

Kirkonseutu
Perkonmäentien alue, Siltatie, 5. vaihe
Kaavaselostus, valmisteluvaihe 26.10.2022

Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 26.10.2022 (§ xxx)

Ilmoitus vireilletulosta 2.12.2020

Ympäristölautakunta, vireilletulo 25.11.2020 (§ 142)

Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös 19.10.2020 (§ 256)

Dnro: 601/10.02.03/2021

(Dnro: 424/10.02.03/2020)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 26.10.2022 päivättyä valmisteluvaiheen asemakaavaa (kaavaluonnos). Asemakaavalla muodostuu: korttelit 681-702 sekä virkistys-, katu- ja erityisalueita.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla pu-naisella

Suunnittelualue on läntisin osa Kirkonseudulle rakentumassa olevan Siltatien asuntoalueen asemakaavoitettavista alueista. Kirkonseudulta alueelle on matkaa kolmi-sen kilometriä. Lännessä alue rajautuu rautatiehen, jonka länsipuolelle on kaa-voitettu teollisuusaluetta. Itäpuolella alue rajautuu kahteen ensimmäiseen Siltatien asemakaavaan ja luonnosvaiheessa ole-vaan 4. vaiheen kaava-alueeseen. Siltatien eteläpuolella sijaitsee 1990-luvulla raken-nettuja rivi- ja pientaloja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Perkonmäen Na-tura 2000 luonnonsuojelualue ja osayleis-kaavassa osoitettuja laajoja suojaviheralu-eita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 77 ha, josta osayleiskaavassa virkistys- ja suo-javiheralueiksi on osoitettu n. 32 ha.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 26.10.2022

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Leena Keränen
vs. projektiarkkitehti

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus jatkaa osayleiskaavaan perustuvaa asuinrakentamisen ja palvelujen suunnittelua Siltatien alueelle. Tavoitteena on muodostaa kaupunkimaista vaihtelevaa asuinker-rostalo- ja pientalorakentamista sekä osoittaa alueita palveluille. Alueelle sijoittuu myös virkis-tysalueita ja osa Haaviston ulkoilureittiä.

Perkonmäentien alueen asemakaava
Ylöjärven kaupunki



Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Suunnittelualan 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	6
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2.	Luonnonympäristö	6
3.1.3.	Arkeologia	7
3.1.4.	Alueen rakennettavuus	8
3.1.5.	Rakennettu ympäristö	8
3.1.6.	Liikenne ja tekninen huolto	9
3.1.7.	Hulevedet	9
3.1.8.	Maanomistus	9
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	10
3.2.1.3.	Yleiskaava	10
3.2.1.4.	Asemakaava	11
3.2.1.5.	Rakennusjärjestys	11
3.2.1.6.	Pohjakartta	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.2.1.	Osalliset	12
4.2.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.3.1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
4.2.3.2.	Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto	13
4.2.3.3.	Asemakaavan ehdotus	13
4.3.	Hyväksymiskäsittely	13
4.4.	Viranomaisyhteistyö	13
4.5.	Asemakaavan tavoitteet	14
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1.	Asemakaavaratkaisu	14
5.2.	Kaavan vaikutukset	15
5.2.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15
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
5.2.7.	Ilmastovaikutusten arviointi	17



6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteuttamisen seuranta	17

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 26.10.2022
Tiivistelmä aloitusvaiheen palautteesta ja vastineet 26.10.2022
Havainnepiirros

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue

Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022

Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi, Mikroliitti Oy, 11.8.2022

Kannen kuva: WebGis 20.10.2022



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 (§ 256) käynnistää Perkonmäentien alueen asemakaavan laatimisen Siltatien länsipuolisella alueella.

Ympäristölautakunta päätti 25.11.2020 (§ 142) käynnistää kaavoituksen, tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Vireille tulosta tiedotettiin 2.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.12.2020-15.1.2021, minä aikana pyydettiin jättämään mahdolliset kommentit.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto ja luonnos ovat ympäristölautakunnan käsiteltävänä 26.10.2022 (§_) ja asetettaneen nähtäville.

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

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu alueen kokoojakatuna toimivan Perkonmäentien ja pääradan väliselle alueelle kortteleita kerrostaloille (AK). Kokoojakadun itäpuolelle on osoitettu korttelit asuinpientaloille (A-3) sekä tiiviisti sijoituville kaupunkipientaloille (AP-5). Niiden pohjoispuolella luonnoksessa on yleisten rakennusten kortteli (Y). Pääradan alittavan Junatien ja Perkonmäentien risteyksen tuntumaan on osoitettu kortteleita pienkerros- ja rivitaloille sekä kytketyille pientaloille (A-3). Koilliseen kaartuvan Perkonmäentien molemmille puolille sijoittuvat erillispientalojen korttelit (AO-1).

Alueen eteläosaan osoitetaan joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistava katuyhteys Siltatien alitse. Alueella sijaitseva Paha-Kauranen-lampi, ympäröivä suo ja metsäalue säilytetään luonnontilaisena. Olemassa olevaa Haaviston ulkoilureittiiä ehdotetaan osittain siirrettäväksi. Alueelle osoitetaan uusia ulkoilureittejä korttelialueita ympäröiville lähivirkistysalueille. Asemakaavaluonnoksen kokonaispinta-ala on noin 77 hehtaaria, josta asuinkorttelien aluetta osoitetaan noin 16 hehtaaria. Asemakaavan ehdotusvaiheessa täydennetään nimistöä.

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 on kokonaan Ylöjärven kaupungin omistama, eikä siellä ole voimassa asemakaavaa. Alueelle on osoitettu Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksessa v. 2013 asumisen, palvelujen ja hallinnon alueita, puistoa, suojaviheraluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita. Alue rajautuu etelässä Siltatien pääkatuun, jolta on linjattu pohjoiseen ja koilliseen kaartuva kokoojakatu, Perkonmäentie. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä. Rakennettuna on suunnittelualueella osittain sijaitseva, talvisin hiihtolatuna toimiva Haaviston ulkoilureitti. Alueen lounaisosassa on Työränoja, joka on osoitettu ohjeellisena kuivatusreitteinä. Alueen keskivaiheilla sijaitsevalta Linjasuolta johtaa ohjeellinen kuivatusreitti myös Työränojaan. Luoteisosassa on vastaava ohjeellinen kuivatusreitti, joka virtaa pohjoiseen. Alueelle on osoitettu useampia ohjeellisia tulvaniittyalueita, mm. Työränojan ja Linjasuon alueille.

Suunnittelualueelle sijoittuu Metsälain mukainen kohde, Paha-Kauranen rämeineen ja suolampineen. Alueen pohjoispuolella on Perkonmäen Natura 2000-alue (päätös 27.3.2015). Länsipuoleltaan alue rajautuu pääradan rautatiealueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentamaton ja metsäinen; pääasiassa mäntykangasta, sekametsiä, puustoisia rämealueita sekä vanhoja metsittyviä niittyjä ja metsäoimia. Alueella sijaitsee polkuja, osa Haaviston ulkoilureittiä ja rautatien varressa huoltotie. Maaston korkeudet vaihtelevat; etelässä Työränojalla +133 m, keskialueen Linjasuolla +139 m, mäkialueilla ja kalliopaljastumilla +145...+150 m ja korkeimmillaan Perkonmäellä +155 m.

Laaditun luontoselvityksen mukaan (KV Ympäristökonsultointi Tmi) suunnittelualueella ei esiinny vesilain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia elinympäristöjä tai lajeja. Metsälain mukaisia erityisen tärkeitä metsäluonnon elinympäristöjä on muutamia, merkittävimpänä Paha-Kaurasen ojitettaman suo. Myöskään perinnemaisemaselvityksen, kalliointo- tai pienvesiselvityksen kohteita alueella ei esiinny.

Osayleiskaavassa on alueen itäosassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena Paha-Kaurasen metsälakikohde, lampi ja räme (luo-4). Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu Natura-2000-alue, jolle on osoitettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka (luo-3). Natura-alueen ympärille on osoitettu suojaviheralue (EV-2).

Luontoselvitystä täydennettiin liito-oravan osalta kevääseen ajoitetulla inventoinnilla vuonna 2022 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Selvitysalueen lounaisosasta on aiempia tietoja liito-oravan esiintymisestä vuosilta 2017 ja 2018 (Suomen Lajitietokeskus). Selvityksen mukaan alueella on edelleen lajin elinympäristöksi soveltuvaa metsää. Soveltuva metsäalue on pienentynyt aiemmasta hakkuiden vuoksi ja samalla liito-oravan tarvitsemat puustoiset kulkuyhteydet ympäröiville metsäalueille ovat heikentyneet. Koska vuoden 2022 täydennysselvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravasta, ei tulosten perusteella annettu erityisiä suosituksia maankäytön suunnittelua varten.

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n toimesta selvitettiin myös lahokaviosammalen esiintymistä alueella keväällä 2022. Selvitysalueella ei tehty havaintoja lahokaviosammalesta. Alueen metsissä ei pääsääntöisesti ole lahokaviosammalelle sopivaa lahopuuta, sitä on kuviotasolla hyvin niukasti tai se ei ole vielä lahoasteeltaan lajille soveltuvaa (mm. tuoreet puiden kannot).



Selvitysalueen lounaiskulman vanhassa kuusikossa soveltuvia kasvupaikkoja on muuta aluetta enemmän. Koska havainnot lahokaviosammalesta ei tehty, ei myöskään annettu erityisiä suosituksia maankäytön suunnittelua varten.



Kuusikkoa selvitysalueen lounaiskulmassa. Valokuva © Marko Vauhkonen / Ympäristösuunnittelu Enviro Oy

3.1.3 Arkeologia

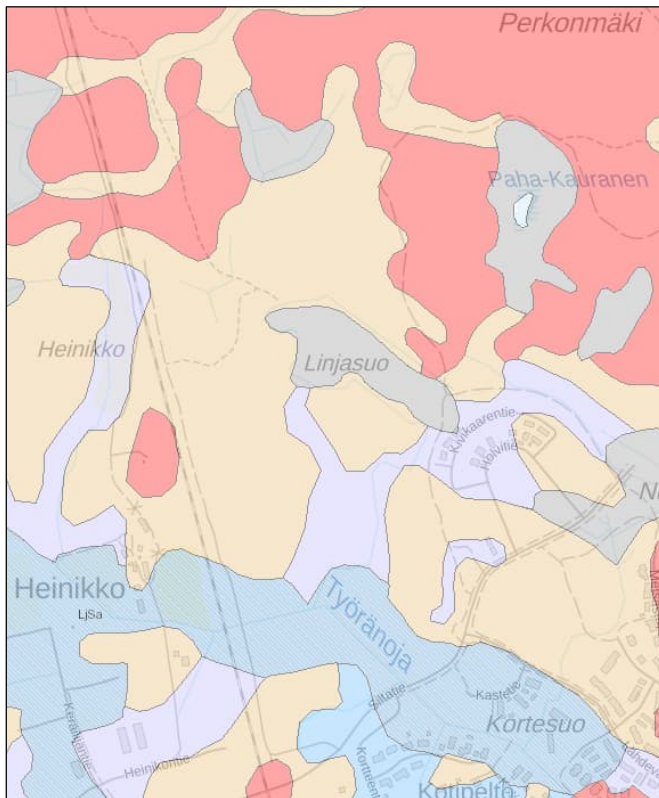
Suunnittelualueelta on tehty MRL 9 §:n mukaisesti asemakaavatasoinen arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka laatimista Pirkanmaan Maakuntamuseo on edellyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa. Inventoinnin teki Mikroliitti Oy toukokuussa 2022 sekä Perkonmäentien että Siltatien koillispuolen (4. vaihe) asemakaava-alueilta. Inventointiraportin mukaan sekä rantasidonnaisten muinaisjäännösten että rautakautisen ja historiallisen ajan asutuksen esiintyminen vaikuttaa alueella hyvin epätodennäköiseltä. Maastotyössä alueelta ei havaittu potentiaalisia kohtia koekuopitukselle, eikä mitään rakenteita tai muita merkkejä muinaisjäännöksistä. Inventointialueen rajan tuntumassa (ei Perkonmäentien kaava-alueella) on ennestään tunnettu historiallisen ajan rajamerkki Ylöjärvi Viisajärvi, jonka tarkistuksessa todettiin olevan samassa kunnossa kuin v. 2010 inventointikertomuksessa. Rajamerkin koordinaattitietoja korjattiin ja sille annettiin rajaus.



3.1.4 Alueen rakennettavuus

Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella alueen eteläosassa Siltatien läheisyydessä savea ja liejusavea. Alueen keskivaiheilla maaperä on hiesua ja hiekkamoreenia, jonka lomaan sijoittuu kaakosta luoteeseen saraturvealue, Linjasuo. Pohjoisosan maaperässä vaihtelevat kalliimuodostumat ja hiekkamoreeni sekä saraturve. Itäosassa on saraturvealue, jonka keskellä sijaitsee suolampi Paha-Kauranen.

Alueelta on tekeillä yhteistyössä Ylöjärven kunnallisteknisen suunnittelun kanssa maaperätutkimukset, joiden tuloksia hyödynnetään asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa.



Kallio (punainen), hiesu (vaalea lila), liejusavi (sininen), savi (vaalea sininen), hiekkamoreeni (vaalea ruskea), saraturve (harmaa)

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettavalla Perkonmäentien alueella ei ole rakennuksia. Aluetta etelässä rajaavan Siltatien toisella puolella on 1990-luvun alkupuolella rakennettuja pien- ja rivitaloja. Lännessä alue rajautuu pääradan rautatiealueeseen, jonka taakse on rakentumassa Heinikon teollisuusalue (KIRK 209 ja KIRK 242). Alueella on myös muutamia pientaloja.

Alueeseen rajoittuvalla Siltatien asuntoalueella (KIRK 235) on vuodesta 2019 lähtien rakennettu pientaloja, pari- ja rivitaloja sekä pienkerrostaloja. Siltatien 2. vaiheen alueella (KIRK 243) pientalotontteja on luovutettu vv. 2020 ja 2021. Siltatien varrelle sijoittuvia yhtiömuotoisia kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja luovutetaan v. 2022 kummaltakin em. kaava-alueelta. Alkuvuodesta 2022 on aloitettu Siltatien koulun rakentaminen Siltatien ja Lähdevainiontien/Perkonmäentien risteyksen itäpuolelle. Tulevina vuosina rakentaminen jatkuu Siltatien 2. ja 3. vaiheen (KIRK 244) asemakaava-alueilla.

Perkonmäentien alueen asemakaava
Ylöjärven kaupunki



3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen liikenneverkon runkona on pääkatuna toimiva Siltatie ja siitä pohjoiseen lähtevä, alueen halkaiseva kokoojakatu Perkonmäentie. Se tulee jatkumaan koilliseen luonnosvaiheessa olevan Siltatien 4. vaiheen asemakaava-alueen kautta lenkinä yhtyen Siltatiehen. Tonttikadut erkanevat Perkonmäentieltä, jonka varteen tullaan rakentamaan jalankulku- ja polkupyörätie. Heinikon teollisuusalueelta pääradan alittavana on osoitettu Junatie. Alueen eteläosaan osoitetaan joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistava katuyhteys Siltatien alittavana eritasoristeyksenä Kortteentietä. Vesihuollon runkolinjat sijoittuvat Siltatien katualueelle, josta ne johdetaan Perkonmäentien varressa edelleen tonttikatujen alueille.

3.1.7 Hulevedet

Alueella voimassa olevassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksessa (KV 12.12.2013, § 134) on annettu yleismääräykset hulevesien hallinnan huomioon ottamisesta ja riittävien alueiden varaamisesta. Yleismääräyksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jossa on noudatettava osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen periaatteita ja toimenpide-ehdotuksia (hulevesiselvitys, lokakuu 2011, Ramboll).

Asemakaavaluonnoksen pohjalta tullaan teettämään hulevesien hallinnan suunnitelma. Siinä esitettyjen toimenpide-ehdotusten mukaan tullaan ehdotusvaiheessa korttelialueille antamaan määräykset hulevesien hallinnasta.

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu lähivirkistysalueita, joilla voidaan toteuttaa hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojannerakenteita (VL-7). Ohjeellisille viivytyksialueille on annettu hule-merkintä.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta 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

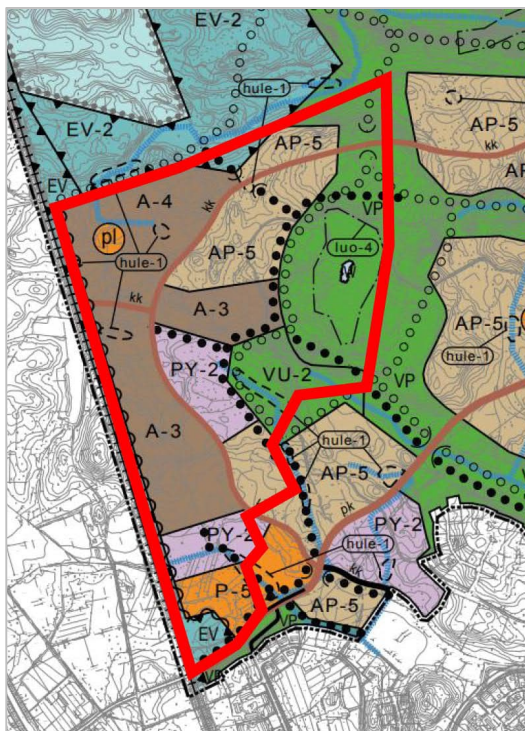


3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

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. Pohjoispuolelle on osoitettu myös suojelualue (S) ja uuden seudullisesti merkittävän yhdysvesijohdon ohjeellinen linjaus.

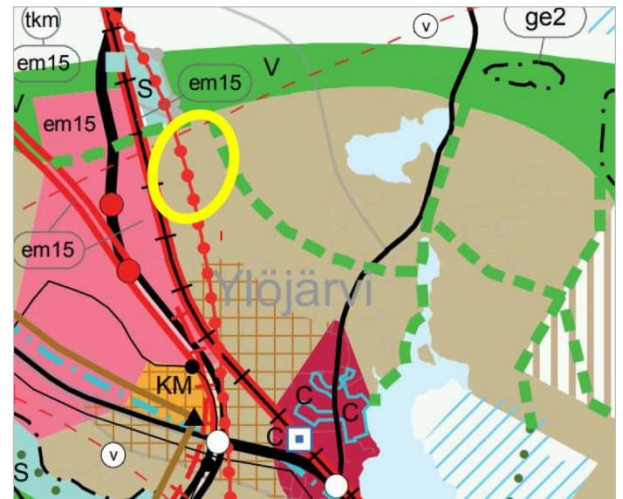
3.2.1.3 Yleiskaava



Suunnittelualan likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa

Perkonmäentien alueen asemakaava
Ylöjärven kaupunki

Itäpuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



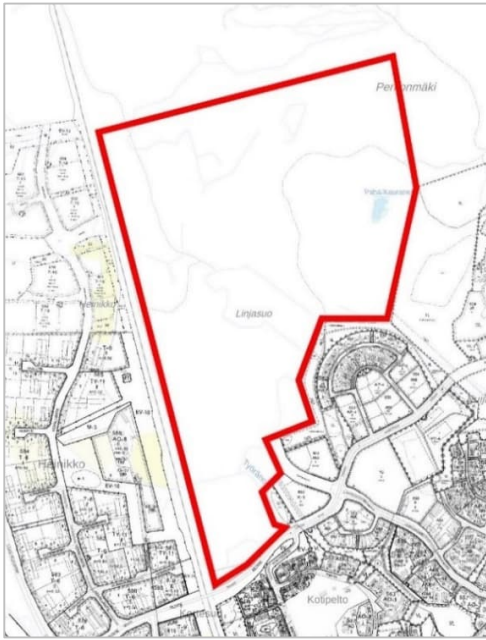
Suunnitteluala merkitty keltaisella ympyrällä maakuntakaavaan

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakalantien välinen alue), joka on hyväksytty 12.12.2013.

Osayleiskaavassa on osoitettu alueita kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerros- ja pientalorakentamista varten (A-3, A-4), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-5), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-5), lähipalvelujen aluetta (pl), puistoa (VP), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-2) sekä suojaviheralueita (EV). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk), kokoojakuu (kk), ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit, ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit ja ohjeelliset tulvaniittyalueet (hule-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-4).



3.2.1.4 Asemakaava



Suunnittelualue punaisella

Aluetta sivuavat asumista, palveluja ja liikerakentamista säätelevät Kirkonseudun asemakaavat ja asemakaavan muutokset: Siltatie KIRK165 (KV hyv. 19.4.2007), Siltatien asuntoalue KIRK235 (KV hyv. 1.2.2016) ja Siltatie 2. vaihe, ns. pohjoinen alue KIRK243 (KV hyv. 7.10.2019). Perkonmäen itäpuolella alue rajautuu luonnosvaiheessa olevaan Siltatien alueen koilliseen, 4. vaiheen asemakaavaan. Rautatien länsipuolella on teollisuusalueiden asemakaavat: Heinikko KIRK209 (KV hyv. 17.12.2009) ja Heinikon pohjoispuolen teollisuusalueen muutos KIRK242 (KV hyv. 2.9.2019).

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestystä on päivitetty eräiden määräysten osalta (KV 8.11.2021, § 133). Rakennusjärjestys 2021 on tullut voimaan 1.1.2022 ja se on korvannut Ylöjärven rakennusjärjestyksen 2017.

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 hyväksytyn Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja tärinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustonselvitykset.

Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä ovat luontoselvitys ja sitä täydentävä selvitys sekä arkeologinen inventointi. Päivitettäviä selvityksaiheita ovat: rakennettavuus ja hulevesien hallinta, liikennemelu ja raideliikenteen tärinä sekä Natura-arvioinnin tarveharkinta. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

Asemakaavan selvitykset ja suunnitelmat:

- Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020
- Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022
- Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi, Mikroliitti Oy, 11.8.2022



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Ylöjärven maankäytön palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Asemakaavalla jatketaan Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden suunnittelua lähivuosien tonttitarjonnan turvaamiseksi.

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 pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, 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 2.12.2020 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.11.2020, § 142. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 2.12.2020-15.1.2021 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty nähtävilläolon aikana saadussa palautteessa esitettyjen asioiden osalta. Lisäksi kaavoitettavaa aluetta on laajennettu koillisessa siten, että se rajautuu luonnosvaiheessa olevaan Siltatien 4. vaiheen asemakaavaan. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsiteltävänä ympäristölautakunnan kokouksessa 26.10.2022. Päätöksen mukaisesti se asetetaan nähtäville. Suunnittelun kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tämentää tarpeen mukaan.

Lausunnot, kommentit sekä mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lausuntoja saapui kuusi kappaletta ja mielipiteitä kolme kappaletta.

Tiivistelmät aloitusvaiheen lausunnoista, kommenteista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.



4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsitellyn jälkeen __.2022-___.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisiltä. Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus nähtäville asettamisen kuulutuksessa mainitussa määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin.

Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin.

4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus

Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta laaditaan saadun palautteen ja täydentävien selvitysten pohjalta kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta __.2023 (§ __).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan kaavahankkeesta kirjeitse.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin

4.3 Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään __.2023 (§ __) asemakaavan ympäristölautakunnan __.2023 (§ __) ja kaupunginhallituksen __.2023 (§ __) esityksestä.

4.4 Viranomaisyhteistyö

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



4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita soveltaen muodostaa asuinalue kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista varten. Osayleiskaavan mukaisesti rakentaminen on osoitettu Siltatieltä lähtevän kokoojakadun, Perkonmäentien varteen. Osayleiskaavassa arvioitu n. 2850 asukasta tarkentuu suunnittelun edetessä. Osayleiskaavassa osoitetut kevyen liikenteen ja ulkoilun reitit, viheralueet ja luontoarvot otetaan huomioon asemakaavassa.

Osayleiskaavasta poiketaan palvelujen ja hallinnon alueiden osalta (P-5, PY-2). Osayleiskaavan selostuksessa mainitut mahdollinen toinen yhtenäiskoulu ja koko kaupunkia palveleva terveysasema eivät liene nyt realistisia tavoitteita. Osayleiskaavan selostuksessa mainitaan, että ko. palvelut voidaan sijoittaa myös ydinkeskustan osayleiskaava-alueelle, jolloin niiden sijoittaminen tälle kaava-alueelle otetaan uudestaan pohdittavaksi arviolta 2020-luvulla.

Poikkeaminen osayleiskaavaan on yhdyskuntatekniikan aloitteesta osoitettu Siltatien ja Kortteentien eritasoliittymä. Sillä mahdollistetaan sujuvan joukkoliikennereitin ulottaminen rakenteilla olevalle Siltatien koululle saakka.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavoitettavalla alueella on haasteena rajautuminen päärataan, jonka melulta ja mahdolliselta tärinältä asuminen on pyrittävä suojaamaan. Toinen haaste on alueen vaihteleva maaperä ja maaston muodot. Kolmantena ratkaisuun on vaikuttanut alueen erityisten luonnonarvojen säilyttäminen.

Luonnoksessa asuinkorttelit on sijoitettu rakennettavuudeltaan parhaille alueille. Alueen lounaiskulman Työranon ja pohjoisen kuivatusreittien alueet on osoitettu laajoina tulvaniittyjen muodostamispaikkoina. Linjasuolle ei ole osoitettu rakentamista ja Paha-Kaurasen lampi ympäröivine rämeineen ja metsineen on osoitettu luonnonympäristön arvot säilyttävillä merkinnöillä (VL-4 ja luo-1).

Perkonmäentien ja pääradan väliin on osoitettu kaksi kerrostalokorttelia (AK), jotka metsäkaista erottaa radasta. Rakennusten sijoittelulla, melumääräyksellä (me-14) ja radan puoleisilla auto-paikkojen kortteleilla (LPA-2) pyritään ohjearvojen mukaisesti melutasoihin niin asunnoissa kuin piha-alueilla. Radan varteen on osoitettu suojaviheralue (EV-14), jonne voidaan toteuttaa meluntorjuntaan liittyviä rakenteita, kuten meluvalleja tai meluseiniä.

Radan allittavan Junatien ja Perkonmäentien risteuksen tuntumassa on 4 kpl kortteleita pienkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen (A-3). Meluntorjuntamääräys (me-14) koskee myös näitä kortteleita.

Koilliseen kaartuvan Perkonmäentien molemmin puolin on osoitettu erillispientalojen kortteleita (AO-1), joissa on yhteensä 58 tonttia. Kortteleiden väliin jää hulevesien viivyttämiseen tarkoitettuja alueita (hule) ja niitä ympäröivät lähivirkistysalueet (VL-7).

Alueen kaakkoisosassa, jo rakentuneen Siltatien asuntoalueen vieressä on kaksi korttelia toisiinsa kytkettävälle kaupunkipientaloille (AP-5) ja yksi kortteli asuinpientaloille (A-3). Niiden pohjoispuolella yksi yleisten rakennusten kortteli (Y).



Alueella osittain sijaitsevaa Haaviston ulkoilureittiä esitetään hieman siirrettäväksi. Kaavaluonnoksessa on useita ohjeellisia ulkoilureittejä, joiden kautta pääsee hiihtoladulle ja lähivirkistys-alueille (VL-7).

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Alue tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Huolellisesti suunniteltu meluntorjunta tuottaa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Alueen ympäristössä ei ole tiedossa häiritseviä tekijöitä.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Kerrostalojen ja muiden yhtiömuotoisten talojen yhteispihat sekä ulkoilureitit tarjoavat mahdollisuuksia asukkaiden kohtaamisiin ja yhteistoimintaan.
<i>Virkistys</i>	Korttelialueilta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA-työkalulla. KTS kohta 5.2.7
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Tilapäistä häiriötä voi ilmetä rakentamisvaiheessa.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Vaihteleva maaperä aiheuttaa louhimista ja täyttötarvetta.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Korttelien ja katujen rakentaminen aiheuttaa puuston poistoa. Alueelle jää silti runsaasti metsäisiä ja luonnontilaisena säilytettäviä alueita. Asemakaavan vaikutuksista alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Natura-2000-alueelle tullaan teettämään Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentaminen vaikuttaa eläinten olosuhteisiin, mutta alueelle jää elintilaa ja kulkureittejä myös eläimille.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentaminen käyttää alueen luonnonvaroja, puustoa ja maaperän kiviaineksia.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava täydentää yhdyskuntarakennetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Vaiheittainen kaavoittaminen ja toteuttaminen lisää väestöä Siltatien alueella hallitusti.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta uusi rakentaminen ja lisääntyvä väestö alueella vaikuttavat myönteisesti kokonaistalouteen.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon.
<i>Liikenne</i>	Alueen sijainti luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseen ja suosion kasvuun.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asemakaavassa ja katusuunnittelussa otetaan liikenneturvallisuus huomioon.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Alueella ei ole rakennuksia.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Kulttuuriympäristöön ei vaikutusta. Kaupunkikuvan kehitystä ohjataan korkeatasoisiksi suunnitteluohjeilla.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.
<i>Maisemarakenne</i>	Luonnonympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Arvokkaat piirteet pyritään säilyttämään.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Asukasmäärän lisäys tuottaa palvelujen tarvetta ja sitä kautta uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uudet asukkaat lisäävät kilpailua palvelujen tuottamisessa.

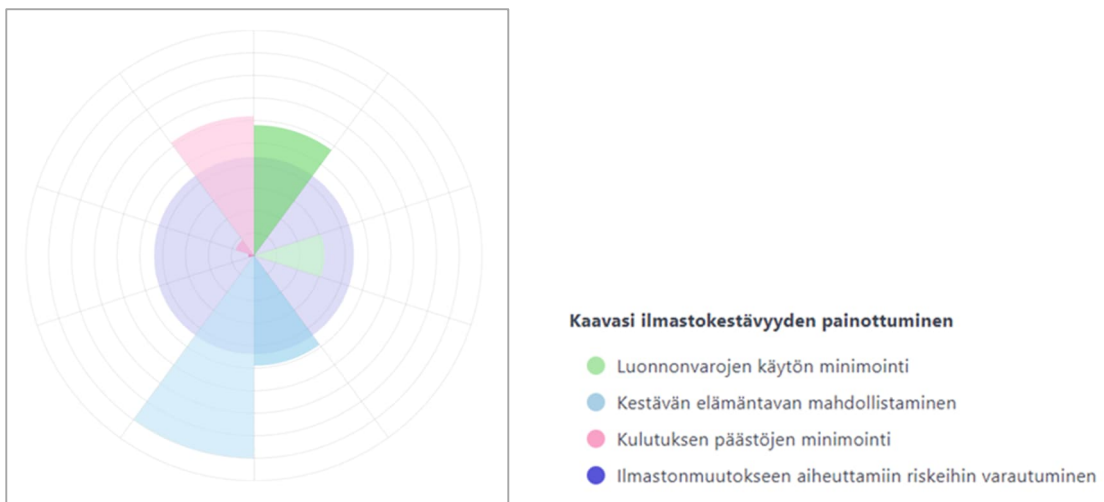


5.2.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa. Niitä voidaan käyttää arvioitaessa tarvetta tarkemmille selvityksille.

Asemakaavan luonnosvaiheen analyysin perusteella vahvuuksia ovat kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen.

Rakentamisen myötä vähenevä puusto vaikuttaa tarpeeseen lisätä ja turvata metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja. Analyysi tuo esiin liikkumisen tarpeen vähentämisen ja muuttuvista sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamisen tärkeyden.



Kuva KILVA-työkalun analyysistä

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueista laadittavat katusuunnitelmat ohjaavat katualueiden toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

