

KIRKONSEUTU

Seijantien asemakaavamuutos

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

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Valmisteluvaihe 26.1.2022



Käynnistämispäätös kh 15.3.2021 § 98

Vireilletulokuulutus 29.3.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 31.3.-3.5.2021

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Helena Ylinen
vs. projektiarkkitehti

Kansikuvassa näkyy asemakaavamuutoksen aluerajaus ilmakuvassa.

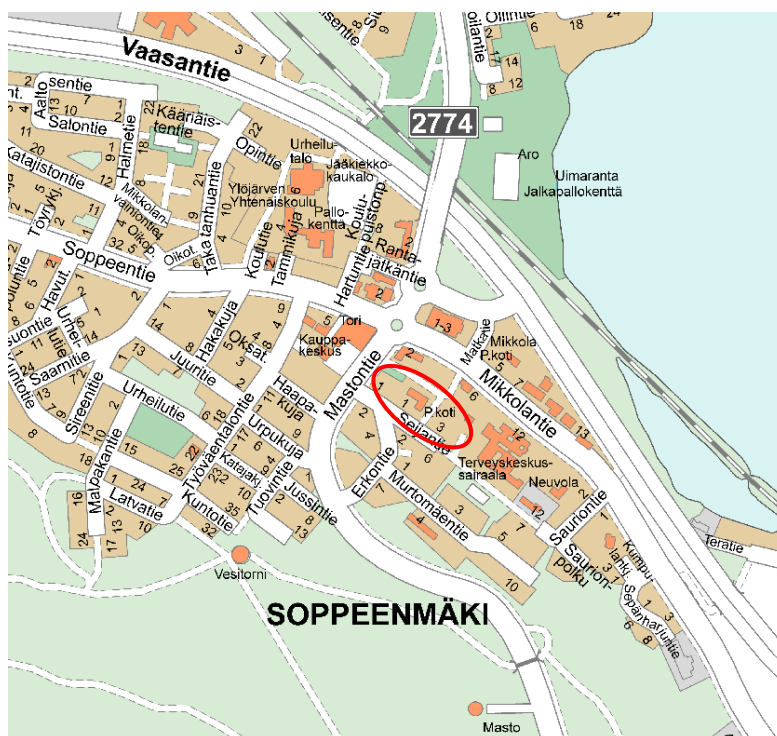
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 26.1.2022 päivättyä asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakarttaa (kaavaluonnos). 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 suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitekartalla.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 1 ha. Rakennusliikkeen suunnitteluvaraus ja kaavoitus-sopimus koskevat osaa päiväkodin korttelista ja osaa Vihriälän kiinteistöstä. Näiden pinta-ala on yhteensä noin 3500 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen myötä päiväkodin korttelialueelle voidaan rakentaa nykyistä suurempi päiväkotikoti. 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
2.2 Asemakaava	6
2.3 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	10
3.1.5 Joukkoliikenne	10
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
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	21

5.1.2	Palvelut	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3	Aluevaraukset	22
5.3.1	Korttelialueet	22
5.3.2	Katualueet ja pysäköintialueet	22
5.3.3	Puistoalueet	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	22
5.4.4	Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön	22
5.4.5	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	22
5.4.6	Vaikutukset kuntatalouteen	23
5.4.7	Vaikutukset liikenteeseen	23
5.4.8	Ilmastovaikutusten arviointi	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Nimistö	25
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	26
6.1	Toteuttaminen ja sitä ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2021, päivitetty 26.1.2022

Liite 2. Havainnollistamiskuvat

(Liite 3. Seurantalomake, liitetään myöhemmin)

(Liite 4. Luonnosvaiheen palauteraportti, liitetään myöhemmin)

(Liite 5. Ehdotusvaiheen palauteraportti, liitetään myöhemmin)

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

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

- Ydinkeskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitysten täydentäminen, Kirkonseudun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola 2014, ja
- 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 12/2021

Kaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus

Luonnos nähtävillä

Ehdotus nähtävillä

Ympäristölautakunta _____ § ____.

Kaupunginhallitus _____ § ____.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan _____ § ____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella osoitetaan nykyisen päiväkodin alueelle uusi asuinkerrostalon korttelialue ja nykyistä suurempi päiväkotikiinteistö. Näiden pysäköintialuetta osoitetaan Vihriälän kiinteistöalueelle. Osa Säästöpuistosta osoitetaan päiväkodin leikkialueeksi. Lisäksi osoitetaan tarvittava tonttikatu Leikinpolku ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet ja lähivirkistysaluetta koskevat merkinnät ja määräykset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa kesällä 2022. Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Rakennusliikkeen tavoitteena on rakentaa alueelle uusi asuinkerrostalo kehittäen edelleen kaavan laatimisen tueksi laatimaan luonnossuunnitelmia (ks. selostuksen liite, Havainnollistamiskuvat). Kaupungin tavoitteena on erillisenä hankkeena rakennuttaa alueelle uusi nykyistä suurempi päiväkotikiinteistö, myöhemmin tarkennettavan aikataulun mukaisesti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue sijaitsee Mastotien, Erkontien ja Seijantien rajaamalla alueella. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1 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, jota ei juuri käytetä. 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.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesi-alueelle. Lähialueella on tehty useita maaperätutkimuksia pohjaveden osalta. Pääosa lähialueen rakennuksista sijoittuu alueelle, jossa kallio-pinta 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 suunnittelualueen likimääräinen sijainti vuoden 1975 kartalla.



Kuvassa näkyy Saurion päiväkoti, joka on tyyllistään tyyppillistä 1970-lukua.

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



Kuvassa näkyy vanha puutalo Vihriälä ja sen puukuja.

Vihriälä on 1800-luvun lopun asuinrakennus, joka on viime vuosina toiminut lasten avoimen varhaiskasvatuksen päiväkerhotilana. Asuinrakennus ja sen kaunis puukuja on Ydinkeskustan osayleiskaavassa arvotettu 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 pistetaloaletta kuvataan seuraavasti: "Kaupunkikuvallisia arvoja omaava, ajalleen tyyppilistä asuntorakentamista edustava rakennusryhmä. Soppeenmäen maiseman suurmuotoja mukaileva rинnesijaintinen pistetaloryhmä, josta muodostuu taajaman sisälle maisemallisesti vaikuttavia rakennetuja 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 har-

jun virkistysalueeseen. Esitetään harkittavaksi korjausrakentamista tarkentavia kaavamääräyksiä asemakaavaan tai rakennustapaohjeeseen. Harjulle ominaisen kookkaan mäntytuuston säilyminen on tärkeää alueen kokonaisilmeeseen 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 päiväkotia, viereisillä kiinteistöillä on mm. kaksi isoa päivittäistavarakauppaa, terveyskeskus ja pikaruokaravintola. Harjun virkistysmaastoon on alle 250 m. Yhtenäiskoululle, urheilukentälle, uima- ja keilahallille on noin 500 m.

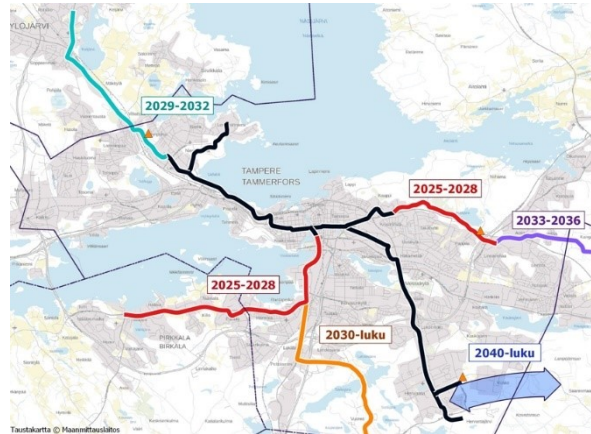
3.1.5 Joukkoliikenne

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, suunnittelualueetta 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 minuutteja ja Lielahteen noin 10 minuuttia. Yhteys liittäisi Ylöjärven Tampereen seudulliseen raitiotieverkkoon (ks. kaaviot ohessa).



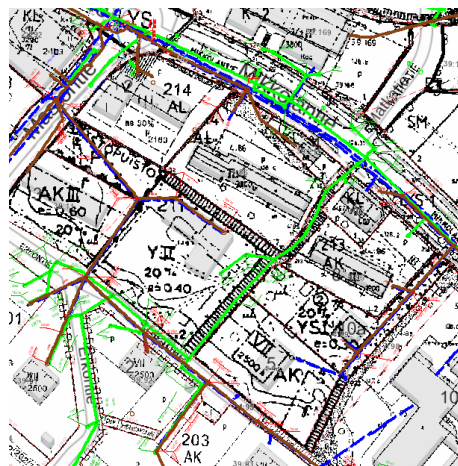
Kuvassa näkyy raitiotien mahdollinen linjastokaavio noin 15 vuoden kuluttua.



Kuvassa näkyy raitiotiejärjestelmän mahdollisen laajenemisen tavoiteajankohdat.

3.1.6 Tekninen huolto

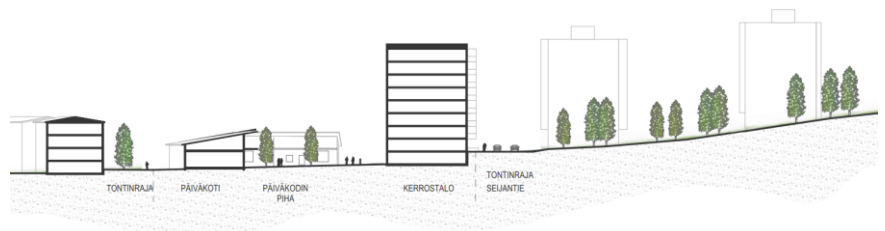
Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin vesi- ja viemäriinjat. Johdot merkitään kaavakartalle rasiiteina. Alueella on myös mm. Elisa Oyj:n ja Tampereen puhelimen johtoja, jotka sijoittuvat pääosin katualueille.



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

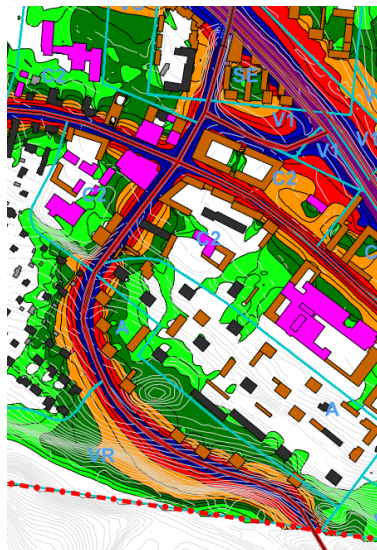
3.1.7 Melu

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 ylitä. 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.



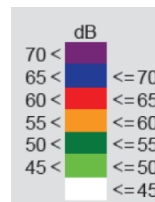
Päivämelutasot LAeq 07-22

Yömelutasot LAeq 22-07



Selitteet

- Melueste
- Asuinrakennus
- Lomarakenus
- Muu rakennus
- Suunniteltu rakennus



3.1.8 Maanomistus

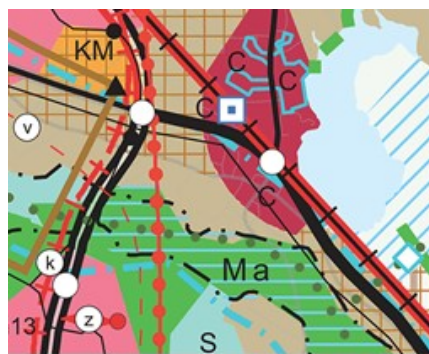
Suunnittelualue ja rakennukset ovat kaupungin omistuksessa. Rakennusliikkeen kanssa tehdään kaavoitussopimus. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluvarauksen jatkamisen vuodelle eteenpäin joulukuussa 2021.

3.2 Suunnittelutilanne

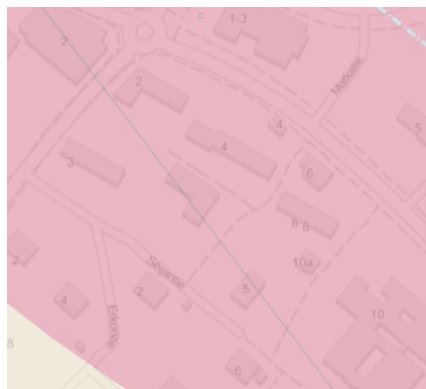
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

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

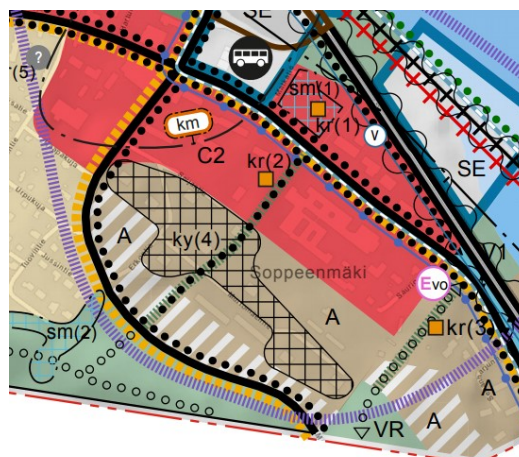


Maakuntakaavaotteet.



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)).



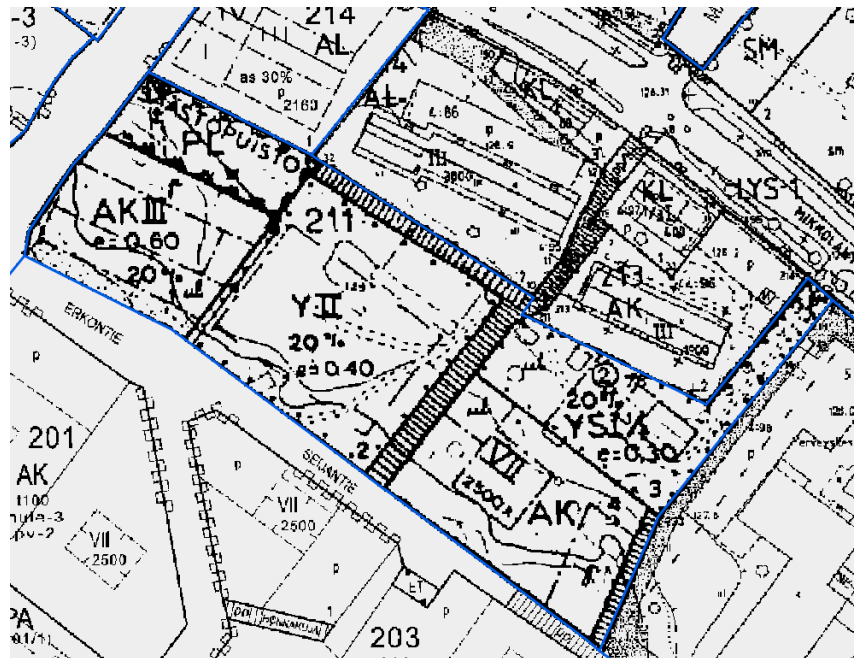
Ote ydinkeskustan osayleiskaavasta.

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).

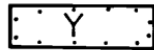
Voimassa olevassa asemakaavassa Säästöpuisto on osoitettu merkinnällä PL, päiväkodin kortteli merkinnällä Y ja Vihriälän kiinteistö merkinnällä YS.

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.

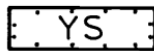


	Ajoneuvoliikenteelle varattu alueen osa
	Jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu osa
	Pysäköimispaikka
	Ohjeellinen pysäköimispaikka
	Leikkialue

- 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

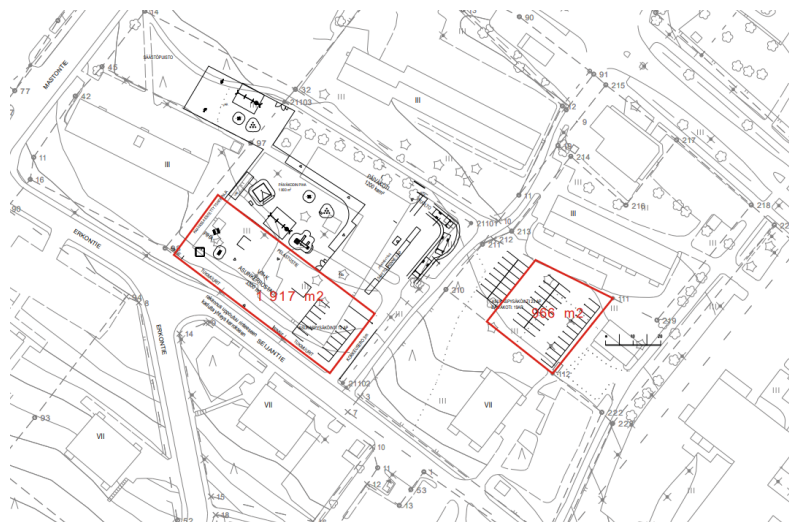
Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualan pohjakarttaa on tarkistettu vuonna 2021.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Suunnittelu käynnistyi, kun Arta Rakennuttajat Oy esitti kaupungille kiinnostuksensa alueen kehittämiseen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus kehittää alue laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinkerrostalokortteliksi. Korttelialueella tutkitaan myös pysäköinnin järjestelyjä. Kaupunginhallitus päivitti suunnitteluvarauksen 12/2021. 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.

Vireilletulosta kuulutettiin 29.3.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.3.-3.5.2021.

Asuinkerrostalon rakennuttajan kanssa solmitaan kaavoitus- ja yhteistyösopimus, kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville.

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.
- Kaupunginhallitus päätti 12/2021 rakennusliikkeen suunnitteluvierauksen jatkamisesta.

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 määräjän sisällä esittää mielipiteensä aineistosta.

Ehdotusvaiheessa kaava asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjär-

ven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahta-villa-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 Keskustavisiassa) 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 asuinympäristön 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 päiväkotit 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 paikallisesti arvokas päärakennus on tavoitteena osoittaa kaavassa suojeltavaksi ja säilyttää julkisessa käytössä. Kestopäällysteisten piha- ja pysäköintialueiden

pinta-alaosuus pyritään hulevesien viivyttämisen näkökulmasta pitämään mahdollisimman pienenä. Kaavassa kannustetaan uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoon ja hyödyntämiseen. Nykyinen 80 lapsen päiväkoti 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/MIELIPIIDE	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 suunnanmuutos kohdassa, n. 20 m rakennuksen päädyssä Mastontien suuntaan.	Johdot merkitään kaavakartalle rasitteina huomioitaviksi jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.
Telia Finland Oyj, 12.4.2021 , toteaa lausunnossaan, että Seijantien pohjoisreunalla kulkee Telian kaapelireitti, joka on huomioitava rakentamisessa. Jos kaapeleihin kohdistuu rakentamisvaiheessa siirtotarpeita, tulee siitä ilmoittaa (produktivtondesk@teliacompany.com) hyvissä ajoin ennen siirtotarvetta. Mielellään 3 kk etukäteen. Mahdolliset siirrot tehdään lähtökohtaisesti sulan maan aikana ja siirtojen kustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.	Huomioidaan jatkosuunnittelussa ja ollaan tarpeen vaatiessa yhteydessä lausunnonantajaan.
Caruna Oy, 29.4.2021 , Ylöjärven Soppeenmäen alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.	Ei lausuntoa.
As Oy Salmenkartano, 15.4.2021 , muistutuksessaan kysyy, onko korttelin 211 tontin ja lähivirkistysalueen (pl) ”Säästöpuisto” sekä jalan- kulkua- ja pyöräteiden yhteenlaskettu pinta-ala 8200 neliometriä? Muistutuksessa tiedustellaan, voidaanko asemakaavan määräyksillä kumota tai muuttaa 29.7.1975 hyväksytty asemakaavan muutos ja	Suunnittelualueen rajausta on muutettu OAS-vaiheen jälkeen. Asemakaavamuutoksella voidaan muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa.

<p>mahdollisesti rakentaa alueelle muita asuntoja kuin julkisen sosiaali-palvelun 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 suunnittelualueen 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>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 poikkileikkauskuva 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 mielpiteessään 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. 	<p>Päiväkodin pihan mitoituksessa noudatetaan suunnittelusuositusta, jonka mukaan piha-alueella tulee olla vähintään 15 m² / lapsi. Piha-alue aidataan. Päiväkodin tarkempi pihasuunnitelma laaditaan myöhemmin rakennusluvan hakemisen yhteydessä.</p>

- Päiväkodin liikenneyhteydet tulee toteuttaa turvallisesti ja helposti saavutettavasti. Päiväkodin keskeisen sijainnin vuoksi saattoliikenne tapahtuu kaikilla kulkumuodoilla, kävelen, pyörällä, joukkoliikenteellä ja autoilla.

Mielipiteessä todetaan, että kaavamuutoksella on turvattu esteetön saavutettavuus lastenvaunuilla tai pyöräilemään opettelevien lasten kanssa. Tämä on huomiotava korkeuseroissa ja kulkutapojen erotte- lussa.

Mielipiteessä todetaan myös, että kaavamuutoksella tulee erottaa ja- keli- ja huoltoliikenne sekä rakennuksen muu liikenne pois päiväkodin saattoliikenteen reitiltä.

- 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 hiekkalaatikolleihin.
- Piha-alueen aidan tulee olla turvallinen, kestävä ja sopeutua viihtyisään ympäristöön.

Mielipiteessä esitetään, että päiväkodin piha-alueella voisi olla kiin- teistön muiden asukkaiden kanssa yhteinen alue yhteisöllisyyttä tuke- massa.

Saurion päiväkodin Vanhempainyhdistys ehdottaa, että kaupungin kaavoitus ja rakennuttaja, yhdessä päiväkodin henkilökunnan kanssa käyvät esittelemässä asukaslähtöisesti päiväkodin lapsille mitä alueelle tapahtuu.

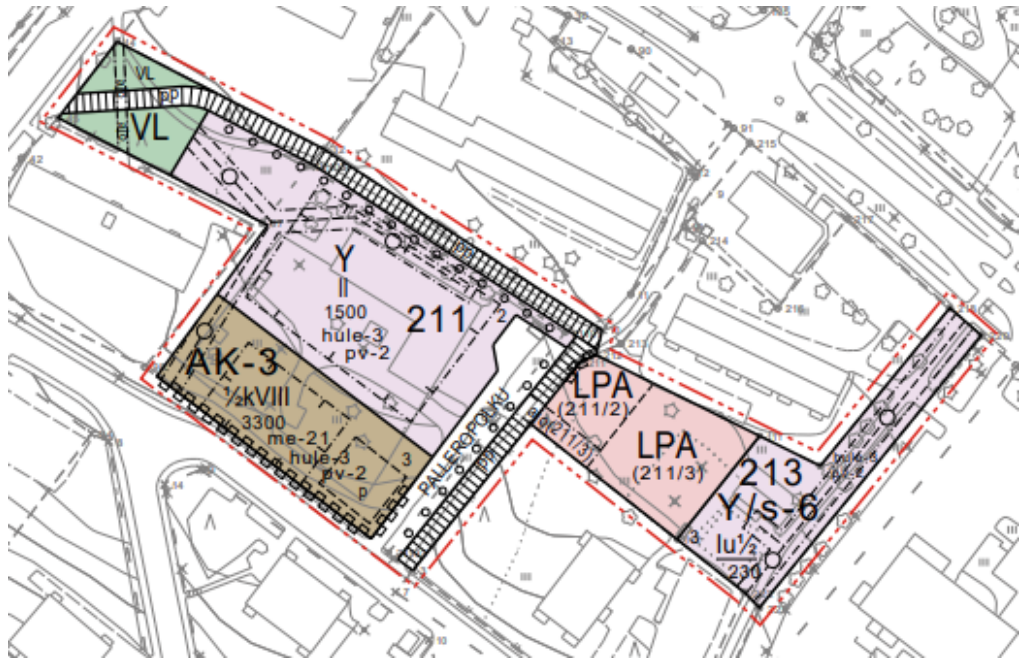
Säästöpuisto on tavoitteena säilyttää mahdollisimman puustoisena. Lisäksi kevyen liikenteen väylän varteen on osoitettu puurivit päiväkodin edessä ja Säästöpuis- ton suuntaan.

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 istutuskaistalla.

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.

Vanhempainyhdistyksen kanssa voidaan sopia milloin olisi sopiva hetki järjestää kaavoituksen, rakennuttajan ja lasten yhteinen tilaisuus päiväkodilla. Asuinraken- nuksen rakentaminen on tavoitteena aloittaa ensin, mahdollisesti loppuvuonna 2022. Uutta päiväkotia ale- taan vasta suunnitella ja sen rakentaminen ei käyn- nisty vielä vuonna 2022. Lasten kannalta sopiva hetki tilaisuuden järjestämiseen voisi olla lähellä asuinraken- nuksen rakentamisen aloittamista, arviolta syksyllä 2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



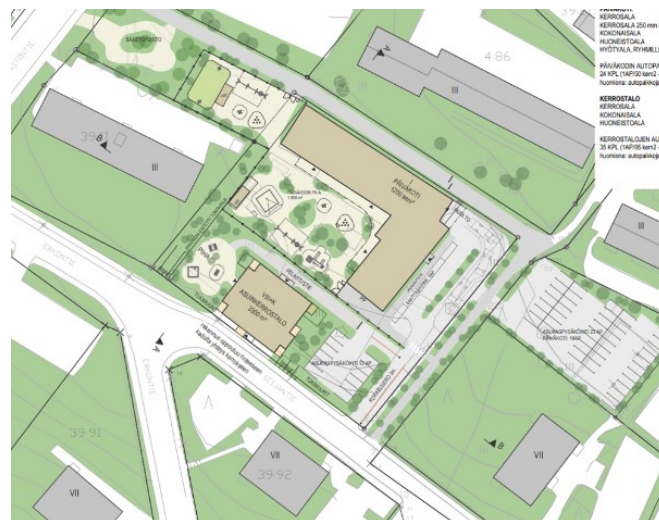
5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus on 5 030 kem², josta uutta rakennusoikeutta on 4 800 kem². Vihriälän säilytettävän rakennuksen kerrosala on 230 kem² ja kerrosluku 1,5. Uuden päiväkodin enimmäiskerrosala on 1500 kem² ja enimmäiskerrosluku 2. Uuden asuinkerrostalon enimmäiskerrosala on 3300 kem² ja kerrosluku 8, jonka lisäksi maanpäällisessä kellarikerroksessa puolet saa olla kerrosalaan laskettavaa tilaa. 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.



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), yleisten rakennusten aluetta (Y, Y/s-6), lähivirkistysaluetta (VL), pysäköintialuetta (LPA) sekä katualuetta.

5.3.2 Katualueet ja pysäköintialueet

Asemakaavassa on osoitettu tonttikatu Leikinpolku ja pysäköintialue LPA. Pysäköintialueelle sijoittuu noin 19 autopaikkaa päiväkodin käyttöön ja noin 23 autopaikkaa asuinkerrostalon käyttöön. Asuinkerrostalon pihaan sijoittuu alustavasti 12 autopaikkaa.

5.3.3 Puistoalueet

Asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalue Säästöpuisto (VL).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Kiinteistöt tulee liittää kaupungin hulevesiverkostoon. Uudisrakentaminen lisää kestopäällysteisen pinnan määrää uudella tonttikadulla ja pysäköintialueilla.

5.4.2 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.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Maisema muuttuu uuden suuren asuinrakennuksen sijoituessa Seijantontien 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 puurivit tukevat lähialueen vihreyttä ja viihtyisyyttä.

5.4.4 Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön

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

5.4.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen lisää keskustan asukasmäärää noin 90 asukkaalla, minkä voidaan katsoa elävöittävän keskustaa ja lisäävän

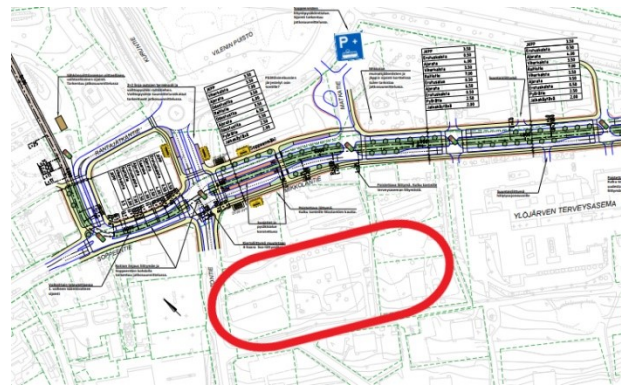
palvelujen kysyntää. Suunnittelualueen läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet niin kesäisin kuin talvisin.

5.4.6 Vaikutukset kuntatalouteen

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

5.4.7 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. Kaavamutoksen kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkkoon. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Mastontieltä Seijantielle ja edelleen Leikinpolulle. Uudeksi asukasmääräksi arvioidaan noin 90 asukasta. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä etenkin Mastontielle ja Seijantielle, jotka kuitenkin pystyvät välittämään kasvavan liikenteen. Lisääntyvästä liikenteestä ei aiheudu kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asutukselle.



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

5.4.8 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:

- 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 näkökul-

masta), 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 rakentamisesta 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 päiväkotit, viereisillä kiinteistöillä on kaksi isoa päivittäistavara-kauppaa, 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: melumittausta 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:

- 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 istutettavaa alueen osaa ja lähivirkistysaluetta.
- Kasvullinen ala vähenee jonkin verran, samoin kuin edellä.

- Autoliikenne lisääntyy jonkin verran päiväkodilla, kun lasten ja työntekijöiden lukumäärä kasvaa yhden ryhmän 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.

5.5 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 seinärakenteilla ja ikkunatyypeillä.

5.6 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. Kaavoitusta varten laaditut havainnollistamiskuvaluonnokset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Suunnitelmia tarkennetaan kaavan saatua lainvoiman.

