

Siivikkala
Leppästentien asemakaava
Ehdotus 24.5.2023
Selostus

Ympäristölautakunta, ehdotus 24.5.2023 (§ 56)
Ympäristölautakunta, luonnos 15.12.2021 (§ 180)
Ilmoitus vireilletulosta 5.5.2021
Ympäristölautakunta, vireilletulo ja OAS 28.4.2021 (§ 56)
Kaupunginhallitus käynnistäminen 29.3.2021 (§ 121)
Dnro: 596/10.02.03/2021
171/10.00.00/2021

Kannen kuva: Kaavaehdotuskartta



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

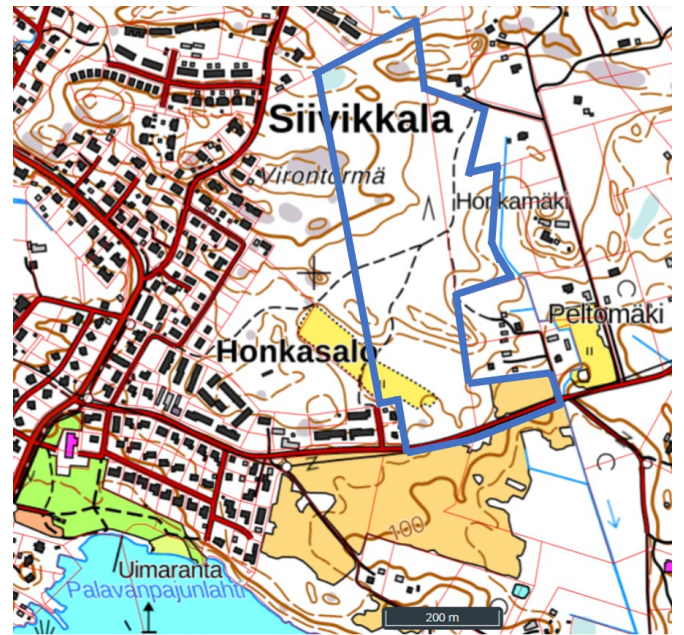
Selostus koskee 24.5.2023 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa. Asemakaavalla muodostuvat Siivikkalan kaupunginosan korttelit 183 - 193: erillispientalojen (AO-1), paritalojen (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL), katualuetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Alueen pinta-ala on 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,6 ha ja virkistysaluetta noin 7,8 ha. Asuntoja on noin 93 kpl, kerrosala 15078 kem². Y-tontin kerrosala on 1168 kem².

1.2. Kaava-alueen sijainti



Alueen sijainti (yllä) ja rajaus (oikealla)

Asemakaava-alue sijaitsee Siivikkalan kaupunginosassa 8 km keskustasta itään. Suunnittelualueita ympäröivät metsä, entinen pelto, asuinpienalojen pihapiirit sekä Leppästäntie ja sen eteläpuolinen peltoaukea.



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Leppästäntien asemakaava osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uuden pientalovaltaisen asuinalueen noin 250 asukkaalle sekä varaa yleisten rakennusten korttelin palveluita varten. Suunnittelussa on huomioitu alueen ulkoiluyhteydet ja luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet. Alue tulee rakentumaan arviolta vuosien 2025-2030 aikana.

Ylöjärvellä 24.5.2023

Esko Hyytinen
Kaavoituspäällikkö

Helena Ylinen
Kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä	5
1.6. Kaavaan liittyvät aiemmat selvitykset mm.	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
Työryhmä	6
2.2 Asemakaavaehdotus	6
2.4 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Alueen rakennettavuus	11
3.1.4 Vesiolosuhteet	12
3.1.5 Rakennettu ympäristö	12
Arkeologia	12
3.1.6 Liikenne	13
Ajoneuvoliikenne	13
Joukkoliikenne	16
Pyöräily	16
3.1.7 Tekninen huolto	17
Ylöjärven Vesi Oy	17
Leppäkosken Sähkö	17
Pirkanmaan Jätehuolto Oy	17
Yksityinen vesisuoskunta	17
3.1.8 Palvelut	17
3.1.9 Maanomistus	17
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu	17
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	18
3.2.1.3 Yleiskaava	19
3.2.1.4 Asemakaava	20
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	20
3.2.1.6 Pohjakartta	20
3.3 Asemakaavaa koskevat selvitykset	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.2.1 Osalliset	21
4.2.2 Vireilletulo	21



4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Asemakaava	25
5.1.1	Ehdotuksen kuvaus	25
5.1.2	Ehdotuksen mitoitus	27
	Tonttien koko	27
5.1.3	Tekninen huolto	28
	Kadut ja hulevesiverkko	28
	Hulevesiyhteisuunnitelma	28
	Ylöjärven Vesi Oy	28
	Leppäkosken Sähkö	28
	Pirkanmaan Jätehuolto Oy	28
5.2	Kaavan vaikutukset	29
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	31
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttamisen seuranta	33
6.3	Lähteet ja aiemmat selvitykset	34

Asemakaavaehdotuksen aineistot

Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 24.5.2023
Kaavaselostus 24.5.2023

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 24.5.2023
Liite 2: Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 24.5.2023
Liite 3: Havainnepiirros 24.5.2023
Liite 4: Rakentamistapaohje 24.5.2023
Liite 5: Hulevesiyhteisuunnitelma, AFRY 2023

1.5. Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

Arkeologia: Leppästäntien asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2022, Janne Soisalo, Timo Sepänmaa, Mikroliitti Oy. (maastotyö 5.-6.5.2022)
Lahokaviosammal: Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästäntien lahokaviosammalselvitys 2022. Ahlman Group Oy
Luonto (kasvillisuus, linnusto, liito-orava, viitasammakko, lepakot):
Ahlman, S. & Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästäntien luontoselvitys 2022. Ahlman Group Oy.
Leppästäntien kaava-alueen liito-oravakatselmus 2021; Ylöjärven kaupunki, Tommi Lievonen.
Maaperätutkimukset, 2022. Mitta Laboratoriopalvelut.

1.6. Kaavaan liittyvät aiemmat selvitykset mm.

Liikenneselvitys. Ylöjärven kaupunki ja Sweco Ympäristö Oy 2019. Siivikkalan keskusta, Koulun pohjoispuoleisen alueen asemakaava.
Siivikkalan asemakaava- ja kaavamuuolosuunnosvaihtoehtojen liikennevaikutukset. Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy Infrasuunnittelu 2010.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 (§ 121) käynnistää asemakaavan laatimisen.

Ympäristölautakunta päätti 28.4.2021 (§ 56) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi ympäristölautakunta asetti 15.12.2021 (§ 180) asemakaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtäville 5.1.2022-4.2.2022 väliseksi ajaksi.

Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta luonnoksesta suunniteltiin kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta asettaa 24.5.2023 (§ 56) kaavaehdotusaineiston nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat eri vaiheissa työskennelleet mm. seuraavat henkilöt: kaavoitus-päällikkö Esko Hyytinen, kaavasuunnittelijat Roosa Saarela ja Helena Keva (luonnosvaihe), kaavoitusarkkitehdit Helena Ylinen, Moona Kansanen ja Sampa Saarivirta, suunnitteluassistentti Ritva Järvinen, maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, maanmittausinsinööri Ville Laitinen, vanhempi kartoittaja Veli-Matti Antila, kartoittaja Hannu Hagelin sekä Sweco Finland Oy:stä maankäytön suunnittelija Hanna Töykkälä ja kaavasuunnittelija Maria Kirveslahti (ehdotusvaihe).

2.2 Asemakaavaehdotus

Alueen pinta-ala on 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,6 ha ja virkistysaluetta noin 7,8 ha. Uusien asuntojen määrä on noin 93 ja uusien asukkaiden määrä noin 250. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia.

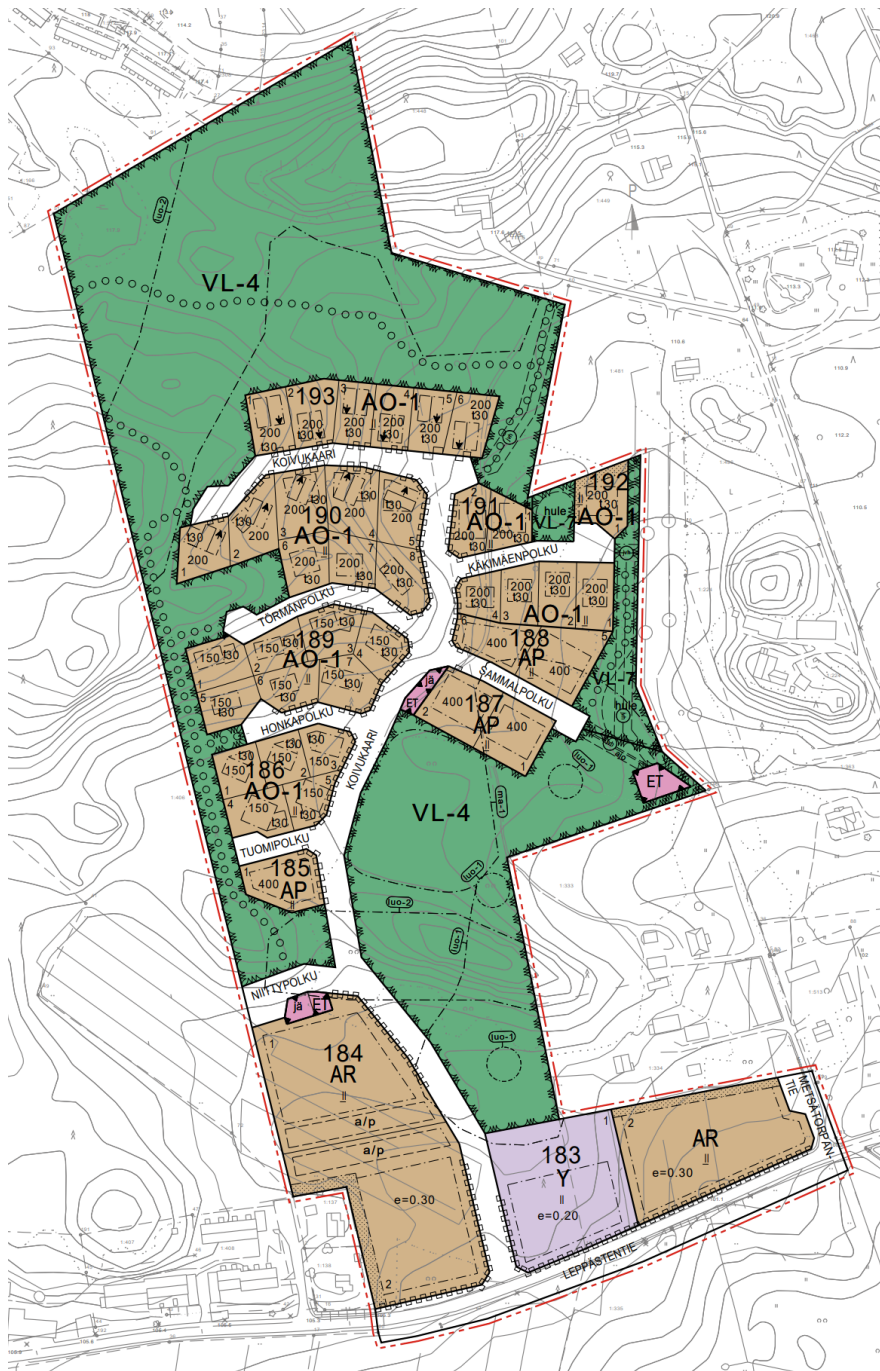
Asemakaavaehdotus osoittaa 33 pientalotonttia, viisi paritalotonttia ja kolme rivitalotonttia, sekä yleisten rakennusten korttelialueen esimerkiksi päiväkotia varten. Päiväkodin rakentamista ei ole vielä aikataulutettu. Pientalo- ja paritaloasunnot veloitetaan keskitettyyn talousjätteen lähikeräykseen.

Kaavassa varaudutaan asuinalueen ja katuyhteyden myöhempään jatkamiseen lännen suuntaan (Niittypolku) ja kevyen liikenteen yhteyden jatkamiseen idän suuntaan (Käkimäenpolku). Asemakaava jatkaa Siivikkalan kaupunginosan asuinalueita sekä kunnallisteknistä verkostoa.

Kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä laadittiin:

- luontoselvityksiä (lahokaviosammal, kasvillisuus, linnusto, viitasammakko, liito-orava, lepakot),
- arkeologian selvitys,
- maaperäkairauksia,
- hulevesiyleissuunnitelma,
- rakentamistapaohjeet ja havainnepiirros.





2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen ohjeeksi ja yhte-näisen laadukkaan alueen aikaan saamiseksi on laadittu havainnepiirros ja sitova rakentamista-paohje.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkon rakentamisesta.

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten ja katujen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve ja puiden kaataminen minimoidaan.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Alue on entistä peltoa ja nuorehkoa sekametsää, jonne on muodostunut alueella liikkuvien ulkoilijoiden ja metsäneläinten polkuja. Luoteessa kaava-alue rajautuu ryhdikkääseen mäntymetsään. Koillisosassa on muutamia järeitä haapapuita, jotka vaihtuvat etelään tultaessa kauniiksi koivikoksi. Lounais- ja kaakkoisosissa sijaitsee kesannolla olevia peltoja. Leppästentien varrella on havaittavissa vanhojen pihapiirien kasvillisuutta.



Mäntymetsää



Kallio alueen luoteisosassa

Maaperän korkeusasema vaihtelee +104...+126 välillä. Korkeusasema nousee pohjoista kohti kuljettaessa. Alueen länsiosa on kallioista ja itäosa on alavaa.



Alueelle on laadittu vuonna 2022 luontoselvityksiä (Ahlman Group Oy). Tarkastelun kohteina olivat kasvillisuus, linnusto, liito-oravat, viitasammakot ja lepakot. Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

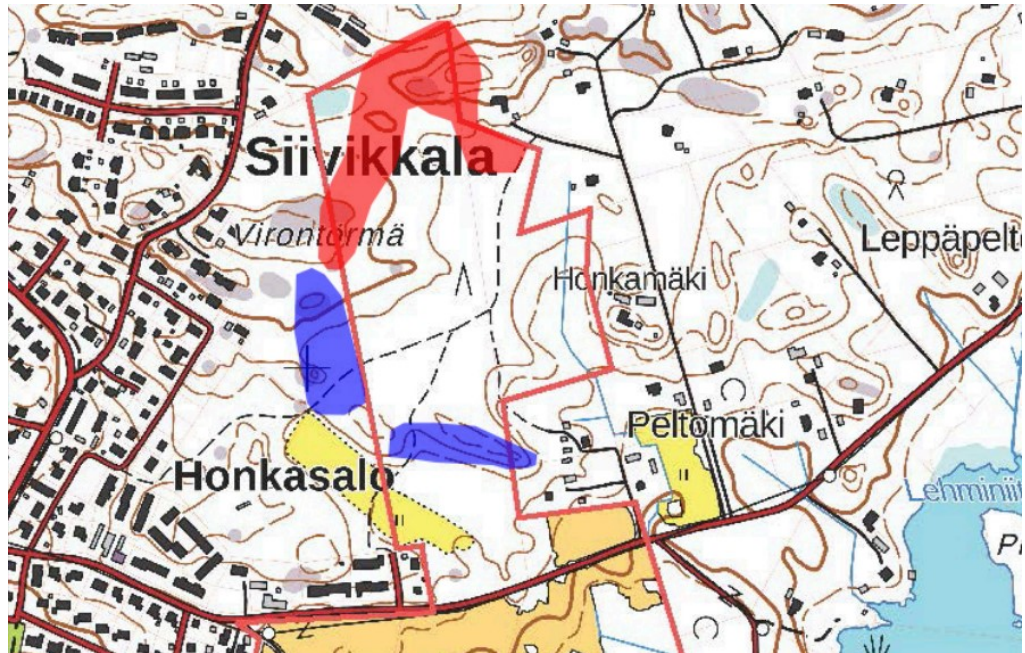
1. Alueen luoteisnurkassa on ruohokorpi (Rhk). Alueella havaittiin mm. hömötiainen, joka on uhanalaisuusluettelon mukaan erittäin uhanalainen (EN). Koko kaava-alueen pesimälinnusto on varsin monipuolinen, sillä alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä varmistettiin 32 eri lajin reviiri. Suunnittelualueella ei kuitenkaan havaittu suojeltavia selviä reviirikeskittyimiä.



Selvitysalueen luoteiskulmalla vesitaloudeltaan ja pääosin puustoltaankin lähes luonnontilainen, edustava ja luhtainen ruohokorpi (RhK) (Ahlman 2022, s. 24)



2. Lepakoille arvokas alue, luokka II: Tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit. Vuoden 1999 EUROBATS-suojelusopimuksen mukainen. Alue tulee huomioida maankäytön suunnittelussa. Erityisen tärkeää on, että puustoa säilytetään eikä katujen tai pihojen valaistusta lisätä liian lähelle tai suunnata ylöspäin.
3. Lepakoille arvokas alue, luokka III. Muut lepakoiden käyttämät alueet. Alueilla suositetaan säilytettävien mahdollisuuksien mukaan puustoa. Luokka ei sidoksissa lainsäädäntöön tai EUROBATS-sopimukseen.



Lepakoille arvokkaat alueet. Punainen = luokitus II, sininen = luokitus III. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoin data 2022. (Ahlman 2022, s. 19)

4. Lahokaviosammal-havainnot sekä lajille sopiva elinympäristö. Kohteet tulee huomioida alueen maankäytössä.

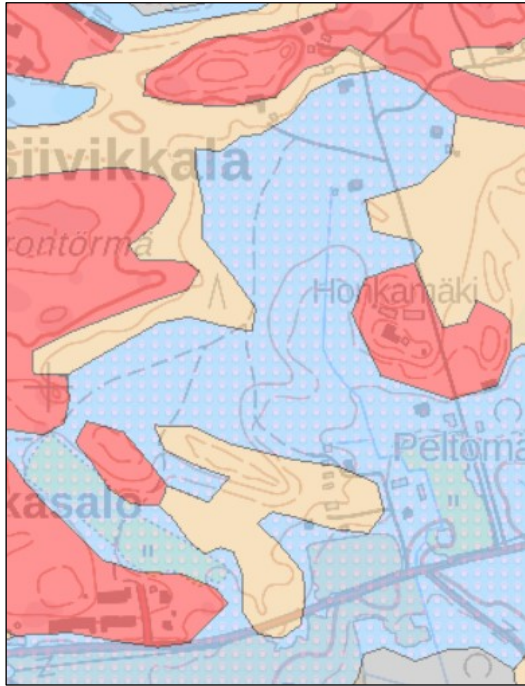


Lahokaviosammalten kasvupaikat ja potentiaalinen esiintymisalue. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoin data 2022.



3.1.3 Alueen rakennettavuus

Maaperä on geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella vaihtelevaa, mutta pääosin hiesu- ja savimaata, sekä hiekkamoreenia ja kalliota.



Kartan merkintöjen selitykset



pintamaalaji: kalliomaa
pohjamaalaji: kalliomaa



pintamaalaji: hiekkamoreeni
pohjamaalaji: hiekkamoreeni



pintamaalaji: hiesu
pohjamaalaji: savi

Maaperäkarttaote: GTK



Ote pohjatutkimusohjelman kartalta

Alueella ja lähialueella tehtiin maaperätutkimuksia kesällä 2022 (Mitta-Laboratoriopalvelut). Puristinheijarikairauspisteitä oli kaava-alueella kaikkiaan 31 kappaletta. Esim. alueen keskellä kairauspisteessä nro 13 tutkittiin näyte 1 m syvyydestä. Maalaji on savi-silttiä.

Maaperätutkimuksen perusteella voidaan arvioida, että alueen rakennettavuus on kohtalainen tai hyvä. Alueen läntisin osa on kalliota. Alueen keski- ja eteläosissa maaperä on hiekkamoreenia, ja muualla hiesua ja savea. Kairausten perusteella hienorakeinenkin maa-aines on kuitenkin keskitiivistä ja kallio on sen alla vaihtelevasti 1-5 m syvyydessä. Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupprosessin yhteydessä.

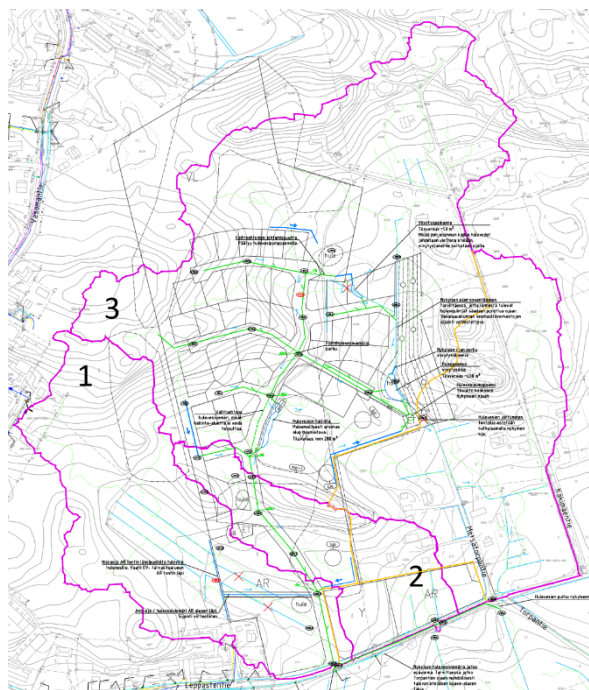


3.1.4 Vesiolosuhteet

Alueen maasto viettää kaakon ja etelän suuntiin ja muodostuu kolmesta valuma-alueesta (ks. hulevesitarkastelu ohessa).

Alueella on oja, joiden kautta pintavedet johtuvat alueen itäreunaan ja sieltä kaakkoispuolelle Torpantien varren avo-ojaan ja sieltä Näsijärveen.

Alueen runsas koivikko hoitaa tärkeän osuuden sadevesien haihduttamisesta.



3.1.5 Rakennettu ympäristö

Leppästäntien varteen lähelle kaava-alueita sijoittuu 1980- ja 90-lukujen rivitaloja ja 1950-luvun taitteen pientaloja. Leppästäntien varressa pihapiirit ovat tiiviimmin rakentuneita, kun taas suunnittelun itäosassa rakennuspaikat ovat suurempia ja väljemmin rakentuneita. Asemakaava-alueen pohjoispuolella metsän takana sijaitsee vuosina 2014-2018 rakentunut rivitaloalue, joka edustaa uudempaa rakennuskantaa.

Arkeologia

Leppästäntien asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi laadittiin vuonna 2022, maastotyöt tehtiin 5.-6.5.2022. (Janne Soisalo, Timo Sepänmaa, Mikroliitti Oy.)

Inventoinnin mukaan alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.



Näkymä Leppästäntien suunnittelualueelta lännen suuntaan kohti Siivikkalantietä



3.1.6 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan Siivikkalan asukasmäärän kokonaistavoite vuoteen 2040 mennessä on 4000 asukasta. Tämä tarkoittaa yhteensä noin 800 uutta asukasta aikavälillä 2020-2040 eli noin **40 uutta asukasta vuodessa**. (Ylöjärven kasvuohjelma 2022, s. 3)

Kasvatavoitetta ja sen jakautumista eri vuosille voidaan pitää hyvin maltillisena. Tällöin myös ajoneuvoliikenteen kasvu pysyy maltillisena, kun lisäksi samaan aikaan kehitetään ja rakennetaan nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa.

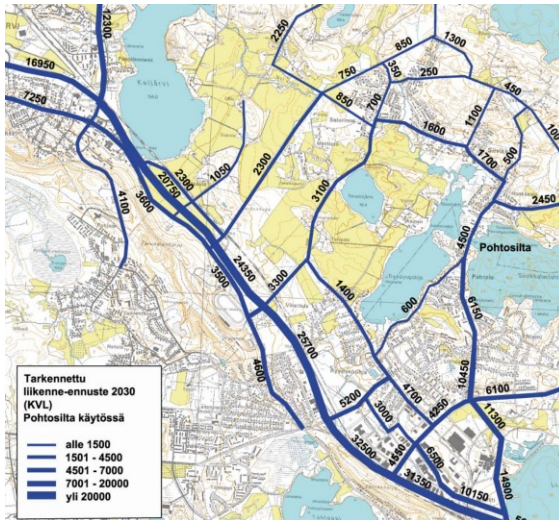
Asemakaava-alue rajautuu eteläosasta Leppästentiehen, jolle saavutaan Ylöjärven keskustasta Ilmarinjärventien-Siivikkalantien kautta ja Tampereen suunnasta Pohtolankadun kautta. Ylöjärven kaupunki on mm. vuosina 2010 ja 2019 laatinut Siivikkalan asemakaavoihin liittyviä liikenteellisiä tarkasteluja, joissa erityisesti Tampereen Pohtolankadun liikennemäärä on ollut tarkastelun kohteena:

- Liikenneselvitys. Ylöjärven kaupunki ja Sweco Ympäristö Oy 2019. Siivikkalan keskusta, Koulun pohjoispuoleisen alueen asemakaava.
- Siivikkalan asemakaava- ja kaavamuutosluonnosvaihtoehtojen liikennevaikutukset. Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy Infrasuunnittelu, Riikka Salli, 2010.

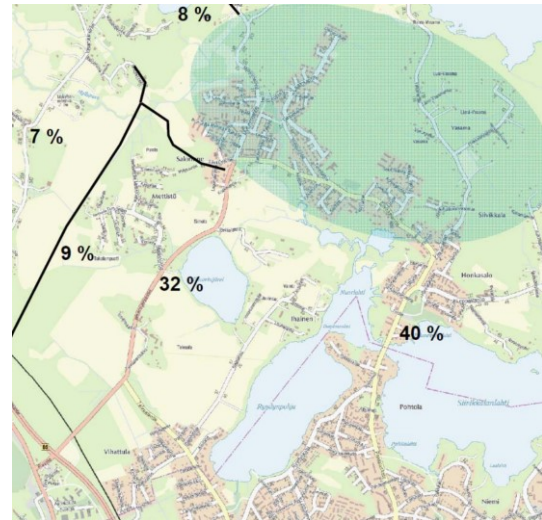
Kun koko Siivikkalan asukasmäärän ja liikenteen kasvu on ollut hyvin hidasta, voidaan näitä selvityksiä pitää edelleen oikeansuuntaisina, eikä tätä kaavaa varten ole laadittu erillisiä liikenteen selvityksiä. (Luettelo Siivikkalaa koskevista 2000-luvulla laadituista liikenteen selvityksistä on liitetty selostuksen loppuun.)

Vuonna 2010 laaditussa Siivikkalan kaavoituksen liikennevaikutusten arvioinnissa (Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy) lähtökohtana oli TALLI-liikennemallin vuoden 2030 perusennuste, joka perustui vuonna 2010 hyväksytyyn Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman mukaiseen kasvatavoitteeseen ja maankäyttöön. Liikennemallin perusteella reitinvalinta Siivikkalan alueelta Tampereen suuntaan määräytyy melko yksioikoisesti lähtöpaikan sekä lyhimmän ja nopeimman reitin mukaan niin, että Siivikkalan länsiosista Tampereen suuntaan lähtevät ajavat Ilmarinjärventien kautta ja Siivikkalan itäosista lähtevät Pohtosillan kautta. Käytännössä reitinvalintaan vaikuttavat myös Lielahden alueen vetovoima sekä myös Lielahden alueen liikennejärjestelyjen sujuvuus (mt., s. 7; ks. kuvat seuraavassa)





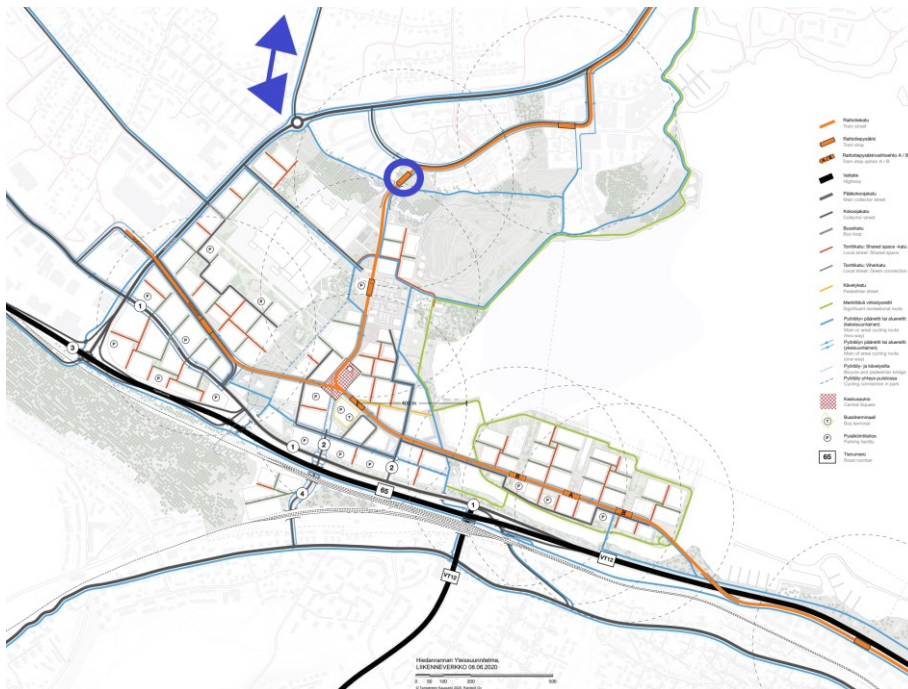
Vuonna 2008 laaditun selvityksen yhteydessä päivitetty v. 2030 liikenne-ennuste (emt., s. 4)



Siivikkalan alueelta lähtevien ajoneuvojen suuntautuminen TALLI-mallin mukaan. (emt., s. 7)

Arvioinnin mukaan Siivikkalan alueelta lähtevistä ajoneuvoista 40 % suuntautuu Pohtolankadun suuntaan ja 32 % Ilmarinjärventien suuntaan ja 28 % tarkastelussa oletettujen uusien katuyhteyksien suuntaan.

Nykyisellään Siivikkalan ja Tampereen välillä liikenne välittyy Pohtolankadun ja Lielahdenkadun kautta. Sama perusratkaisu näkyy myös tulevaisuissa suunnitelmissa. Alueen tuleva liikenneverkko on esitetty Hiedanrannan yleissuunnitelmassa (2020, ote liikenneverkkokartasta seuraavassa).

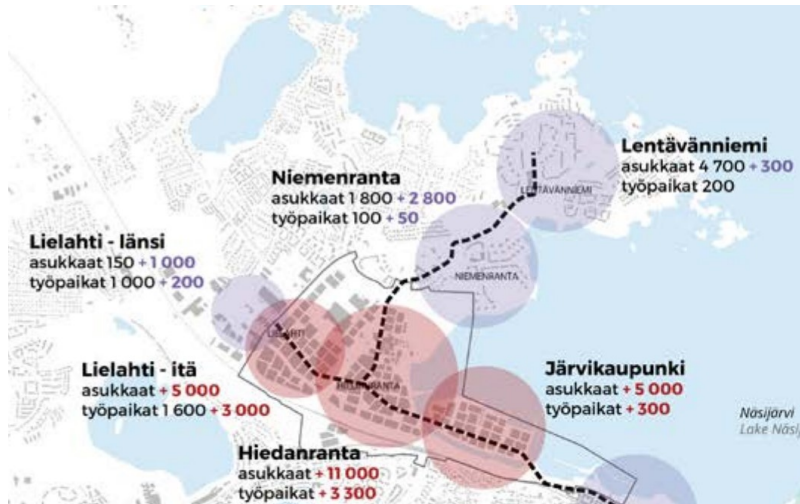


Hiedanrannan yleissuunnitelman liikenneverkko, Tampereen kaupunki ja Ramboll 2020. Yhteys Lielahdenkadulta Siivikkalaan on Pohtolankadun kautta, kuten nykyisinkin (lisätty sininen nuoli). Leppästäntien asemakaava-alueita lähin ratikkapysäkki on Niemennrannassa (lisätty sininen ympyrä), noin 3,4 km etäisyydellä.



Luoteisella Tampereella (Lielähti, Pohtola, Lentävänniemi, Niemenranta, Hiedanranta, Järvikaupunki), mukaan lukien Pispalan, Hyhkyn ja Epilän alueet, asuu vuoden 2040 jälkeen arviolta 50 000 asukasta, mikä on 26 000 asukasta enemmän kuin nykyisin. (Hiedanrannan yleissuunnitelma, s. 124). Koko luoteisen Tampereen alueella tämä tarkoittaa **1300 uutta asukasta vuodessa**.

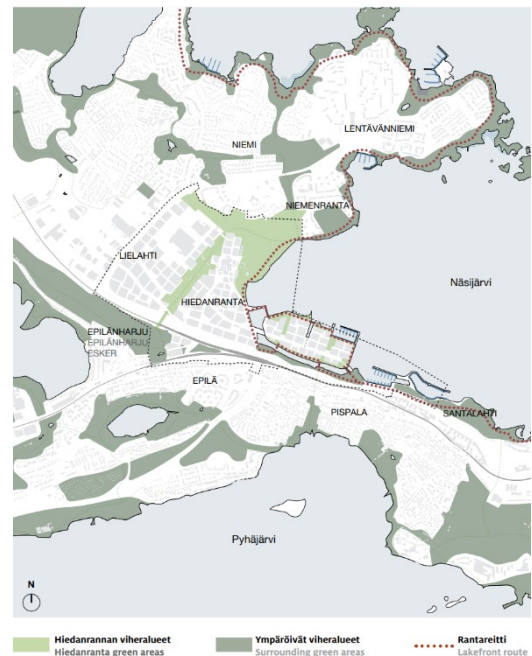
Hiedanrannassa ja lähialueella tavoitetilanteessa vuonna 2050 alueen asukasmäärä on noin 20 000 asukasta nykyistä suurempi ja työpaikkoja on noin 7000 nykyistä enemmän (ote Hiedanrannan yleissuunnitelmasta seuraavassa).



Ote Tampereen kaupungin Hiedanrannan yleissuunnitelmasta (2020), s. 8.

Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita tarkistetaan parhaillaan uudistettavana olevassa Tampereen kaupungin rakennesuunnitelmassa (Tampereen Seututoimisto 2023). Läntisellä kaupunkiseudulla on valmistelussa tunnistettu mm. yhteiset virkistyksen ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärvenharjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistyksen reitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyv. 2017).

Myös Hiedanrannan yleissuunnitelmassa (2020) Näsijärven Rantareitti Siivikkalan suuntaan on kuvattu kaupunkien rajat ylittäväksi virkistyksen suunnaksi Lielähti-Pohtola -Hiedanranta -alueen tuleville yhteensä noin 30 000 asukkaalle (mt., s. 38, ote ohessa). Siivikkalan mahdollisia uusia liikenteen tarkasteluja ohjelmoitaessa olisikin hyvä kytkeä mukaan Tampereen luoteiselta alueelta Siivikkalan suuntaan kohdistuvan virkistyksen tuoman ajoneuvoliikenteen arviointi (kohteina mm. Siivikkalan uimaranta, leikkialueet, pelikentät, satama, rantareitit, metsät).



Joukkoliikenne

Kaavaehdotuksen laatimisen hetkellä Siivikkalassa ajavat bussit 2-3 kertaa tunnissa. Reitit ovat 82 (Siivikkala – Lielähti – Tampere) ja 86 (Siivikkala – Vuorentausta – Ylöjärvi) ja 86x (Siivikkala – Teivaala – Vihattula – Ylöjärvi). Asemakaava-aluetta lähimmät bussipysäkit Siivikkalan ja Tampereen suuntiin ovat Siivikkalantien ja Leppästäntien risteyksessä noin 650 m etäisyydellä kaava-alueesta (pysäkit numero 1202 ja 1203).

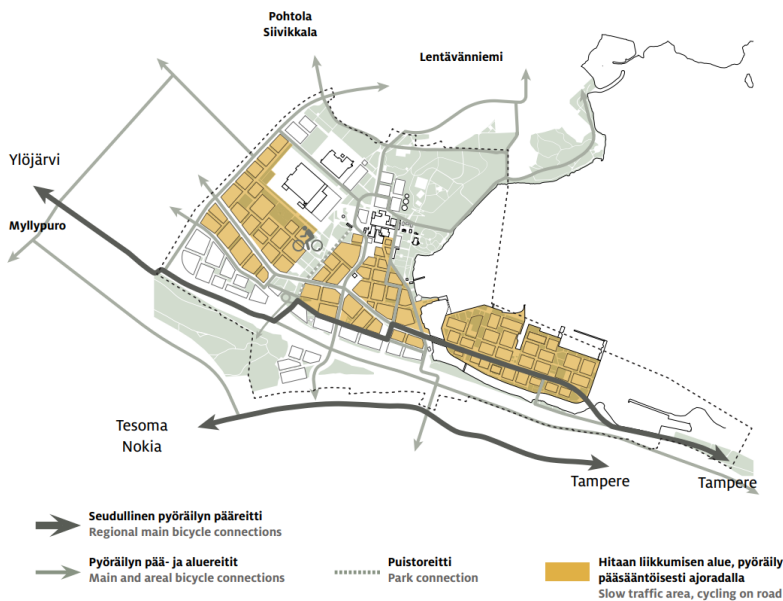


Tampereen kaupunki rakentaa parhaillaan raitiotietä Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskustaan. Reitin on tarkoitus aueta liikenteelle vuoden 2025 alussa. Tällöin Siivikkalan bussireittejä järjestellään uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskustaan vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, jossa matkustajat vaihtavat ratikkaan.

Myös Ylöjärvellä on suunnitteilla raitiotie, jonka tarkentavan yleissuunnitelman valtuusto hyväksyi keväällä 2023. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että päätös rakentamisesta tehdään arviolta vuonna 2027. Liikennöinti on tarkoitus aloittaa vuonna 2032. Tällöin lähimpänä Siivikkalaa Ylöjärvellä sijaitsevat ratikan vaihtopysäkki ja liityntäpysäköinti Teivon uudessa alakeskuksessa (ks. karttaote ja vaihtopysäkit ohessa yllä).

Pyöräily

Siivikkalantien itäreunassa on viherkaistalla erotettu erillinen pyörätie sekä Ylöjärven että Tampereen suuntiin. Tampereen suunnassa pyörätie kytkeytyy Lielahden verkkoon Hiedanrannan yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla (2020, ote ohessa s. 34). Pyöräilymatka Leppästäntien asemakaava-alueelta lähimmälle ratikkapysäkillä Tampereen Niemenrantaan on noin 3,4 km.



Ote Tampereen kaupungin Hiedanrannan yleissuunnitelmasta (2020), s. 34



3.1.7 Tekninen huolto

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueetta.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueetta.

Yksityinen vesisosuuskunta

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevat Käkimäentien yksityisen vesiosuuskunnan johdot, jotka eivät ole mukana kaava-alueessa.

3.1.8 Palvelut

- Ylöjärven keskustan palveluihin on 8-9 km Siivikkalantien – Ilmarinjärventien kautta.
- Lähimpään Serlapuiston päiväkotiin on matkaa 700 m.
- Siivikkalan alakouluun on 2 km.
- Siivikkalantien bussipysäkeille on 650 m.
- Siivikkalan uimarannalle ja venelaituriin Näsijärven rantaan on 700 m.
- Siivikkalantien kyläkauppaan on 2,4 km.
- Tampereen palveluihin Lielahden-keskukseen on 3,5 km.

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita:

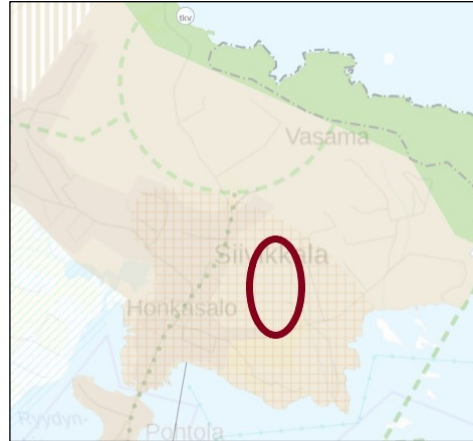
- sijoittuu keskeisesti Tampereen kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan ja Tampereen Lielahden aluekeskuksen väliin, ja sijoittuu suoraan Siivikkalan nykyisten asuinalueiden ja yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi
- mahdollistaa kestävästä liikkumisesta busseilla ja kevyellä liikenteellä



- muodostaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön kauniin metsäalueen reunalle, huomioi luonnon ja maiseman arvoalueet ja kohteet
- ohjaa puurakennusten rakentamiseen, keskitettyyn jätteenkeräykseen ja maaston säästeliääseen muokkaamiseen
- ohjaa uusiutuvan energian käyttöön

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, kasvutaajamien kehittämisyöhykkeeksi sekä tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeksi.



Kaavamutosalue merkitty ympyrällä maakuntakaavaan



Kasvutaajamien kehittämisyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemisuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilähden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Taajamatoimintojen alue.

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.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakentamiseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



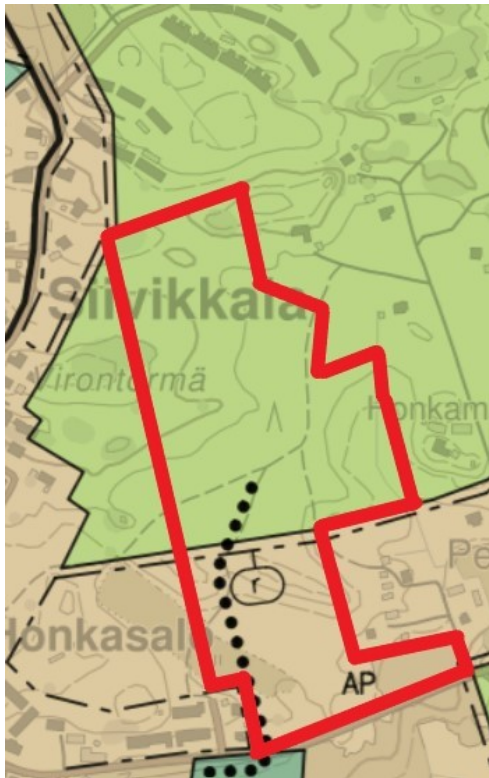
Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa:

- eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittuen Siivikkalan nykyisten asuinalueiden ja yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi
- sijoittuu 650 m etäisyydelle nykyisistä Siivikkalantiestä ja sen bussipysäkeistä ja pyörätiestä, joten joukkoliikenne ja pyöräily ovat hyvin saavutettavissa.
- joukkoliikennetarjonta lisäksi: sijoittuu 3,4 km etäisyydelle vuoden 2025 alussa liikennöinnin aloittavan ratikan lähimmästä pysäkistä (Niemenranta)
- sijoittuu noin 700 m etäisyydelle Siivikkalan uimarannasta ja venelaiturista. Vesiliikenteen reittiyhteyksien avaaminen Siivikkalan ja Tampereen välille olisi kiinnostava lisä työmatkojen, vapaa-ajan ja matkailun palveluihin.

Asemakaava toteuttaa Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmaa.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmaa päivitetään parhaillaan. Oikeusvaikutuksen alueen kuntien yhteinen suunnitelma toteuttaa ja suuntaa MAL-sopimusten tavoitteita. Asemakaava on linjassa kaupunkiseudun kasvutavoitteiden kanssa.

3.2.1.3 Yleiskaava



Alueen likimääräinen sijainti yleiskaavassa

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982 eikä kaikilta osin vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on jo vuosien saatossa lähtenyt muodostumaan maa- ja metsätalousalueelle (M). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä todetaan seuraavaa ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista”.

Ylöjärven kaupunki on kuuluttanut Asuntila-Siivikkala osayleiskaavatyön vireille. Leppästäntien asemakaavan tavoitteellinen aikataulu ei mahdollista osayleiskaavatyön valmistumista ensin.

Yleiskaavan aluevaraukset ja merkinnät ovat:

Pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan pientaloasumista varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 10 % varata sellaista asumiseen liittyvää pienteollisuutta varten, joka ei aiheuta melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

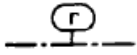


Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan asuntoaluekohtaista puistoa tai lähivirkistysaluetta varten. Suojelumääräyksessä todetaan, että alueella on rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla luvanvaraista puuston avohakkuu tai muu siihen verrattava toimenpide.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä rakennuslain 4 §:n mukaista haja-asutusta varten. Rakentamismääräyksessä todetaan, että rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 hehtaarin suuruinen. Alueella voidaan sallia olevien asuinrakennusten peruskorjaus ja laajentaminen.



Merkinnällä osoitetulla alueella ei saa muodostaa rakennuslain 4 § mukaista taaja-asutusta viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamispäivämäärästä lukien.



Kevyen liikenteen reitti

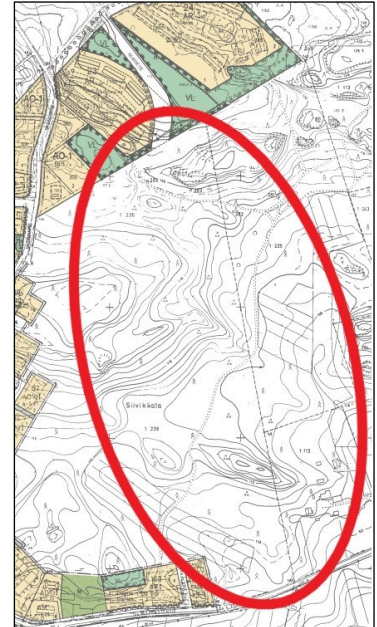
3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Alueen pohjoispuolella Vasamankaaren varressa on vuonna 2009 hyväksytty Vasamanniityn asemakaavan muutos. Leppästentien varrella, suunnittelualueen lounaispuolella on vuonna 1986 hyväksytty Siivikkalan rakennuskaava.

Yhteenveto yleiskaavallisesta tarkastelusta:

Leppästentien asemakaavoitus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoitteita, tukeutuu hyvin lähialueen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.



3.2.1.5 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 sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestystä päivitettiin osittain v. 2022.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

3.3 Asemakaavaa koskevat selvitykset

Selvitykset on luetteloitu kohtaan 1.5. Selvitysten tuloksia on kuvattu kohdissa 3.1.1 - 3.1.4.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven valtuuston hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Asemakaava täydentää Siivikkalan kaupunginosan tonttitarjontaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yritykset: Leppäkosken Sähkö Oy, operaattorit, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy
- Yhdistykset: Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry, Pohtolan omakotiyhdistys ry, Niemen omakotiyhdistys, Käkimäentien vesiosuuskunta
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan

4.2.2 Vireilletulo

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

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 5.5.-7.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui seitsemän lausuntoa ja viisi mielipidettä. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet esiteltiin luonnosvaiheen kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 5.1.2022-4.2.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.



Asemakaavan luonnoksessa 15.12.2021 esitettiin alueelle 33 pientalotonttia, kaksi paritalotonttia ja kolme rivitalotonttia sekä Y-kortteli päiväkotia varten. Lisäksi esitettiin lähivirkistysalueita ja katuysteudet jatkuviksi alueen läpi eri suuntiin.

Lausunnot

Kaavaluonnokseen saatiin 10 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niiden vastineet ovat kaavaehdotuksen liitteenä.

Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta saapui määräaikana kolme mielipidettä. Yksi mielipide lisättiin palauteraporttiin keväällä 2023. Tiivistelmä mielipiteistä ja niiden vastineet ovat kaavaehdotuksen liitteenä.



Asemakaavan ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus suunniteltiin saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta. Maaston muotoja ja maiseman piirteitä tarkasteltiin usealla maastokäynnillä yhdessä kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, mittauspalveluiden ja Ylöjärven Vesi Oy:n edustajien kanssa. Näiden pohjalta ehdotusvaiheen kaavakartalla kadut ja tontit on ryhmitelty eri tavalla kuin luonnosvaiheessa, vaikka tonttimäärä on pysynyt samana. Kaava-alueita pienennettiin siten, että yksityisen vesiosuukunnan johtolinjat rajattiin alueen ulkopuolelle. Asemakaavan toteuttamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen muodostamiseksi laadittiin sitova rakentamistapaohje yhteistyössä rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan kanssa.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen 24.5.2023 (§ 56). Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, esimerkiksi 31.5.-15.8.2023. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan hankkeesta kirjeitse. 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. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineisto viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

Tiedossa olevia 24.5.2023 päivätyn kaavaehdotuskartan tarkistustarpeita ovat mm.:

- lisätään kaavakartan luoteisnurkkaan luo-alue ruohokorpi
- tarkistetaan tonttikokokaavio (kohta 5.1.2), havainnepiirros ja hulevesiyhteisösuunnitelma viimeisimmän kaavakartan mukaisiksi
- Niittypolun kulman ET-alueelta poistetaan merkintä ”jä”, alueelle jää varaus muuntamolle
- soveltuviin kohtiin: viedään kaavakartalle alueelta paikannettuja säilytettäviä puita

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven ympäristölautakunta __.2023 (§ __) ja kaupunginhallitus __.2023 (§ __) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.2023 (§ __).



4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tarkistetaan viranomaisneuvottelutarve.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

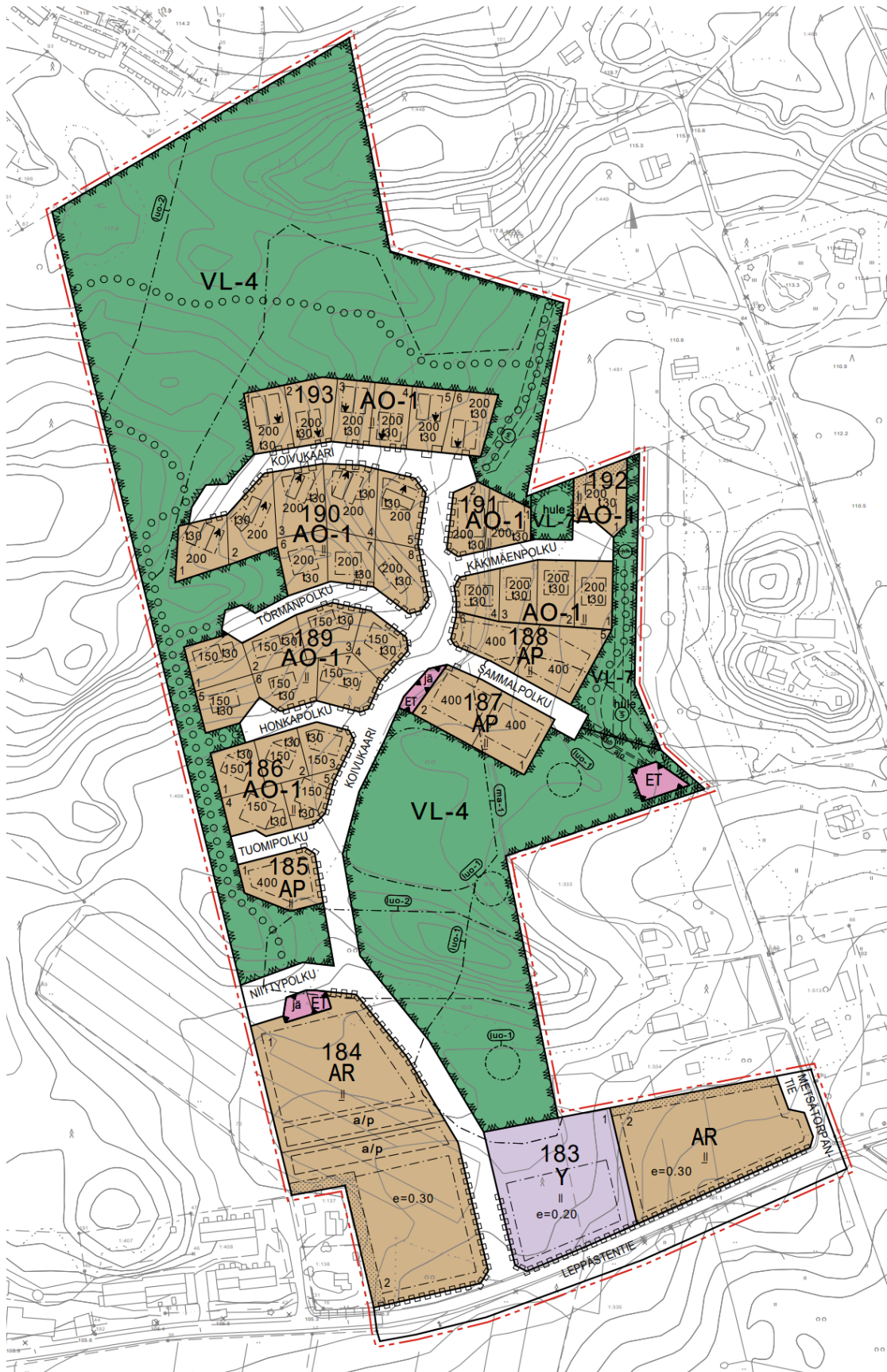
Asemakaavan tavoitteena on lisätä Siivikkalan kaupunginosan tonttitarjontaa. Monipuolinen tonttivaranto tarjoaa erillispientalo-, paritalo- ja rivitalotontteja luonnon monimuotoisuutta ja alueella sijaitsevia virkistysmetsiä kunnioittaen.



Ilmakuvaote: Maanmittauslaitos 25.11.2021



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



24 | Leppästien asemakaava
Ylöjärven kaupunki



5.1 Asemakaava

5.1.1 Ehdotuksen kuvaus

Alueen pinta-ala on noin 16,5 hehtaaria, josta korttelialuetta on noin 6,3 hehtaaria ja virkistykseen on osoitettu 7,8 hehtaaria. Kerrosala on yhteensä noin 16 200 kem². (ks. tarkemmin seurantalomake kohdassa 5.1.2.) Asemakaavaehdotus osoittaa 33 pientalotonttia, viisi paritalotonttia, kolme rivitalotonttia sekä yleisten rakennusten korttelialueen päiväkotia varten. Rivitalotonteille voi sijoittua yhteensä arviolta 50 asuntoa. Alueen asuntojen lukumäärä on yhteensä arviolta 93 asuntoa ja uusien asukkaiden määrä on noin 250. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia.

Yhtiömuotoiset tontit ja päiväkoti on sijoitettu alueen eteläosaan ja pientalotontit pohjoisosaan. Leppästenttieltä ja kokoojakatu Koivukaareltä ei sallita suoria pientalotonttien liittymiä. Kokoojakatu Koivukaareltä sallitaan liittyminen rivitalokortteliin ja päiväkotiin. Päiväkodin korttelista on suora yhteys metsäiselle lähivirkistysalueelle siten, ettei katuja tarvitse ylittää.

Kokoojakatu Koivukaareltä on varattu katuysteys asuinalueen myöhemmäksi laajentamiseksi länteen (Niittypolku). Tonttikatu Käkimäenpolun päässä varaudutaan myöhemmän kevyen liikenteen yhteyden avaamiseen Käkimäentien suuntaan. Koivukaaren ja Niittypolun katualueet on mitoitettu siten että niihin mahtuu erillinen pyörätie.

Pohjoisosan metsä on osoitettu virkistysalueeksi mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Alueen länsiosan kalliolouhikot on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on osoitettu säilytettäväksi luo- ja ma-merkinnöin. Alueen keskellä sijaitseva koivikko säilytetään viihtyisyyttä tuovana, sadevesiä haihduttavana ja alueen identiteettiä muodostavana elementtinä.

Alueen virkistyskäyttöä on tuettu osoittamalla ohjeelliset ulkoiluyhteydet säilyviksi katuverkon jatkeina ja rinnalla.

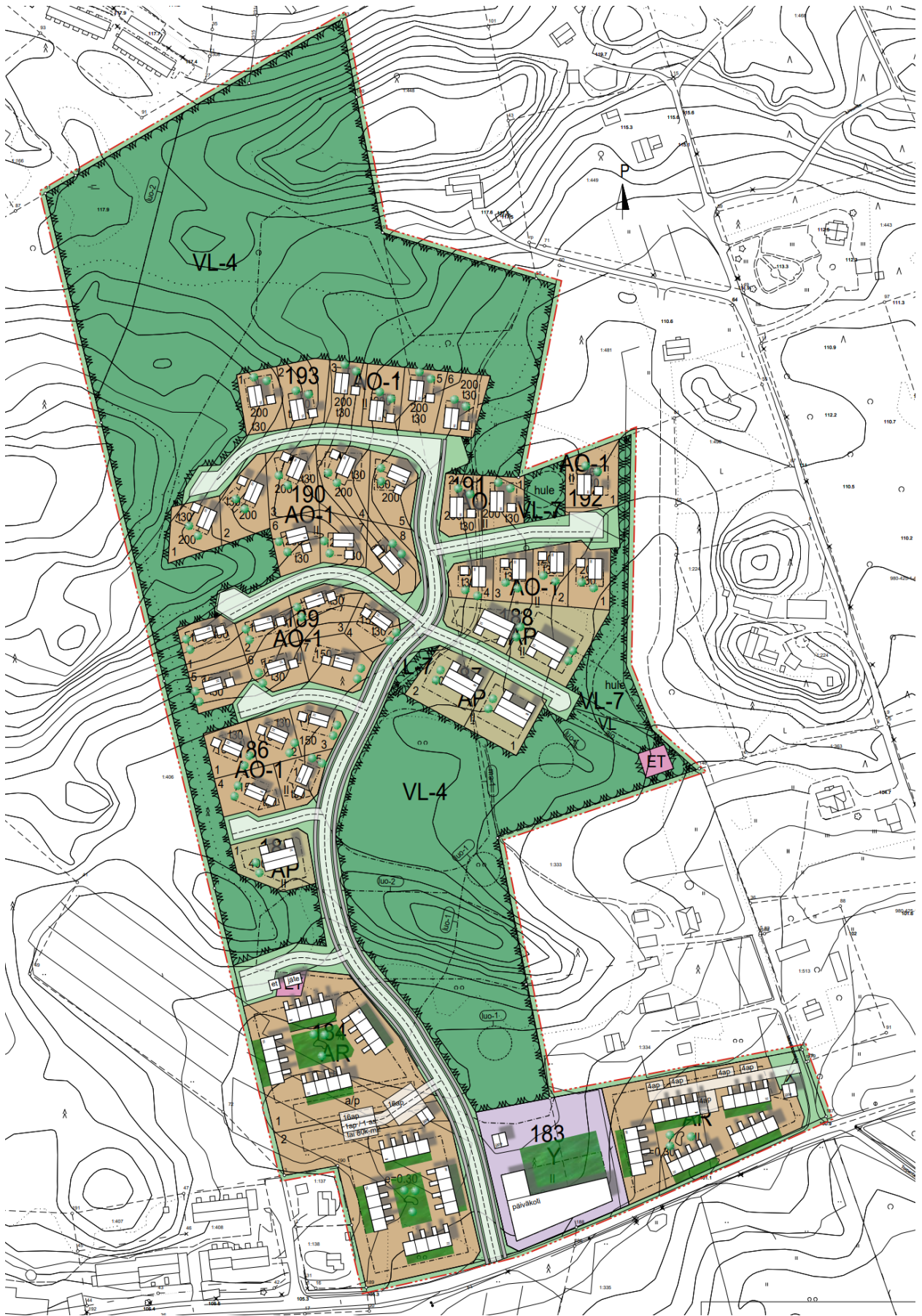
Alueen laadukkaan toteuttamisen tueksi on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet ja havainnepiirros.

Nimistö

Kadunnimet on johdettu lähialueen nimistöstä ja alueen ominaispiirteistä. Kokoojakatu on nimeltään Koivukaari.

Tonttikatuja ovat Käkimäenpolku, Sammalpolku, Törmänpolku, Honkapolku, Tuomipolku ja Niittypolku sekä Metsätorpantie.





26 | Leppäntien asemakaava
Ylöjärven kaupunki

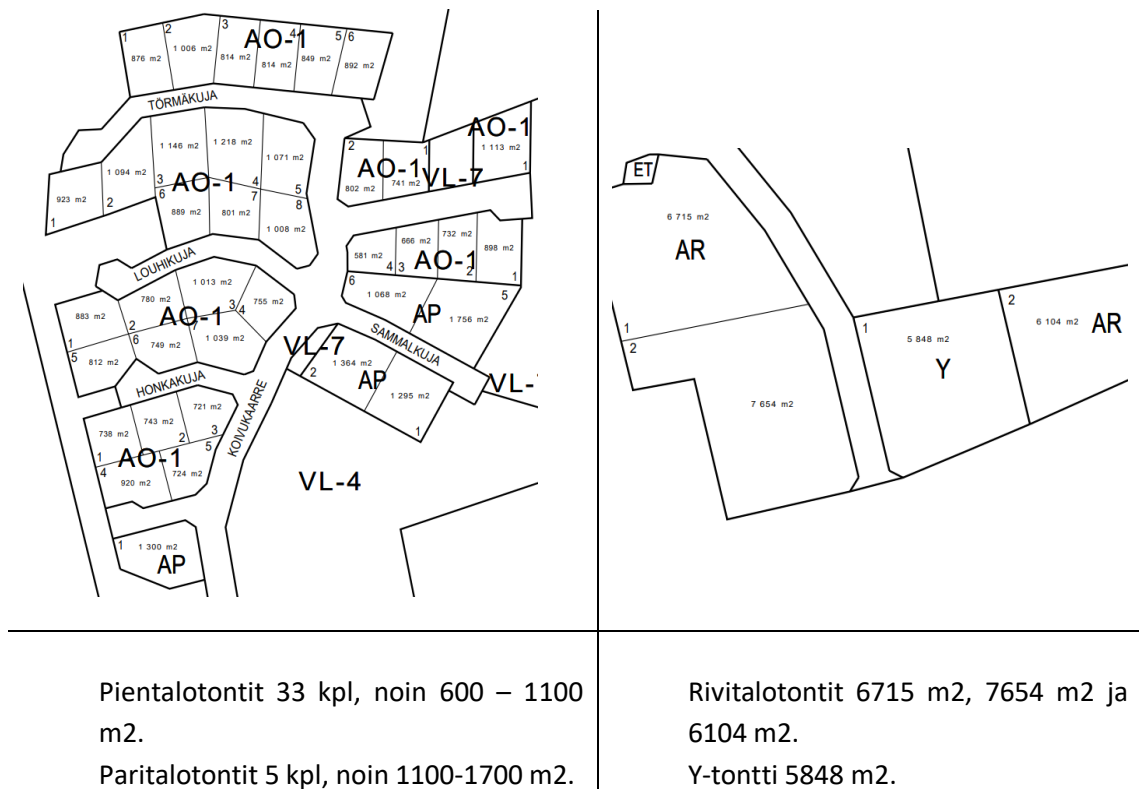


5.1.2 Ehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- Tehokkuus ek
AP	0.6600	11.81		2000	0.30
AO-1	2.9013	51.90		6990	0.24
AR	2.0294	36.30		6088	0.30
A yhteensä	5.5906	100.00	33.91	15078	0.27
Y	0.5839	100.00		1168	0.20
Y yhteensä	0.5839	100.00	3.54	1168	0.20
VL-7	0.3804	4.90			
VL-4	7.3800	95.10			
V yhteensä	7.7604	100.00	47.07		
ET	0.1062	100.00			
E yhteensä	0.1062	100.00	0.64		
Kadut	2.4462	100.00			
KADUT, TIET	2.4462	100.00	14.84		
KAAVA-ALUE yht.	16.4874			16246	0.10

Tonttien koko



5.1.3 Tekninen huolto

Kadut ja hulevesiverkko

Kadut ja hulevesiverkon suunnittelee ja rakentaa Ylöjärven kaupunki.

Hulevesiyleissuunnitelma

Alueelle on laadittu hulevesiyleissuunnitelma, jossa esitetään kaksi vaihtoehtoista periaateratkaisua alueen hulevesien hallintaan. Suunnitelma on liitetty kaavaehdotusvaiheen aineistoon. Tarkempi hulevesisuunnitelma laaditaan katusuunnittelun yhteydessä.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy, joka laatii parhaillaan vesihuollon yleissuunnittelua ja verkoston mallinnuksia asemakaava-alueelle, sekä Leppästäntien eteläpuoliselle pelto-alueelle sekä Torpantien alueelle.

Asemakaavakartalle on varattu ET-alue vesihuollon ja hulevesien pumppaamolle Sammalpolun päätteeksi. Vesihuollon johtovaroja on osoitettu kaavakartalle mahdollisia verkoston laajenemissuuntia ennakoiden pohjoiseen ja itään.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita. Sähköyhtiölle on kaavaehdotuksessa varattu alue puistomuuntamolle (ET) lähelle alueen keskiosaa kokoojakatu Koivukaaren ja Niittypolun kulmaukseen.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueita. Asemakaavan jätehuoltoratkaisua suunniteltaessa ohjeena on käytetty ”Suunnittelunäkökohtia kaavoittajille lähikeräykseen. Pirkanmaan Jätehuolto Oy 2021”. Alueen jätehuoltoratkaisusta neuvotellaan yhtiön kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Jätehuoltoratkaisua tarkennetaan tai tarvittaessa muutetaan neuvottelun perusteella ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Asemakaavassa on veloitettu alueen pientalot ja paritalot (AO- ja AP-korttelit 185-193, yhteensä 43 asuntoa) liittymään kotitalousjätteen yhteiseen lähikeräysjärjestelmään. Kiinteistökohtaista jätehuoltoa ei sallita. Lähikeräyspiste (ET / jä) sijaitsee alueen pohjoisosan keskellä, kokoojakatu Koivukaaren varressa, Sammalpolun kulmassa. Samalle alueelle on tavoitteena sijoittaa myös EKO-kierrätyspiste.

Asemakaavan yhtiömuotoisten rivitalotonttien (AR) ja yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tulee huolehtia jätehuoltonsa järjestämisestä erikseen.



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	<p>Asemakaava tarjoaa noin asuntoja noin 250 uudelle asukkaalle. Vaihtelevat asuntotyypit ja -koot pientaloissa, paritaloissa ja rivitaloissa mahdollistavat monipuolisen sosiaalisen yhteisön. Asuinrakennukset on määrätty kaksikerroksisiksi. Asuntosuunnittelussa on mahdollista huomioida esteettömyys siten, että maantasokerrokseen suunnitellaan esteetön kulku ja sijoitetaan keittiö-, wc- ja pesutiloja sekä makuu- tai oleskelutiloja siten, että sitä on tarvittaessa mahdollista käyttää ainoana asuinkerroksena.</p> <p>Asemakaavan naapureina sijaitsee pientalojen pihapiirejä, joiden yksityisyyttä on pyritty huomioimaan varaamalla niiden suuntiin riittävästi etäisyyttä ja istutettavia tai puustoisena säilytettäviä alueen osia.</p>
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	<p>Metsä tuo elinoloihin viihtyisyyttä. Alueen korttelirakenne on suunniteltu tiiviiksi siten, että metsää säilyy mahdollisimman paljon. Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p>
<i>Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua ja pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähi-alueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p>
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	<p>Siivikkalan perinteikäs omakotialue tarjoaa tavoitellun sijainnin uusille asunnoille. Uudet asukkaat rikastuttavat alueen sosiaalista ympäristöä. Todennäköisesti alue kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Kaavassa osoitetut pientalot, paritalot ja rivitalot tukevat sosiaalisesti monimuotoisen asuinyhteisön muodostumista. Leppästäntien varteen osoitetun päiväkodin rakentuessa sen pihan leikkialue on kaupunkilaisten käytettävissä päiväkodin ollessa kiinni.</p>
<i>Virkistys</i>	<p>Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen metsäisen polkuverkoston ulkoiluun ja 700 m kävelyetäisyyden Näsijärvelle, uimarannalle, venelaituriin ja leikkialueelle. Siivikkalantieltä voi pyöräillä seudullisille pyöräilyreiteille. Alakoulun pihassa on urheilukenttä. Asemakaava-alueen nykyisten ulkoilyyhteyksien jatkuvuus ja saavutettavuus on pyritty turvaamaan katuverkon ratkaisussa.</p>

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	<p>Alueella säilyvä puusto vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paahteelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Tonteilla on mahdollista rakennuksia suuntaamalla muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.</p>
--------------------	--



<i>Ilmastokestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 5.2.7.) Alueen puustoa on pyritty säilyttämään osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina. Pientalot ja paritalot on velvoitettu liittymään kotitalousjätteen yhteiseen lähikeräykseen, mikä vähentää jätteenkeräyskuljettusten ajoja.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueen länsiosa on valtaosin kalliota ja alueen rakentamisella on vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavan tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Rakentamistapaohje ohjeistaa rakennusten hienovaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täyttöjen ja pengerrysten tarve on mahdollisimman pieni. Katujen, vesihuollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alueen louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialueen maanrakennuksessa.
<i>Hulevedet</i>	Hulevesien hallinta suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Kaavaehdotukseen laaditun hulevesiyleissuunnitelman mukaisesti hulevesiratkaisussa voidaan yhdistellä viivytysohjauksia ja avoimia rakennettuun hulevesiverkoston.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Alueen metsä on nuorehkoa ja osin istutettua sekametsää ja alueella on myös entistä peltoa, joten rakentaminen ei tuhoa vanhaa metsää. Luontoselvityksissä tunnistetut luonnon ja maiseman arvot ja -kohteet on suojeltu kaavassa. Nykyisestä metsäalueesta säilyy rakentamattomana noin puolet.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja maaperää muokataan. Eriyistä huomiota tulee kiinnittää tonttien, rakennusten, katujen ja verkostojen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maastonmuokkaustarve ja puiden kaataminen minimoidaan.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Leppästentien asuinalue täydentää ja tiivistää Siivikkalan yhdyskuntarakennetta. Katuverkosta on osoitettu yhteydet alueen edelleen laajentamiseksi myöhemmin länteen (Niittypolku) ja kevyen liikenteen osalta itään (Käkimäenpolku).
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää noin 250 henkilöä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu yleisten rakennusten korttelialueella (Y).
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia, mikä puolestaan kompensoi menoja.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan osoittamaan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue liittyy luontevasti kaupunkiseudun joukkoliikennejärjestelmään ja kevyen liikenteen verkostoon. Kokoojakadun mitoituksessa on huomioitu erillisen pyörätien rakentaminen.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu katualuetta, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee 600 metrin päässä Siivikkalantien varressa. Kokoojakadun varressa suorat tonttiliittymät on turvallisuussyistä pyritty minimoimaan. Päiväkodin korttelista on turvallinen kävely-yhteys lähimetsään siten, ettei katuja tarvitse ylittää.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Leppästentien varrella.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.
<i>Maisemarakenne</i>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Tonttien ja katujen rakentaminen alueen kallioiseen länsiosaan tulee jonkin verran muuttamaan maiseman rakennetta. Alueen rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeilla.



5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja. Kaava-alueelle on osoitettu Y-tontti esimerkiksi päiväkodin rakentamiseksi.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi 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, ja ne voivat toimia lähtökohdana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

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

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

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



kuva KILVA-työkalun analyysistä



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohje ohjaavat alueen rakentamista ja ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

Katualueesta laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista.

Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Alue tulee rakentumaan arviolta vuosien 2025-2030 aikana. Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteuttamista.



6.3 Lähteet ja aiemmat selvitykset

Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyv. 12.12.2022 (31 s.)

Liikenneselvitys. Ylöjärven kaupunki ja Sweco Ympäristö Oy 2019. Siivikkalan keskusta, Koulun pohjoispuoleisen alueen asemakaava.

Siivikkalan asemakaava- ja kaavamuu-
tosluonnosvaihtoehtojen liikennevaiku-
tukset. Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy
Infrasuunnittelu, Riikka Salli, 2010.

Ylöjärven kaupunki 2005. Siivikkalan alu-
een kehityskuvavaihtoehtojen liikenne-
nearviointit.

Ylöjärven kaupunki 2006. Siivikkalan
osayleiskaavaluonnosvaihtoehtojen lii-
kennearviointit.

Ylöjärven kaupunki 2007. Liikenteellis-
ten vaikutusten arviointi Vaasantien var-
rella.

Ylöjärven kaupunki 2008a. Pohtolanka-
dun liikenteellinen kestävyys ja sen pa-
rantamismahdollisuuksien arviointi.

Ylöjärven kaupunki 2008b. Siivikkalan ja
Vaasantien varren kaavaratkaisujen lii-
kenteellisten vaikutusten arviointi.

Ylöjärven kaupunki 2008c. Siivikkalan ja
Vaasantien varren osayleiskaavatyö,
Pohtosillan henkilöautoliikenteen kiel-
lon vaikutusten arviointi.

Lielahden yleissuunnitelman liikennesel-
vitys, Tampereen kaupunki ja WSP 2022
(33 s.)

Hiedanrannan yleissuunnitelma (2020),
Tampereen kaupunki (72 s.)

Hiedanrannan yleissuunnitelman liiken-
neverkko, Tampereen kaupunki ja Ram-
boll 2020

Suunnittelunäkökohtia kaavoittajille lä-
hikeräykseen. Pirkanmaan Jätehuolto
Oy 2021. (14 s.)

