



Kirkonseutu
Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaava (koillinen)
Kaavaselostus, valmisteluvaihe 21.9.2022

Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös 25.11.2019 (§ 326)
Ympäristölautakunta, vireilletulo ja OAS 17.6.2020 (§ 76)
Ilmoitus vireilletulosta 1.7.2020
Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 24.8.2022 (§)
Dnro: 239/10.02.03/2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 21.9.2022 päivättyä valmisteluvaiheen asemakaavakarttaa ja -merkintöjä (kaavaluonnos).

Asemakaavan ehdotus koskee kortteleita 666-680, katu- ja lähivirkistysalueita sekä erityisaluetta

1.2 Suunnittelualan sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella

Siltatien 4. vaiheen asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa.

Suunnittelualue on rakentamaton ja siellä on voimassa yleiskaava. Matkaa Ylöjärven keskustan palveluihin on 4,5 km. Siltatien rakenteilla olevaan päiväkotiin ja alakouluun on matkaa 2 km.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020-2024) alue on vuonna 2021 käynnistettävä kaavoituskohte. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 (§ 326) päättänyt käynnistää alueen suunnittelun. Asemakaavalla mahdollistetaan MAPSTON mukainen tontinluovutus sekä alueen tarkempi suunnittelu ja käyttöönotto.

Asemakaava-alueen laajentaminen lisää pientaloaluetta Kirkonseudun kaupunginosaan. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle omakoti- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös virkistysaluetta. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään suositut ulkoilureitit sekä virkistysmetsää.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 21.9.2022

Esko Hyytinen
Kaavoituspäällikkö

Pauliina Voutilainen
arkkit.yo



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
Asemakaavan ehdotus koskee kortteileita 666-680, katu- ja lähivirkistysalueita sekä erityisaluetta	
1.2. Suunnittelualueen sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavaluonnos	5
2.3. Asemakaavan ehdotus	5
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Arkeologia	7
3.1.4 Alueen rakennettavuus	7
3.1.5 Rakennettu ympäristö	7
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.7 Hulevedet	8
3.1.8 Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	9
3.2.1.3 Yleiskaava	10
3.2.1.4 Asemakaava	10
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	10
3.2.1.6 Pohjakartta	10
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2.1 Osalliset	11
4.2.2 Vireilletulo	12
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1. Asemakaavaratkaisu	13
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	13
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	14
14	



5.2	Kaavan vaikutukset	14
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	15
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	15
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteuttamisen seuranta	17

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.9.2022
Havainnepiirros 21.9.2022

Asemakaavatyo aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

- Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi 15.9.2020
- Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi Mikroliitti Oy 6.5.2022
- Rakennettavuus
- Hulevesien hallinta

Kannen kuva: WebGis 14.7.2022



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 (§ 326) päättänyt käynnistää alueen suunnittelun.

Ympäristölautakunta on 17.6.2020 päättänyt tiedottaa vireilletulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville.

Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen Siltatien ns. katukaava käsiteltiin omana kaavaprosessina.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 21.9.2022 (§_) ja asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja mahdollisten täydentävien selvitysten pohjalta luonnoksesta laaditaan kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnokseen on osoitettu erillispientalojenkorttelialueet (AO-1), asuinpientalojen korttelialue (A-3), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueet (AR) sekä lähivirkistysalue (VL) sekä katualueet ja erityisalue (ET). Kortteleiden kokonaisrakennusoikeuden määrät on osoitettu tonttikohtaisesti tai tehokkuusluvulla. Alueen olemassa olevat ulkoilureitit on pyritty säilyttämään pääosin ennallaan ja alueen metsää on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka on tarkoitus säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Kaava-alueen nimistö täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jatkaa Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden asemakaavoittamista, jota on suunniteltu tehtävän kuudessa vaiheessa. Kolme asemakaavoista on lainvoimaisia ja ns. katukaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa. Tämä 4. kaavoitusvaihe sijoittuu näiden asemakaavojen koillispuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 25 ha.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle laaditut luontoselvitykset:

- Viisajärven etelänpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi 15.9.2020
- Kirkonseudun pohjoisosan luontoselvitys Pentti Keskitalo syyskuu 2009

Alueella on pääasiassa kalliomaita, mäntykangasta ja ohutturpeisia kosteikkoja. Alueelle sijoittuu muutamia kosteikkoja ja ojaverkosto. Useissa metsäkuvioissa mänty on ylispuuna, koillisosassa on kuusia, koivuja ja haapaa sekä soistumisissa on kuusta ja koivua. Valoisilla alueilla pihlaja ja harmaaleppä sekä joukko pajuja esiintyvät pensasmaisina taimina. Hakkuualueiden sukkessio eli lajiston vähittäinen muutos on kehittynyt kenttäkerroksen lajiston osalta hyvin ja laajahkot harvennukset pohjoisosassa ovat siten toipuneet. (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2020)

Alueen eteläosaan sijoittuu Ylöjärven kaupungin varikko, joka hiekan ja murskeen läjitys siirretään tulevaisuudessa toisaalle. Alueen kaakkoispuolella on aiemmin toiminut kaatopaikka, joka on kunnostettu massanvaihoilla v. 2012. Alueen pinta- ja pohjavesien tarkkailua on jatkettu kunnostuksen jälkeen ja tulokset ovat olleet hyviä. (tutkimusraportti, Jyränen & Pöyry 2020)

Tarkkailuraportti: Veittijärven entisen kaatopaikan tutkimukset Ramboll Oy Jyränen ja Pöyry 5.11.2020



Maaston vaihtelua alueen keskivaiheilla



Mäntymetsää tulevilla korttelialueilla



Puulajisto on pääosin tavanomaista samoin kuin kenttä- ja pohjakerroksen kasvillisuus. Kasvillisuuden hienoudet löytyvät ojista, soista sekä lehtomaisista laikuista.

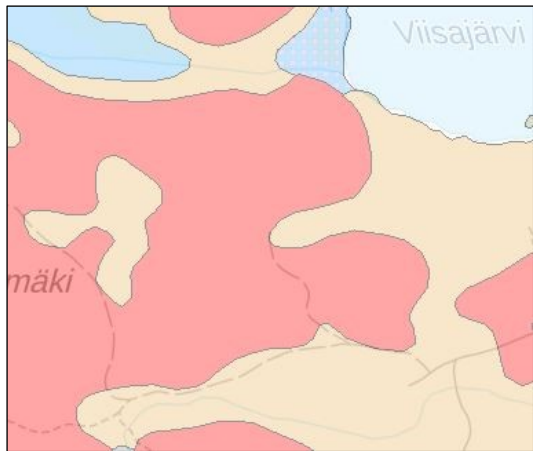
Maaperän korkeusasema vaihtelee +120...+147,5 mpy välillä. Maaston muodot ovat vaihtelevampia alueen etelä- ja lounaisosissa. Alueen luontoarvoista on laadittu selvitys, joka huomioidaan kaasuunnittelussa.




3.1.3 Arkeologia

Arkeologisen inventoinnin alueelle teki Mikroliitti Oy Siltatien koillispuolen ja Perkonmäen asemakaava-alueita varten 6.5.2022. Inventoinnin mukaan ennen inventointia alueelta tunnettiin yksi kiinteä muinaisjäänös (Ylöjärvi Viisajärvi – historiallisen ajan rajamerkki). Rajamerkki tarkastettiin, ja sen todettiin olevan vuoden 2010 inventointia vastaavassa kunnossa. Rajamerkin koordinaattipistettä tarkennettiin ja sille annettiin rajaus. Inventoinnissa ei löytynyt muita arkeologisia kohteita.

3.1.4 Alueen rakennettavuus

Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella pääosin kallio ja hiekkamoreenimaata. Alueelle tullaan tekemään tarkempia rakennettavuusselvityksiä kaasuunnittelun edetessä.



	pintamaalaji: kallioma pohjamaalaji: kallioma
	pintamaalaji: hiekkamoreeni pohjamaalaji: hiekkamoreeni
	pintamaalaji: hiesu pohjamaalaji: savi

Kartan merkintöjen selitykset

Kuva: GTK

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton ja siellä on voimassa yleiskaava. Alueelle muodostuu tiivis, pientalovaltainen ja joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue pääasiassa alueen eteläreunan metsätien pohjoispuolelle. Osayleiskaavan mukaisesti asuinalue rakentuu koko alueen pääkatuna toimivalta Siltatieltä lähtevän kehämäisen kokoojakadun varteen.





Metsätie suunnittelualueelta lännen suuntaan

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen 5. vaiheen asemakaava-alue rajautuu eteläosasta uuteen tielinjaukseen, Siltatiehen, jolle saavutaan Ylöjärven keskustasta Lähdevainiontien tai tulevaisuudessa Viljakkalan-tien kautta.

Kaava-alueen lähellä sijaitsee Siltatien varren kunnallistekniikan linja, joka yhdistyy myöhemmin uusiin asuinalueisiin jatkaen Siltatien linjaa.

3.1.7 Hulevedet

Suunnittelualueelle tullaan varaamaan riittävät alueet hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen. Alueelle laaditaan hulevesiselvitys, joka liitetään ehdotusvaiheen aineistoon.

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Ylöjärven kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

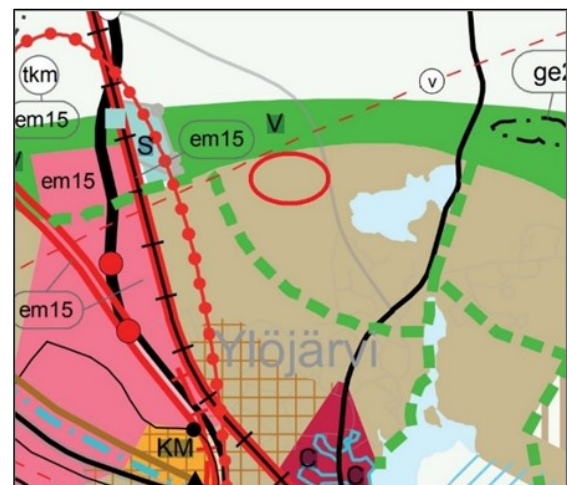
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 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.

Alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä taajamiin liittyvä virkistysalue (V) ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Länsipuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä

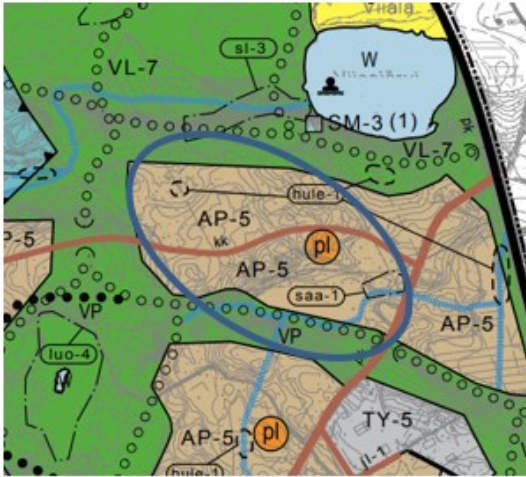
merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote maakuntakaavasta Alueen sijainti on merkitty punaisella.



3.2.1.3 Yleiskaava



Ote osayleiskaavasta. Alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella.

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu Pientalovaltainen asuntoalue (AP-5), johon on osoitettu lähipalvelumerkintä, puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL-7), ulkoilureitti, puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1), ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1). Alueen poikki kulkee kokoojakuu (kk) sekä pääkatu (pk).

3.2.1.4 Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta sivuaa 18.12.2019 voimaan tullut Siltatien 2. vaiheen asemakaava (ns. pohjoinen alue). Alue liittyy kaakossa valtuustossa 4.4.2022 hyväksytyyn ns. Siltatien katukaavaan.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2021 (§ 133) osittain muutetun rakennusjärjestyksen voimaan tulevaksi 1.1.2022 lukien. Rakennusjärjestys 2021 kumoaa aikaisemman Rakennusjärjestyksen 2017.käynnissä.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.



3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään selvityksiä, jotka on laadittu rautatien ja Viljakkalantien väliselle ns. Siltatien alueelle v. 2013 hyväksytyin Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja värinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustonselvitykset. Valmistuneita selvityksiä ovat luontoselvitys ja arkeologinen inventointi. Päivitettäviä selvityksaiheita ovat: rakennettavuus ja hulevesien hallinta. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

Asemakaavan selvitykset ja suunnitelmat:

- Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi, 15.9.2020
- Tarkkailuraportti: Veittijärven entisen kaatopaikan tutkimukset Ramboll Oy: Jyränen & Pöyry, 5.11.2020
- Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi Mikroliitti Oy. Sepänmaa & Soisalo, 6.5.2022

Kirkonseudun osayleiskaavaan (2013) laaditut asemakaavassa hyödynnettävät selvitykset mm.:

- Kirkonseudun pohjoisosan luontoselvitys Pentti Keskitalo, syyskuu 2009

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaava täydentää Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden tonttitarjontaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö)
- Yhdistykset: Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan



4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 1.7.-14.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide. ELY-keskus jätti sähköpostikommentit.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen kuukaudeksi nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi)..

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin.

Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus saadun palautteen ja mahdollisten laadittavien tarkentavien selvitysten pohjalta.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta __.__.2022 (§ __).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet raportoidaan kaavan hyväksymisaineiston yhteydessä.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin



Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään __.__.2022 (§ __) asemakaavan ympäristölautakunnan __.__.2022 (§ __) ja kaupunginhallituksen __.__.2022 (§ __) esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on voimassaolevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen muodostaa tiivis, pientalovaltainen ja joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue. Osayleiskaavan mukaisesti asuinalue rakentuu koko alueen pääkatuna toimivalta Siltatieltä lähtevän kehämäisen kokoojakadun varteen. Osayleiskaavassa arvioitu 1000 henkilön asukasmäärä täsmentyy valittavien suunnitteluratkaisujen mukaan. Asemakaavassa otetaan huomioon osayleiskaavassa osoitetut ulkoilureitit ja virkistysalueet sekä hulevesien hallinta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaava-alueelle on osoitettu aluevaraus aluetta kiertävää kokoojakatua varten. Kaakkoisosan katualue on sijoitettu siten, että katuverkon rakentaminen ja yhdistäminen Siltatielle on luontevaa. Asemakaavalla muodostuu: erillispientalojen korttelialueet (AO-1), asuinpientalojen korttelialue (A-3), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueet (AR) sekä lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueet ja erityisalue (ET). Tontteja osoitetaan AO-1; 49 kpl, A-3; 1 kpl ja RA; 3 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria, josta korttelialuetta 7,5 hehtaaria.

Siltatien alueen 5. vaiheen asemakaavassa on pyritty huomioimaan alueen

suositut virkistysreitit sekä riittävät viheralueet.



Ote kaavaluonnoksesta.



5.1.2 Luonnoksen mitoitus

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- Tehokkuus ek
AP-4	0.4501	6.01		1125	0.25
AR	2.4186	32.29		6047	0.25
A0-1	4.6212	61.70		11280	0.24
A yhteensä	7.4899	100.00	30.51	18452	0.25
VL	13.3001	98.19			
VP	0.2457	1.81			
V yhteensä	13.5459	100.00	55.17		
XX	2.2477	63.91			
Kadut	1.2690	36.09			
KADUT, TIET	3.5168	100.00	14.32		
KAAVA-ALUE yht.	24.5525			18452	0.08

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Kaava muodostaa uuden luonnonläheisen asuinalueen ja vastaa osaltaan kaupungin tonttien kysyntään. Alueen toteuttaminen jatkaa luontevasti Siltatien asuinaluekokonaisuutta.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Alue on nykyisellään rakentamatonta talousmetsää. Alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Alueen itäpuolella sijainnut pilaantunut maa-alue on kunnostettu massanvaihdolla ja seurannan mukaan alue on kunnossa.



<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Korttelirakenne on suunniteltu siten, että asuminen on riittävän väljää, mutta sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa on luontevaa. Tonttien lomiin on suunniteltu ulkoiluun sopivia yhteyksiä alueen läpi. Uudet asukkaat tuovat oman lisänsä Siltatien aiempien rakennusvaiheiden asujaimistoon. Uusi koulu ja kenttä muodostuvat alueen keskukseksi ja kohtaamispaikoiksi valmistuttuaan.
<i>Virkistys</i>	Siltatien 5. -alueen metsä on suosittua ulkoilualueetta. Uudet rakennuspaikat ja kadut on pyritty sijoittamaan siten, että ulkoilu ja virkistys alueella voivat jatkua.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Alueen ilmastokestävyttä on analysoitu KILVA-työkalun avulla, josta tarkemmin osiossa 5.2.7. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueen katuverkoston ja rakennuspaikkojen rakentamisella edellyttää maaperän muokkausta. Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkkoon.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Korttelien ja katujen rakentaminen edellyttää puuston harventamista riittävällä laajuudella, mikä vaikuttaa alueen suojaiseen metsäalueeseen. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys ehdotusvaiheen tueksi. Selvityksen myötä turvataan alueen mahdolliset luonnonsuojeluarvot.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa harvennetaan ja maaperää muokataan.



5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava täydentää ja tiivistää Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden yhdyskuntarakennetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestön kehitykseen. Luonnoksen mukainen rakentaminen lisääsi asukkaiden määrää alueella noin 350 henkilöllä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat positiivisia vaikutuksia, joka puolestaan kompensoi menoja.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Suunnittelualue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue on luonteva jatkumo joukkoliikenneverkostolle ja alueen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet joukkoliikenteen laajentumiseen.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu katu-alueita, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee 400 metrin päässä Siltatien varressa.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Siltatien varrella.
<i>Muinaismuistot</i>	Yksi kiinteä muinaisjäännös on kaava-alueen pohjoispuolella.
<i>Maisemarakenne</i>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamistapaohjeilla.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, joka mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.



5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

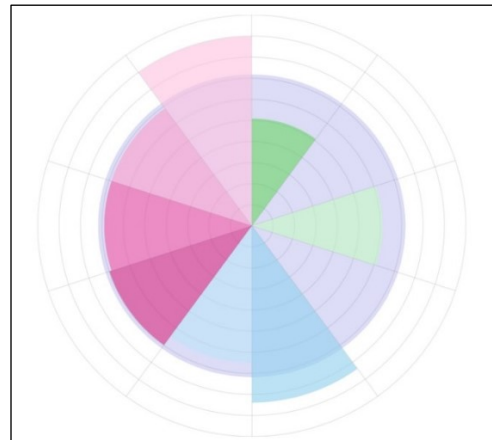
Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissä on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat kulkumuotojakautuman painottuminen kestäväksi sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmatoriskeitä alttiita ominaisuuksia.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



kuva KILVA-työkalun analyysistä

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyn kautta.

