

## KIRKONSEUTU



### Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma 24.8.2022

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Kaisu Wallin  
maisemasuunnittelija

Helena Ylinen  
kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305

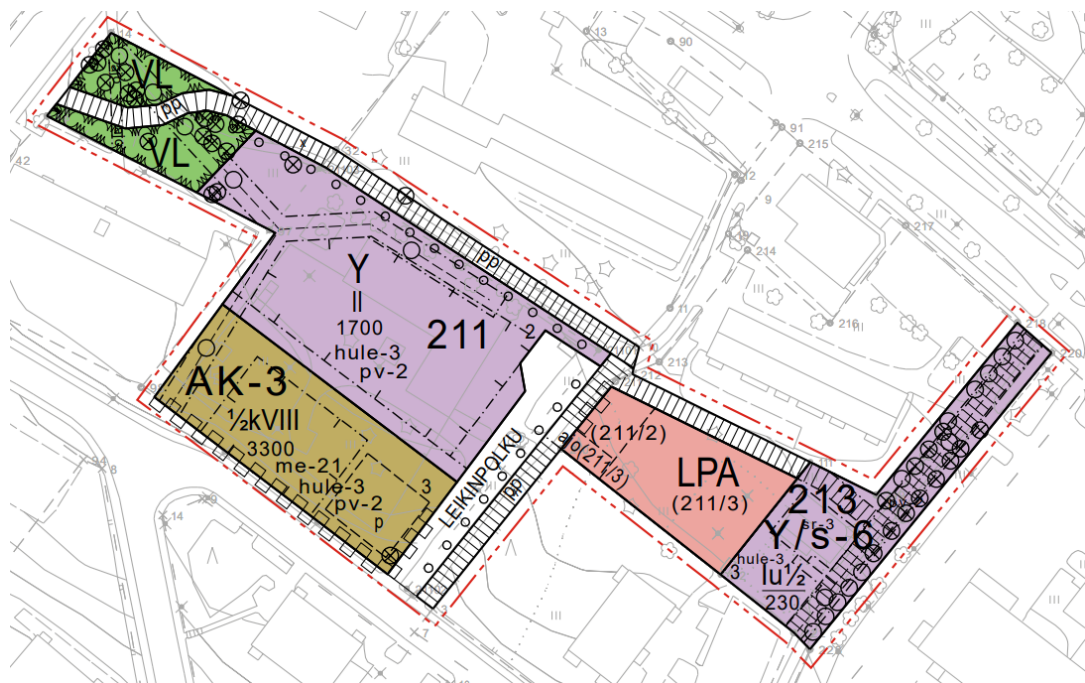
## 1. LÄHTÖKOHDAT JA ALUEEN SIJAINTI

Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma koskee alueella säilytettävän puuston ja viheralueen tarkastelua. Raportissa osoitetaan säilytettävät puut ja annetaan ehdotuksia tulevan päiväkodin piha-alueen suhteen. Tarkastelua varten on käyty maastossa syyskuussa 2021 ja helmikuussa 2022. Helmikuun käynneillä mukana olivat kaavoitusarkkitehti Helena Ylisen ja maisemasuunnittelija Kaisu Wallinin lisäksi metsävastaava Veli-Pekka Hakala, sekä tämän jälkeen gps-mittaukset suorittanut maanmittausinsinööri Ville Laitinen.

Tarkastelu palvelee Ylöjärven keskustassa Soppeenmäen kerrostaloalueella sijaitsevan Seijantien korttelin asemakaavamuutosta. Kaava-alue ulottuu osin Mastontielle ja osalta myös Mikkolantielle asti.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 1,14 ha ja se on kaupungin omistuksessa. Asemakaava-alueella sijaitsee päiväkotia ja sen piha-alue, lähivirkistysaluetta (Säästöpuisto) sekä nurmialuetta ja leikkipihaa Vihriälän puolella. Selvitysalue on puustoinen ja vehreä, lukuun ottamatta katualuetta ja päiväkotia ja sen avointa ja mitoitukseltaan suurta piha-aluetta.

Seijantien asemakaavan valmistelu on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Käynnistämispäätös on tehty kaupunginhallituksessa 15.3.2021 (§ 98), kaavaluonnos oli nähtävillä 2.2.-7.3.2022 ja kaavan valmistumista tavoitellaan syyskuksi 2022. Alueen maisemaa on tarkasteltu kattavasti luonnosvaiheen kaavaselostuksessa. Kaavan valmistelusta vastaavat kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen ja kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus osoittaa nykyisen päiväkodin alueelle uusi asuinkerrostalon korttelialue ja nykyistä suurempi päiväkotia. Näiden pysäköintialuetta osoitetaan Vihriälän kiinteistön alueelle. Osa Säästöpuistosta osoitetaan päiväkodin piha-alueeksi. Lisäksi osoitetaan tarvittava tonttikatu Leikinpolku ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet ja lähivirkistysaluetta koskevat merkinnät ja määräykset.



Kuvassa on ote maaliskuussa valmisteltavana olleesta kaavaehdotuskartasta. Vihriälän kiinteistölle lisätyt kevyen liikenteen yhteydet tuovat alueelle uusia jalankulun ja pyöräilyn suojaista viihtyisiä reittejä.

## 2. ALUEEN MAISEMA

Kaavaselostuksessa tuodaan esille alueen luonteenomainen rakentaminen ja puuston tärkeä arvo osana maisemaa. Alue on Soppeenmäen asuinalueetta, jossa asuinrakennukset ovat 1970-luvulta ja ajalleen tyyppillistä asuntorakentamista. Soppeenmäen pistetalot mukailevat harjun muotoa ja sijoittuvat ryhdikkäinä rinteeseen mäntyjen lomaan. Ydinkeskustan osayleiskaavassa todetaan, että rakentamisessa toimenpiteet sovitetaan rakennetun ympäristön luonteeseen. Alueen luonteeseen kuuluu luonnonläheinen kerrostalorakentaminen, runsas puusto ja liittyminen harjun virkistysalueeseen. Harjulle ominaisen kookkaan mäntypuuston säilyminen on tärkeää alueen kokonaisilmeen vuoksi.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema-alueen (2021) välittömässä läheisyydessä. Harjun kangasmetsät ovat maisemallisesti merkittäviä, mutta harjumetsä antaa myös virkistysarvoa sekä asukkaille että päiväkodin lapsille.

Kaava-alueella on mäntyjen ohella runsaasti koivua, metsä- sekä jalokuusia. Pihlajaa on levinnyt paljon aluskasvillisuuteen. Maaperä vaihtuu harjualueen hiekasta hiesuun kaavan kohdalla, joten puustokin on jonkin verran monipuolisempaa mäntyharjuun verrattuna. Kaava-alueella ympäröivät matala kolmi-neljäkerroksiset asuinrakennukset. Alueen puut ovat saaneet kasvaa harvassa, jolloin ne ovat kasvaneet vahvoiksi ja kookkaiksi.

## 3. HOITO- JA KÄYTTÖSUUNNITELMA

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa alue jaetaan puustoisuuden ja kaavan käyttötarkoituksen mukaan osa-alueisiin. Kaupunkialueilla suositetaan syväjuurisia ja pitkäikäisiä mäntyjä. Pintajuuri- ja tuuleen tarttuvat kuuset sekä koivut poistetaan tiiviistä kaupunkiympäristöstä. Puuta poistetaan erityisesti silloin, kun ne ovat vanhoja, huonokuntoisia ja niiden ympäristö on muuttoksesta. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tulisi säästää alueella muutakin kuin pelkkää mäntyä. Monimuotoisuutta voidaan lisätä aluskasvillisuuden ja viheralueen hoidon myötä.



## A. Säästöpuisto ja viheryhteys

Säästöpuisto on tärkeä jalankulkureitti ja myös maisemallisesti tärkeä luontoelementti Mastontien ja läheisten asuinrakennusten suuntiin. Mäntyjen latvukset näkyvät vihreänä massana rakennusten välistä ja yksittäiset männyt ovat näyttäviä maisemapuita.

Kaava-alueen puisto-osuudelta tulisi säästää kaikki männyt. Puuston poistoa koivujen osalta tulisi tarkastella vasta, kun alueen suunnitelmat tarkentuvat. Viheralueella tulisi säilyttää myös aluskasvillisuutta, kuten pihlajia. Nurmialueen muuttaminen niityksi lisäisi luonnon monimuotoisuutta. Hyvä esimerkki on Lappeenrannan monimuotoisuutta ja virkistysmahdollisuuksia edistävä niittyverkosto. Niittyalueiden lisäämisellä tavoiteltaisiin lisäksi ylläpidon kustannussäästöjä, kaivuumaiden hyödyntämistä, hiihijalanjäljen pienentämistä sekä viihtyisää ympäristöä.

Säästöpuisto jatkuu kevyenliikenteenväylänä päiväkodin takaa kohti Vihriälää ja kerrostalokortteleita. Kevyenliikenteenväyliä käytetään mm. päiväkodin saattoliikenteeseen ja läheisissä kaupoissa asiointiin. Nykyisen päiväkodin takana kiinteistön rajan tuntumassa on edustavia järeitä yksittäisiä mäntyjä, jotka tulisi säästää. Männyt ovat käppyräisiä ja niiden latvustot muodostavat vehreän katon kevyenliikenteenväylän ylle. Osa männyistä on naapurikiinteistön puolella. Päiväkodin puolella väylän vieressä olevaa koivuriviä voidaan uudistaa tarpeen mukaan.



*Kuva 1. (vasemmalla) Säästöpuistoon johtava kevyenliikenteen väylä on tärkeä viheryhteys. Koivurivi on kaavakartalla osoitettu merkinnällä Säilytettävä tai istutettava puurivi. Puustoa voidaan uudistaa tarpeen mukaan. Kuva 2. (oikealla) Järeillä männyillä on kauniisti tien yli kaartuva latvusto. Ko. männyt sijaitsevat pääasiassa naapurikiinteistön puolella, mutta olisi toivottavaa, että ne voisivat säilyä alueella kauniina maismaelementtinä.*



*Kuva 3. Säästöpuisto Mastontien ylitse kuvattuna. Puisto tuo vehreyttä kaupunkiympäristöön. Kuva 4. (oikealla) Puistossa säästetään erityisesti mäntyjä, koska ne sopivat harjuympäristön luonteeseen.*

## B. Seijantien edusta

Seijantien edusta on maisemallisesti kytköksissä Soppeenharjun pistetaloihin. Seijantien asemakaavaan on varattu Seijantien varrelle kerrostaloasumista, jonka kortteli ottaa osan nykyisen päiväkodin pihasta. 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 (kaavaselostus). Ydinkeskustan osayleiskaavassa esitetään alueen maankäytön tavoitteena, että rakentamisen toimenpiteet sovitetaan ympäristön luonteeseen. Luonteelle ominaista on luonnonläheinen kerrostalorakentaminen, runsas puusto ja liittyminen harjun virkistysalueeseen. Harjulle ominaisen kookkaan mäntypuuston säilyminen on tärkeää alueen kokonaisuuteen ja asemakaavahistoriaan liittyvien alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden vuoksi.

Uusi kerrostalo rakennetaan rinteeseen katutasoon kiinni. Seijantien puolelle tulee rakennuksen lisäksi kerrostalon piha-aluetta sekä asukkaiden pysäköintiä. Rakentamisen aikaisten töiden ja tilatarpeen vuoksi ei voida turvata Seijantien varteen sijoitettavaa puustoa. Yksittäisiä mäntyjä voidaan kuitenkin säästää. Kerrostalon piha-alueen ja naapurikiinteistön rajan läheisyyteen tulisi jättää mäntyjä mahdollisuuksien mukaan. Naapurikiinteistöllä on jo puita rajan tuntumassa. Rakentamisvaiheessa tulee tarkastella myös uuden kerrostalon piha-aluetta ja suunnitella sen istutusten määrä ja lajisto (puut, pensaat, perennat jne.).

Seijantieltä päiväkodille johtavan ajoyhteyden varrelle on kaavaehdotuksessa osoitettu säilytettävä tai istutettava puurivi. Siinä on nykyisellään koivuja, jotka voidaan joutua poistamaan rakentamishankkeiden aikana ja korvaamaan hankkeiden valmistuttua uusilla.



*Kuva 5. Seijantien varrella sijaitsee yksittäinen kookas mänty, joka on merkitty kaavassa säilytettäväksi. Puun runko tulee suojata esim. laudoituksella rakentamistyön ajaksi. Kuva 6. Kaavanlaatumishetkellä helmikuussa 2022 asemakaava-alue näyttää Seijantieltä katsottuna puustoiselta.*

### C. Vihriälän alue ja viheryhteys

Vihriälän alue ja viheryhteys tarkoittavat Vihriälän nykyisen avoimen päiväkodin ja Mikkolan-tien välistä aluetta. Vihriälän päärakennus on 1800-luvun lopun puinen asuinrakennus, joka on aikoinaan erotettu Mikkolan tilasta. Piharakennuksia ei ole säilynyt. Rakennuksen edessä on pysäköintipaikkoja ja vieressä aidattu leikki-piha. Vihriälä on lähivuosina peruskorjauksen tarpeessa. Avoimen päiväkodin toiminta on siirtymässä uuden päiväkodin tiloihin. Siirtymä-ajaksi pihan leikkivälineitä voidaan tarvittaessa siirtää rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Vihriälä sopisi jatkossa hyvin esimerkiksi kahvila-, kokoontumis-, kerho- tai juhlatilaksi.

Vihriälän kiinteistöltä Mikkolantielle johtaa puukujanne, jonka puusto tulee säilyttää. Puustoa voidaan uudistaa vaiheittain korvaamalla poistettavia puita mahdollisimman suurilla uusilla taimilla.

Kaavassa osoitetaan uusi kevyen liikenteen yhteys Vihriälästä pysäköintialueen reunaan pitkin päiväkodille. Yhteys parantaa alueen kevyen liikenteen verkostoa ja sen jatkuvuutta, ja kytkee Vihriälän rakennuksen nykyistä helpommin saavutettavaksi jalkaisin ja pyörällä.

Vihriälän nykyiselle leikki- ja nurmialueelle osoitetaan pysäköintialuetta asuin-kerrostalon ja päiväkodin käyttöön. Nurmialueen reunoilla on metsäkuusia, koivuja ja pihapuita kuten jalokuusia ja pihlajia. Puut joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä.



*Kuva 7. (ylhällä vasemmalla) Seijantieltä nykyiselle päiväkodille johtavan tien varrella on koivuja, jotka jouduttaneen poistamaan rakentamisen aikana. Uusi puurivi tulee istuttaa tilalle. Kuva 8. (ylhällä oikealla) Vihriälän nurmialuetta reunustavat puut jouduttaneen poistamaan pysäköintialuetta rakennettaessa. Kuva 9. (alhaalla vasemmalla) Vihriälän leikki- ja nurmialueen puut näkyvät taka-alalla. Kuva 10. (alhaalla oikealla) Vihriälästä Mikkolantielle johtava puukujanne tulee säilyttää. Puustoa voidaan vaihteittain puu kerrallaan uudistaa siirtämällä mahdollisimman suurikokoisia taimia tilalle.*

## D. Päiväkodin piha

Päiväkodin piha tulee muuttumaan uuden päiväkodin ja sen viereen rakennettavan kerrostalon myötä. Päiväkodin rakennuksen sijoittelulla, koolla ja ilmeellä tulee olemaan vaikutus myös piha-alueen lopulliseen ilmeeseen. Päiväkodilla on nykyisellään erityisen suuri piha. Tontin pinta-ala on noin 4000 m<sup>2</sup>, josta leikkipihaa on noin 2500 m<sup>2</sup>. Päiväkodista tehdään viikoittain ulkoiluretkiä Soppeenharjun-Teivaalanharjun lähimetsiin. Lähiasukkaat käyttävät päiväkodin tiloja ja pihaa myös päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Päiväkodin pihasuunnittelussa tulisi huomioida jo yhä paremmin tunnistettavat luonnon myönteiset vaikutukset ihmisen terveyteen ja hyvinvointiin. Lasten altistuminen luonnon monimuotoisuudelle ja sen mikrobistolle vahvistaa puolustusjärjestelmää. Päiväkodin pihalle tulisi sijoittaa monipuolisesti kasvualusta- ja kasvillisuusmateriaaleja. Pihalla tulee välttää läpäisemättömiä pintoja. Alueella lisääntyvän läpäisemättömän pinnan vaikutus tulee huomioida myös hulevesien ohjauksessa.

Alueen rakentamisessa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa, tuoda päiväkodin pihalle monipuolisesti kasvillisuutta ja kasvualustaa kuten nurmea, kunntaa tai kariketta. Matalilla pihapuilla, kuten eri pihlajalajikkeilla, kirsikka ja omenapuilla luodaan alueelle monimuotoisuutta, varjostusta sekä viihtyisyyttä. Pihalle tulisi istuttaa kulutusta kestäviä pensaskasvustoja. Tontin reuna-alueille tulisi luoda metsämäistä ympäristöä jatkumoksi Säästöpuiston reunalla säilytettävälle puulle. Perinteiset leikkipaikat sijoitettaisiin lähelle päiväkotirakennusta. Tontille tulisi luoda myös vapaan leikin alue, jossa olisi luonnonmukaisia pihamateriaaleja ja karikepohja, jota tulee huoltaa säännöllisin väliajoin.

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

### Pihasuunnitelman säilytettävät puut

