Mielipiteessä todetaan, että kaavamuutoksella on turvattava esteetön saavutettavuus lastenvaunuilla tai pyöräilemään opettelevien lasten kanssa. Tämä on huomioitava korkeuseroissa ja kulkutapojen erotte- lussa.</p> <p>Mielipiteessä todetaan myös, että kaavamuutoksella tulee erottaa jakelu- ja huoltoliikenne sekä rakennuksen muu liikenne pois päiväkodin saattoliikenteen reitiltä.</p> <ul style="list-style-type: none">- liikenneolosuhteet ja -yhteydet tulee suunnitella päiväkodin lasten turvallisuuden ehdoilla.- Saurion päiväkodin vahvuutena on ollut iso piha-alue, joka mahdollistaa monimuotoisen toiminnan. Esitämme että tu- levan päiväkodin piha-alue säilyy mahdollisimman laajana ja vastaa suuremman päiväkodin tarpeisiin vähintään nykyi- sellä tasolla. Piha-alueen tulee mahdollistaa monipuoliset leikit ja pelit, pallopeleistä ja juoksemisesta, kiipeilyyn ja hiekkalaatikkeille.- Piha-alueen aidan tulee olla turvallinen, kestävä ja sopeutua viihtyisään ympäristöön. <p>Mielipiteessä esitetään, että päiväkodin piha-alueella voisi olla kiin- teistön muiden asukkaiden kanssa yhteinen alue yhteisöllisyyttä tuke- massa.</p> <p>Saurion päiväkodin Vanhempainyhdistys ehdottaa, että kaupungin kaavoitus ja rakennuttaja, yhdessä päiväkodin henkilökunnan kanssa käyvät esittelemässä asukaslähtöisesti päiväkodin lapsille mitä alueelle tapahtuu.</p>	<p>Päiväkodin pihan mitoituksessa noudatetaan suunnit- telusuositusta, jonka mukaan piha-alueita tulee olla vähintään 15 m² / lapsi. Piha-alue aidataan. Päiväko- din tarkempi pihasuunnitelma laaditaan myöhemmin rakennusluvan hakemisen yhteydessä.</p> <p>Säästöpuisto on tavoitteena säilyttää mahdollisimman puustoisena. Lisäksi kevyen liikenteen väylän varteen on osoitettu puurivit päiväkodin edessä ja Säästöpuis- ton suuntaan.</p> <p>Asemakaavamuutoksen valmistelussa on pyritty opti- moimaan turvallisuus ja eri osapuolien ja toimintojen tavoitteet. Alue on kuitenkin tiiviisti rakennettavaa kaupungin ydinkeskustaa, eikä saattoliikennettä, jalan- kulkua ja pyöräilyä, huolto- ja jakeliikennettä sekä pysäköintiliikennettä ole suunnitelmassa mahdollista kokonaan erottaa erillisille väylille ja alueille. Päiväko- dille johtava nykyinen kulkuyhteys ja kevyen liikenteen väylä on tavoitteena säilyttää sijainniltaan nykyisenkal- taisina. Saatto- ja huoltoliikenne on tavoitteena järjes- tellä uudelleen siten, että tonttikadun päästä käänny- tään vasemmalle päiväkodin eteen ja ajetaan lenkki ta- kaisin kohti paluusuuntaa. Saatto- ja huoltoliikenne ei näin ollen risteä kevyen liikenteen kanssa päiväkodin edessä eikä autoilla tarvitse peruuttaa. Tonttikadun itäreunassa kevyen liikenteen väylä pyritään säilyttä- mään nykyisellä sijainnillaan ja erottamaan ajoneuvo- liikenteestä istutuskaidalla.</p> <p>Tonttikadulta käännyttään oikealle Vihriälän kiinteis- töllä sijaitsevalle pysäköintialueelle, jota käyttävät päi- väkoti (noin 19 ap) ja uusi asuinkerrostalo (noin 23 ap). Pysäköintialueen liittymä risteää kevyen liikenteen väylän kanssa. Ko. kohdassa on hyvä näkyväisyys kum- paankin suuntaan, mutta liikkujien tulee noudattaa eri- tyistä varovaisuutta.</p> <p>Vanhempainyhdistyksen kanssa voidaan sopia milloin olisi sopiva hetki järjestää kaavoituksen, rakennuttajan</p>

	ja lasten yhteinen tilaisuus päiväkodilla. Asuinrakennuksen rakentaminen on tavoitteena aloittaa ensin, mahdollisesti loppuvuonna 2022. Uutta päiväkotia aletaan vasta suunnitella ja sen rakentaminen ei käynnisty vielä vuonna 2022. Lasten kannalta sopiva hetki tilaisuuden järjestämiseen voisi olla lähellä asuinrakennuksen rakentamisen aloittamista, arviolta syksyllä 2022.
--	---

4.6 Valmisteluvaiheeseen (kaavaluonnokseen) saatu palaute (liite 4)

Valmisteluvaiheen kaava-aineistoon (kaavaluonnokseen) saatiin lausunnot tai kommentit Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan liitto, Kasvatus- ja opetuslautakunta, Leppäkosken Sähkö ja Caruna Oy totesivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Valmisteluvaiheen kaava-aineistoon (kaavaluonnokseen) saatiin yksi mielipide läheiseltä asunto-osakeyhtiöltä. Mielipiteessä pyydettiin huomioimaan mm. kiinteistön ajoyhteysrasitteen säilyminen nykyisellään ja Säästöpuiston puuston säilyminen.

Saadun palautteen pohjalta tehtiin tarkennuksia kaavakartalle, merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen. Alueen puusto käytiin arvioimassa ja paikantamassa ja suojeltavat puut merkittiin kaavakartalle. Kaavamuutoksen aineistoksi laadittiin Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3.

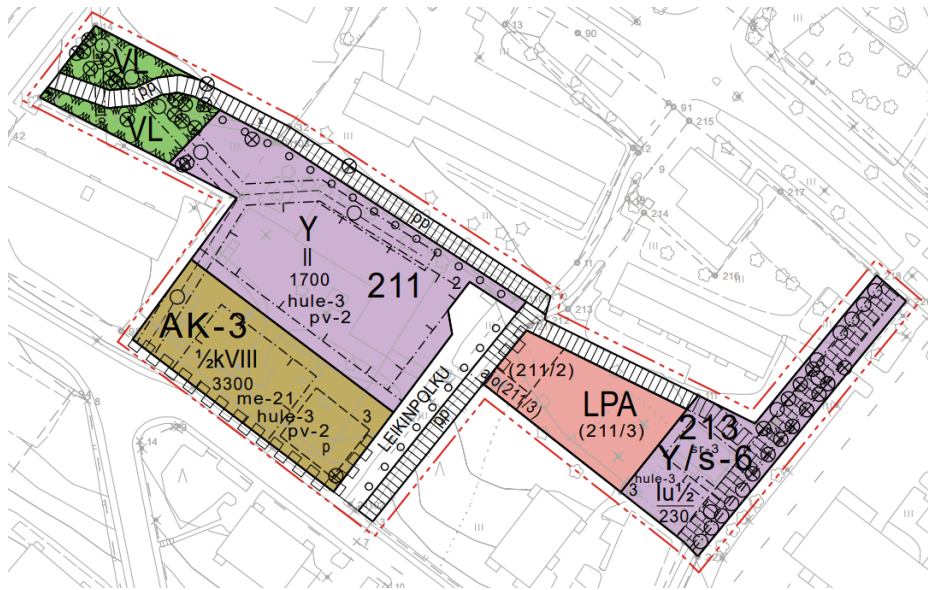
Palaute ja kaavoittajan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 4.

4.7 Ehdotusvaiheeseen saatu palaute (liite 5)

Ehdotusvaiheeseen saadussa Teknisen lautakunnan lausunnossa esitettiin täsmennyksiä mm. yksityisen pysäköinnin LPA-alueelle. Ylöjärven Vesi Oy:n lausunnossa esitettiin varautumista vesihuoltolinjan siirtoon. Yksityishenkilön tekemässä muistutuksessa kysyttiin, onko päiväkodin uudisrakentamisesta tai korjaamisesta tehty elinkaarivertailu. Pirkanmaan ELY-keskuksella, Pirkanmaan maakuntamuseolla, Kasvatus- ja opetuslautakunnalla ja Ympäristötoimella ei ollut huomautettavaa.

Palaute ja kaavoittajan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 5.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kokonaiskerrosala on 5 230 kem². Uuden päiväkodin enimmäiskerrosala on 1700 kem² ja enimmäiskerrosaluku 2. Vihriälän säilytettävän rakennuksen kerrosala on 230 kem² ja kerrosaluku 1,5. Uuden asuinkerrostalon enimmäiskerrosala on 3300 kem² ja kerrosaluku 8, jonka lisäksi maanpäällisessä kellarikerroksessa puolet saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Lisäksi 8. kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa iv-konehuoneen, saunan ja yhteistiloja, joiden pinta-ala käsittää enintään kolmasosan alemman kerroksen pinta-alasta. Asemakaavan toteutuminen tuo alueelle arviolta 90 uutta asukasta (arviolta 2 asukasta per asunto).

5.1.2 Palvelut

Asemakaava osoittaa alueelle uuden nykyistä suuremman päiväkodin 100-120 lapselle. Vihriälän tuleva käyttö ei ole vielä tiedossa, mutta Y-merkintä mahdollistaa esimerkiksi kokous- ja kerhotoiminnan.



Havainnekuva näkyy uusien rakennusten sijainti (ruskea väri, Arkta / Arsa-tek 2021).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on osoitettu rakentamisen laatutasoon liittyviä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava osoittaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-3) ja yleisten rakennusten korttelialueita (Y, Y/s-6).

5.3.2 Katualueet ja pysäköintialueet, kevyt liikenne

Asemakaava osoittaa tonttikadun (Leikinpolku) ja pysäköintialuetta (LPA). Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Mastontieltä Seijantielle ja edelleen Leikinpolulle. LPA-pysäköintialueelle sijoittuu noin 14 autopaikkaa päiväkodin käyttöön ja noin 23 autopaikkaa asuinkerrostalon käyttöön. Asuinkerrostalon pihaan sijoittuu noin 12 autopaikkaa. Lisäksi päiväkodin Y-kortteliin on tarpeen sijoittaa saatto- ja huoltoliikenteen alueet sekä arviolta yhteensä 5 autopaikkaa henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön. Asemakaava osoittaa lisäksi uusia kevyen liikenteen yhteyksiä Säästöpuistoon ja Vihriälän kiinteistölle.

5.3.3 Puistoalueet

Asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalue Säästöpuisto (VL).

5.4 Hyväksymisvaiheessa tehdyt tarkistukset

Hyväksymisvaiheessa on kaavakartalle, merkintöihin ja määräyksiin tehty seuraavia tarkistuksia:

Yksityisen pysäköinnin LPA-korttelin määräykseen on tehty selventävä lisäys: ”Yksityinen pysäköintialue. Numerointi osoittaa pysäköintiin oikeutetut tontit. Oikeutetut kiinteistöt hallitsevat itse pysäköintiin oikeuttavia tunnuksia ja vastaavat alueiden huollosta ja kunnossapidosta.”

Suojeltava puu -merkintä on muutettu muotoon: ”Säilytettävä puu. Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti merkittävää puustoa.”

Vihriälän kiinteistön puukujanteelle on merkitty ajoyhteysrasite.

Yleismääräyksiin on tehty lisäys: ”Pihasuunnitelmille määritellään tonttikohtainen viherkerrointavoite.”

Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty Ehdotusvaiheen palauteraportti. Kaavaprosessin kuvausta on päivitetty ehdotusvaiheen osalta. Kaavan toteuttaminen -osiota on päivitetty.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja pohjaveteen

Alue on Ylöjärven keskustaa eikä uudella rakentamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Alueelta ei ole tiedossa luonnon arvokohteita tai -alueita.

Kiinteistöjen tulee liittyä kaupungin hulevesiverkostoon. Uudisrakentaminen lisää kestopäällysteisen pinnan määrää uudella tonttikadulla ja pysäköintialueilla. Kun vain puhtaita sadevesiä imeytetään ja muuten hulevedet ohjataan pohjavesialueen ulkopuolelle, ei synny uhkaa Ylöjärvenharjun pohjavesialueelle ja kaupungin vedenotolle.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähiympäristö muuttuu, kun osa päiväkotikorttelista osoitetaan asuintornin rakentamiselle. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu rakentamisen laatua koskevia määräyksiä, joilla pystytään rakennuslupavaiheessa valvomaan rakentamisen kaupunkikuvallista tasoa. Kaava mahdollistaa Saurion päiväkodin purkamisen, minkä johdosta 1970-80-lukujen rakentamistapaa edustava rakennus ja yksi kaupunkiympäristön kerrostumista katoaa.

5.5.3 Vaikutukset maisemaan

Maisema muuttuu uuden suuren asuinrakennuksen sijoituessa Seijantien varteen ja päiväkodin pihan naapuriksi. Asuinrakennus on tarkoitus toteuttaa laatutasoltaan korkeatasoisena ja Soppeenmäen nykyisten tornitalojen kokonaisuuteen sopeutettuna.

Uusi päiväkotihanke on tilaisuus toteuttaa arkkitehtuuriltaan kiinnostava julkinen rakennus kohentamaan lähialueen maisemakuvaa. Säästöpuiston säilyminen puistoalueena ja kevyen liikenteen väylien varsille osoitetut puurit tukevat lähialueen vihreyttä ja viihtyisyyttä.

5.5.4 Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön

Paikallisesti arvokas Vihriälän entinen asuinrakennus ja sen puukuja on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Yleisten rakennusten käyttötarkoitus (Y) mahdollistaa monipuolista yhteisöllistä toimintaa tulevaisuudessa.

5.5.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

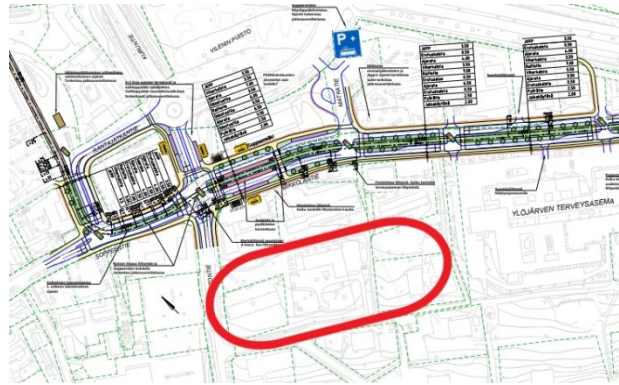
Asemakaavan toteuttaminen lisää keskustan asukasmäärää noin 90 asukkaalla, minkä voidaan katsoa elävöittävän keskustaa ja lisäävän palvelujen kysyntää. Suunnittelualueen läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet niin kesäisin kuin talvisin.

5.5.6 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen rakentaminen tuo kaupungille yhdyskuntatekniikan ja kadunrakennuksen kustannuksia. Jonkin verran kaupunki saa myös tuloa rakennuttajalle tulevien kustannusosuuksien kautta. Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävän vaikutuksen ja tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.

5.5.7 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alue sijaitsee noin 150-250 m etäisyydellä Mikkolantien bussipysäkeistä ja matkakeskuksesta ja lähialueella on runsaasti palveluita. Alueella on mahdollista asua ilman omaa autoa. Uusi tonttikatu Leikinpolku kytkeytyy olemassa olevaan tieverkkoon ja on nykyisinkin käytössä päiväkodin ajoyhteytenä. Uudeksi asukasmääräksi arvioidaan noin 90 asukasta. Katuverkon kapasiteetti kuitenkin riittää liikennemäärän kasvuun eikä siitä aiheudu kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asutukselle. Kevyen liikenteen reitistöä ja kattavuutta on laajennettu lisäämällä yhteyksiä.



Kuvassa näkyy suunnittelualueen sijainti lähellä Mikkolantien joukkoliikenteen pysäkkejä. Alue sijaitsee alle 200 m kävelyetäisyydellä pysäkeistä sekä Mastontien varren päivittäistavarakaupoista.

5.5.8 Ilmastovaikutusten arviointi

Asemakaavaluonnos on tarkasteltu kaavoituksen ilmastovaikutustenarvioinnin KILVA-työkalulla. Työkalu sisältää sarjan kysymyksiä, joihin vastaamalla kaavasunnitelman mahdollisia ilmastovaikutuksia saadaan tunnistetuiksi ja tarkemmin huomioiduiksi suunnittelun edetessä. Kaavaluonnosta koskevat näkökulmat on koostettu ja taustoitettu seuraavaan.

Asemakaavamuutoksen vahvuuksia / KILVA-työkalu:

- Olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään merkittävästi, koska alue sijaitsee ydinkeskustassa keskellä valmiiksi rakennettuja verkostoja.
- Olemassa olevaa rakennuskantaa pystytään hyödyntämään jossakin määrin, kun kaava-alueeseen sisältyvä Vihriälän rakennus säilytetään.
- Uuden asuinkerrostalon suunnittelussa ja sijoittamisessa rinnemaastoon on tarkasteltu alueen korkeusasemia (ja rakennettavuutta, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä ilmastokestävyyden näkökulmasta), ja ne pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin. Asuinkerrostalo hyödyntää rinnemaastoa siten, että pohjakerrokseen on kulku pihalta ja ensimmäiseen kerrokseen on kulku katutasosta.
- Viherverkostoa ja luonnon monimuotoisuutta pystytään säilyttämään jossakin määrin, kun Säästöpuiston lähivirkistysalue säilytetään.
- Pienehkö osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista voi olla puuta, esimerkiksi päiväkodin julkisivu ja aidat.
- Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palvelut, harrastukset. Kiinteistöllä on päiväkotia, viereisillä kiinteistöillä on kaksi isoa päivittäistavarakauppaa, terveyskeskus ja pikaruokaravintola; harjun virkistysmaastoon ja Matkatien bussipysäkeille on alle 250 m, yhtenäiskoululle, urheilukentälle, uima- ja keilahallille on noin 500 m.
- Suunnitelmassa on (reitteihin, ympäristön laatuun ja pysäköinnin sijoittamiseen liittyen) useita ratkaisuja, jotka ohjaavat minimoimaan yksityisautolla liikkumista. Alueella on mahdollista asua ilman omaa autoa, kun Soppeenmäen julkiset ja yksityiset palvelut ja joukkoliikenne ovat kattavasti ja helposti saavutettavissa alle 500 m kävelyetäisyydellä ja hyvien jalankulkuyhteyksien varrella.
- Alueelle on mahdollista varata sähköauton ja sähköpyörän latauspisteet.

- Kävely- ja pyöräilyreitistön laatu on huomioitu koko suunnitteluratkaisun perustana ja halutun laatutason toteutuminen varmistettu myös kaavamääräyksin. Kaavassa on huomioitu reitistön jatkuvuus, turvallisuus, huolto, viihtyisyys ja puuston säilyminen.
- On useita keinoja edistää pyöräpysäköintiä sekä pyörien säilyttämistä ja käytettävyyttä: pyöräpysäköintiä on osoitettu havainnekuviissa; ohjeellinen pyöräpysäköintipaikka.
- On useita keinoja edistää viihtymistä: näkymät, yhteydet, saavutettavuus, sijainti, ilmansuunnat, pienilmasto, rakennuskannan monipuolisuus ja korkea laatutaso, lähipalvelujen runsaus, puuston säilyminen, istutettavat alueen osat.
- Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa: harjun ulkoilumaasto alkaa 250 m etäisyydellä.
- Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja huomioitu: melumittaus on esitetty kaavaselostuksessa.
- Rakennusten ja alueen julkisten ulkotilojen joustava käyttö ja monipuolisuus on huomioitu koko ratkaisun perustana ja sen toteutuminen varmistettu myös kaavamääräyksin: Säästöpuisto ja kevyen liikenteen yhteydet, päiväkodin pihan iltakäyttö, päiväkodin tilojen iltakäyttö.
- Suunnittelussa tarkasteltu ja otettu käyttöön keinoja edistää joukkoliikennettä: Mikkolantien ja Matkatien joukkoliikenteen pysäkit ovat 150-250 m etäisyydellä.

Asemakaavamuutoksessa kehitettävää / KILVA-työkalu:

- Nykyisestä päiväkotirakennuksesta ei ole tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä tai niitä ei ole otettu huomioon.
- Metsäala tai puusto vähenee jonkin verran, kun asuinkerrostalon rakennusosalta, ajoreiteiltä ja pysäköintipaikoilta joudutaan poistamaan puustoa. Kaavassa on toisaalta osoitettu säilytettäviä puita, istutettavaa alueen osaa ja lähivirkistysaluetta.
- Kasvullinen ala vähenee jonkin verran, samoin kuin edellä.
- Autoliikenne lisääntyy jonkin verran päiväkodilla, kun lasten ja työnteekijöiden lukumäärä kasvaa yhden ryhmän sekä avoimen päiväkodin toiminnan verran. Autoliikenne lisääntyy asuinkerrostalon tuottaman liikenteen verran, rakennukselle osoitetaan 35 autopaikkaa.
- Maarakentamisen uusio- ja kierrätysmateriaaleja tai muita kiertotalousratkaisuja ei ole tarkasteltu tai ei pystytä ottamaan huomioon.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Mastontien, Mikkolantien ja Vaasantien ajoneuvoliikenne tuottaa alueelle jonkin verran melua, joka maastonmuotojen ansiosta ei kohdistu piha-alueille, mutta tornitalon kerrokseen. Sisätilojen meluarvoihin voidaan vaikuttaa tavanomaisilla seinä- ja ikkunatyypeillä.

5.7 Nimistö

Tonttikadun uusi nimi on Leikinpolku, josta tulee päiväkodin osoite. Asuinkerrostalon osoitteeksi tulee Seijantie 1.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja sitä ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat rakentajia sitovia rakennuslupavaiheessa. Rakennuslupaa voi hakea kaavan saatua lainvoiman, tavoitteellisesti kesällä 2022.

Havainnollistamiskuvat (liite 1)

Kaavoitusta varten laaditut havainnollistamiskuvaluonnokset on laadittu syksyllä 2021 ja ne ovat kaavaselostuksen liitteenä (Arkta / Arsatek). Suunnitelmia tarkennetaan kaavan saatua lainvoiman.

Asuinkerrostalo ja päiväkoti toteutetaan erillisinä hankkeina ja eri aikatauluilla. Asuinkerrostalon toteuttaa Arkta Rakennus Oy. Kaupungin päiväkodin suunnittelijaa ja rakentajaa ei ole vielä kaavanlaatumishetkellä tiedossa.

Vesihuollon johtojen on tarkoitus säilyä nykyisissä sijainneissaan. Tarkemman suunnittelun sekä rakentamisen edetessä tulee huolehtia, että vesihuollon johdoille jää riittävät varoalueet ja että johdoille tarvittaessa rakennetaan tukimuurit.



Asuinkerrostalon osalta tavoitteena korostuu lapsiperheille soveltuvien asuntojen tarjonta mm. siksi, että päiväkotit sijaitsee samassa korttelissa. Myös kaupungin viimeaikaisissa kaavahankkeissa on korostettu asuntojen monipuolista kokojakaamaa. Tontinluovutusehtoihin on kirjattu toteutettavien asuntojen määrästä esimerkiksi seuraavasti: ”Tavoitteena on, että asuntojen kokojakauman tulee olla monipuolinen ja mahdollistaa eri kokoisten ruokakuntien asumisen. Kaupungin asettamat tavoitteet rakentamisen sisällölle ja toiminnalle tutkitaan ja varmistetaan tontinluovutusmenettelyn yhteydessä. Tältä osin yksityiskohdista ja perusteista päättää kaupunginhallitus.”

Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma (liite 2)

Kaava-alueella on arvokasta puustoa. Maaliskuussa 2022 laadittu Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma (liite 2) koskee alueella säilytettävän puuston ja viheralueen tarkastelua. Raportissa osoitetaan säilytettävät puut ja annetaan ehdotuksia tulevan päiväkodin piha-alueen suhteen.

Asemakaava-alueen pihojen suunnittelu

Piha- ja oleskelualueiden tulee olla vehreitä, viihtyisiä ja laadukkaasti toteutettuja. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää erillinen pihasuunnitelma, jossa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelustusreitit, leikki- ja oleskelualueet sekä muut pihatoinnot. Pihasuunnitelmille määritellään tonttikohtainen viherkerrointavoite.

