

Kirkonseutu  
Siltatien pohjoispään katualue  
Kaavaselostus  
Luonnos

Ilmoitus vireilletulosta x.x.2021  
Ympäristölautakunta 20.10.2021 (§ xx)  
Kaupunginhallitus 27.9.2021 (§ 338)  
Dnro: 443/10.02.03/2021



## 1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 20.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu katualuetta.

### 1.2 Suunnittelualueen sijainti



*Suunnittelualue merkittynä punaisella opaskartalle*

Siltatien kaavoitettava katualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kirkonseudulta. Tarkoitus on jatkaa rautatien ja Viljakkalantien välisten asuntoalueiden pääkatua asemakaavoitetulta Siltatien 2. vaiheen alueelta Viljakkalantielle saakka. Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 1,6 ha.

Kaavoitettava alue on osittain yksityisten maanomistajien maa-alueella ja osittain Ylöjärven kaupungin omistuksessa. Maanomistus ilmenee kaavaselostuksen kannessa olevasta kuvasta. Yksityisten maanomistajien kanssa on keväällä 2021 päästy sopimukseen, että kyseiselle 40 metrin levyiselle maa-alueelle voidaan suunnitella vesihuollon runkolinja ja Siltatien katualue.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 20.10.2021

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Leena Keränen  
kaavoitusarkkitehti

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Ylöjärven kaupungin tavoitteena on laatia asemakaava, jossa osoitetulle paikalle Siltatien uusien asuntoalueiden liikennöinnin kannalta tärkeä katuyhteys ja vesihuollon runkolinja voidaan rakentaa. Tämä mahdollistaa Siltatien alueen jatkokaavoituksen ja tulevan tontinluovutuksen.



## SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS-JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Suunnittelualueen sijainti .....	2
1.3	Asemakaavan tarkoitus .....	2
2.	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavan luonnos .....	4
2.3	Asemakaavan ehdotus .....	4
2.4	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö .....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4	Liikenne ja tekninen huolto .....	5
3.1.5	Hulevedet .....	5
3.1.6	Maanomistus .....	5
3.2	Suunnittelutilanne .....	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	7
4.2.1	Osalliset .....	7
4.2.2	Vireilletulo .....	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
5.1	Asemakaavan luonnos .....	8
5.2	Asemakaavan ehdotus .....	8
5.3	Asemakaavan vaikutukset .....	8
5.3.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	8
5.3.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	8
5.3.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	8
5.3.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	8
5.3.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	8
5.3.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen .....	8
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	8
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	8
6.2	Toteuttamisen seuranta .....	8

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kannen kuva: Asemakaavoitettavan alueen sijainti ja maanomistus



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 27.9.2021 (§ 338) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta tulee päättämään kokouksessaan 20.10.2021 kaavatyön aloittamisesta, vireilletulosta tiedottamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä. Asemakaavan luonnos tulee olemaan ympäristölautakunnan käsiteltävänä samassa kokouksessa ja päätettäneen asettaa nähtäville. Asemakaavan vireilletulosta ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan xx.xx.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos pidetään nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2021.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laaditaan saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus tulee olemaan ympäristölautakunnan käsiteltävänä xx.xx.202x ja päätettäneen asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä xx.xx.-xx.xx.202x. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen ja ympäristölautakunnan esityksestä.

### 2.2 Asemakaavan luonnos

Asemakaavan luonnoksessa osoitetaan Siltatien pohjoispään katualue Siltatien 2. vaiheen asemakaavan ja Viljakkalantien välille.

### 2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

### 2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin alkuvuodesta 2022. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Siltatien kaavoitettava katualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Kirkonseudulta. Alueen pinta-ala on n. 1,6 ha. Eteläpäästään suunnittelualue rajautuu Siltatien 2. vaiheen asemakaavassa osoitettuun katualueeseen ja pohjoispäästään Viljakkalantien tiealueeseen. Alue ympäristöineen on asemakaavoittamaton.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maaperä on kalliota ja hiekkamoreenia. Eteläosassa on pari pientä kukkulaa ja pohjoisosa on etelään viettävää rinnettä. Alueen puolivälin paikkeilla on oja, joka on osayleiskaavassa merkitty merkittävänä kuivatusreittinä. Luontoselvityksen mukaan lähiympäristössä ei esiinny vesilain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia elinympäristöjä tai lajeja, eikä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä metsäluonnon elinympäristöjä. Kaupungin maa-alueella puusto on hakattu suunnitellulta katulinjalta Siltatien 2. vaiheen asemakaavoitetun alueen rajalta vajaat 100 metriä eteenpäin kohti Viljakkalantietä. Yksityisten omistama maa-alue on metsäinen.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan alue ja lähiympäristö on rakentamatonta lukuun ottamatta Viljakkalantien lähellä suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaa varastorakennusta.

### 3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Asemakaavoitettavana olevalle katualueelle on tarkoitus rakentaa Siltatien asuntoalueiden pääkatu ja kevyen liikenteen väylät Viljakkalantielta lounaaseen. Katuyhteys on jo rakennettu Siltatien kahdelle kaavoitetulle asuntoalueelle ja rautatien ylittävän sillan kautta Uusi-Kuruntielle. Asemakaavassa osoitettavalle katualueelle tullaan sijoittamaan vesihuollon runkolinjat.

### 3.1.5 Hulevedet

Suunnittelualueen hulevesien käsittely tullaan suunnittelemaan katualueen suunnittelun yhteydessä.

### 3.1.6 Maanomistus

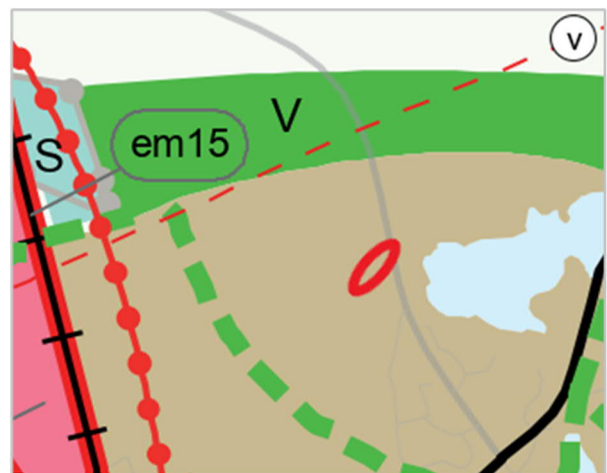
Suunnittelualue sijoittuu Ylöjärven kaupungin omistamalle kiinteistölle 980-408-2-381 ja yksityisten maanomistajien kiinteistöille 980-406-2-348 ja 980-406-2-353. Yksityisten maanomistajien kanssa on sovittu vesihuollon runkolinjan ja kadun suunnittelusta 40 metrin levyiselle alueelle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan v. 2017. Suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Pohjoisessa on seudullisesti merkittävä taajamiin liittyvä virkistysale (V) ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Pohjoispuolelle on osoitettu myös suojelualue (S) ja uuden seudullisesti merkittävän yhdysvesijohdon ohjeellinen linjaus (v). Viheryhteyden merkinnällä lännessä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Pääradan itäpuolen merkintä (punainen kk2) osoittaa kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämissyöhykkeen rajausta.

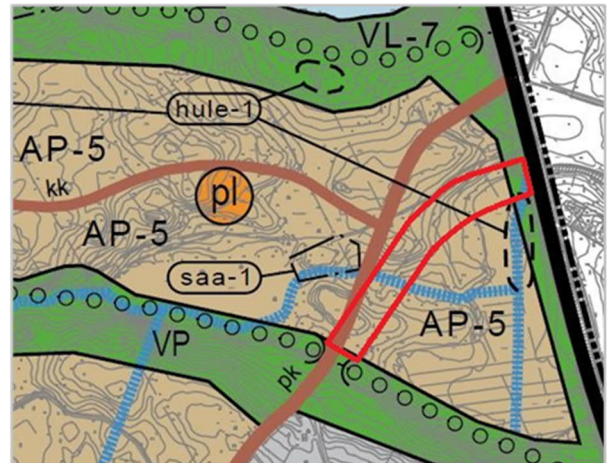


Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella.



## Yleiskaava

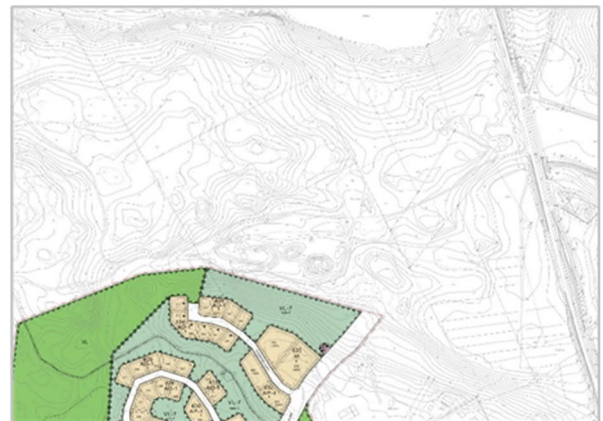
Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk) ja kokoojakatu (kk). Muuta maankäyttöä on osoitettu pientalovaltainen asuunalue (AP-5), puisto (VP), lähivirkistysalue (VL-7), ulkoilureitti, puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1), ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1) sekä ohjeellinen säilytettävä/siirrettävä merkittävä kuivatusreitti.



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella.

## Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu 18.12.2019 voimaan tulleeseen Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan (ns. pohjoinen alue). Kyseisessä asemakaavassa on osoitettu Siltatien aluevaraus, jonka jatkeeksi suunniteltu katualue tullaan asemakaavassa osoittamaan Viljakkalan tielle asti.



Ote ajantasa-asetmakaavasta.

## Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 9.1.2018. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Ylöjärven kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen osittaisen uusimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.8.-28.9.2020. Uuden rakennusjärjestyksen (päivitetty 12.7.2021) luonnos oli nähtävillä 28.6.-2.8.2021.

## Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lähtökohtana erillisen katualueen asemakaavan laatimiseen on kaavoituksen ja Ylöjärven Vesi Oy:n käymät neuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa. Neuvottelussa päästiin keväällä 2021 yhteisymmärrykseen yksityisten maanomistajien maille sijoittuvasta 40 m leveästä alueesta, jolle Siltatien katualue ja vesihuollon runkolinja voidaan sijoittaa. Ennen Siltatien asuinalueiden asemakaavoituksen jatkamista on katsottu tarkoituksenmukaiseksi laatia asemakaava Siltatien pohjoispään katualueelle.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

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

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat vireillä) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta päättäne kokouksessaan 20.10.2021 hyväksyä asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen nähtäville ja tiedottaa siitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä x.x.-x.x.2021. Täydennetään myöhemmin.

##### Asemakaavaluonnos

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaluonnosta kokouksessaan 20.10.2021 ja päättäne asettaa sen nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä x.x.-x.x.2021. Täydennetään myöhemmin.



## Asemakaavaehdotus

Täydennetään myöhemmin.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan luonnos

Asemakaavan luonnoksessa osoitetaan katualue, jolle voidaan rakentaa vesihuollon runkolinjat ja Siltatie sekä kevyen liikenteen väylät. Sijainti poikkeaa alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetusta, koska yksityisten maanomistajien kanssa on sovittu katualueen siirtämisestä etelämmäksi.

### 5.2 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

### 5.3 Asemakaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla on pitkällä tähtäimellä merkittäviä vaikutuksia elinympäristöön. Vesihuoltoverkon ja pääkadun rakentaminen mahdollistavat Siltatien alueen asemakaavoittamisen ja uusien asuntoalueiden rakentamisen.

#### 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vesihuoltoverkon ja kadun rakentamisen yhteydessä aiheutuu melua ja paikallista häiriötä.

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

Alueelta ei tunneta uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja.

#### 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uuden pääkatuyhteyden rakentaminen vaikuttaa merkittävästi yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen. Kevyen liikenteen väylät lisäävät pyöräilyn ja kävelyn turvallisuutta. Joukkoliikenteen suunnitteluun avautuu uusia reittivaihtoehtoja.

#### 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Pääkatu ja vesihuollon runkolinjat mahdollistavat toistaiseksi rakentamattoman alueen kaavoittamisen, joka tulee pitkällä tähtäimellä muuttamaan merkittävästi kaupunkikuvaa ja maisemaa.

#### 5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Katuyhteyden myötä laajenevalla taajamarakenteella ja väestömäärän kasvulla tulee olemaan myönteisiä vaikutuksia palveluihin ja työpaikkoihin.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

### 6.2 Toteuttamisen seuranta

Alueen asemakaavan mukaisesta kadun ja vesihuollon toteuttamisesta vastaavat kaupungin Yhdyskuntatekniset palvelut ja Ylöjärven Vesi Oy.

