

Siltatie 4. vaiheen asemakaavaehdotus (Ymp.ltk 14.6.2023) oli nähtävillä 5.7.-31.8.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saapui yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi muistutus.

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto (ei lausuntoa)
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tekninen lautakunta, Ylöjärven kaupunki
- Hyvinvointilautakunta
- Ylöjärven vesi Oy
- Leppäkosken sähkö
- Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry.
- Muistutus 1

Pirkanmaan ELY-keskus, 15.9.2023, (lisäaika annettu)

Asemakaava on pääpiirteiltään voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan AP-5 merkinnällä osoitetun pientalovaltaisen asuntoalueen korttelirakennetta ja osoitetaan lähivirkistykseen ja hulevesien hallintaan tarkoitettut alueet. Asemakaavan valmistelussa on käytetty KILVA-työkalua, jolla on arvioitu hankkeen ilmastovaikutuksia. ELY-keskus pitää tätä hyvänä ja kannatettavana.

Luonto

Kaavaa varten on tehty naturatarveharkinta ja hulevesiselitys. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000 -alueeseen on tehty asianmukaisesti ja naturatarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti. ELY-keskus katsoo, että kaavan toteutus ei aiheuta luonnonsuojelulain 34 §:ssä tarkoitettua merkittävää haittaa Natura 2000 -alueelle. Tämän kaava-alueen ja Siltatien 5. vaiheen asemakaavan jatko suunnittelussa olisi kuitenkin varmistettava kaava-alueiden ulkoilureittien riittävä määrä, jotta Natura 2000 -alueeseen ei kohdistuisi olennaisesti kasvavaa ulkoilupainetta. Kaava-alueelle on tehty myös kaksi luontoselvitystä: Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys 15.9.2020 sekä luontoselvityksen täydennys 9.6.2022 (liito-orava ja lahokaviosammal). Selvitysalueella ei esiinny vesilain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia elinympäristöjä tai lajeja, eikä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä metsäluonnon elinympäristöjä. Alueella ei ole myöskään ELY-keskuksen tiedossa olevia erityisesti huomioitavia luontoarvoja. Kaavassa on otettu huomioon luontoselvityksessä esitetyt alueella sijaitsevat tärkeät tai erityispiirteiset luontokohteet. Luoteisosan osan AR-korttelialue on jaettu kahdeksi rakennuspaikaksi sekä kaavan eteläisen osan AO-alueita ja katulinjauksia on muutettu. Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu kattavasti viheralueita, mikä luo hyvät edellytykset luonnon monimuotoisuudelle.

Pilaantunut maaperä

Kaava-alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka, jota on puhdistettu kesällä 2012. Tuolloin entiseltä kaatopaikka-alueelta poistettiin kaatopaikan jätetäyttö sekä raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä pilaantuneet maa-ainekset. Puhdistustyön aikana havaittiin, että maaperässä oli myös korkeita pitoisuuksia kloorattuja liuottimia ja hanketta jatkettiin saman vuoden syyskuussa poistamalla klooratuilla liuottimilla pilaantunutta maa-ainesta.

Puhdistetun alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Loppuraportissa on edellytetty, että alueen pohjavettä tarkkaillaan ja alueella on tehty tämän jälkeen maaperä ja pohjavesitutkimuksia, joiden perusteella maaperässä on edelleen jonkin verran mm. vinyylidikloridia. Haitta-aineet kulkeutuvat pohjaveden mukana ja ovat ilmeisesti matkalla kohti Veittijärveä. Mitään kovin korkeita pitoisuuksia vedessä ei ole havaittu, mutta pitoisuus ylittää kuitenkin laboratorion määritysrajan.

Pilaantuneen alueen sijainti on merkitty asemakaavassa suojaviheralueeksi EV-1. ELY-keskus katsoo, että kaavan toteutuessa tulee varmistaa, ettei pilaantuneen alueen kaavassa osoitettu käyttötarkoitus muutu. Maaperän pitoisuudet tulee huomioida myös, mikäli orgaanisia haitta-aineita sisältävälle alueella suunnitellaan rakennettavaksi esimerkiksi vesijohtoja. Kaavassa pilaantuneen maa-alueen viereen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, tarkemmin pumppaamo. Pumppaamon suunnittelussa pilaantuneen maa-alueen läheisyys tulee huomioida.

Vastine

Asemakaavassa on osoitettu olemassa olevia virkistysreittejä sekä tuleviin katuyhteyksiin yhdistyviä reittejä. Alueen virkistysreitit ovat yhteydessä myös muihin Siltatien asuinalueella laadittujen asemakaavojen virkistysalueisiin. Ehdotusvaiheessa esillä olleeseen asemakaavan eteläosaan tulee muutoksia, kun täyttömaa-alueelle ei voida osoittaa asumista. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää alueen virkistyspalveluja.

Suojaviheralueen kaavamerkinnän indeksi on tarkastettu ja muutettu EV-13 (kaavaehdotuksessa EV-1). Kaavamääräykseen on täydennetty: Maaperän haitta-aine pitoisuudet tulee huomioida, mikäli alueelle suunnitellaan rakennettavaksi esimerkiksi yhdyskuntateknistä verkostoa.

Pirkanmaan liitto, 30.8.2023

Pirkanmaan liitto on tutustunut aineistoon, ei lausuntoa.

Vastine

Merkitään tiedoksi

Pirkanmaan maakuntamuseo, 30.8.2023

Maakuntamuseo on aiemmin antanut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta lausunnon diar. 782/2022, jossa toi esille arkeologisen selvityksen täydennystarpeen. Täydennetty arkeologinen tarkkuusinventointiraportti (Mikroliitti Oy 8.8.2023: Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Versio 4, 2023) on nyt toimitettu maakuntamuseolle, joka katsoo selvityksen olevan riittävä. Päivitetty inventointiraportti (versio 4) tulee lisätä kaava-aineistoon nyt siellä olevan (versio 2) tilalle. Kaavaselostuksen sivulle 4, kohtaan Asemakaavatyö aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat tulee korjata arkeologisen selvityksen ajantasaiset tiedot. Muilta osin Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Maakuntamuseo katsoo kaavan olevan kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Vastine

Arkeologinen tarkkuusinventointi on täydennetty kesällä 2023 Siltatien 5. asemakaavan (Perkonmäki) osalta samaan aikaan kun tämä kyseessä oleva Siltatien 4. asemakaava koillinen on ollut ehdotuksena nähtävillä. Koska kyseessä on molempia kaavoja koskeva yhteinen raportti, liitetään uusin raportti kaava-aineiston liitteeksi.

Pirkanmaan pelastuslaitos, 14.7.2023

Ylöjärven kaupungin tulee huolehtia kaavoitettavalle alueelle riittävästi sammutusvettä pelastuslaitoksen tarpeisiin. Pelastuslaitos esittää, että sammutusvesi järjestettäisiin ensisijaisesti palovesiasemista. Mikäli olemassa olevan vesijohtoverkoston kapasiteetti ei mahdollista palovesiaseman rakentamista, voidaan palovesiaseman sijasta asentaa palopostit. Palovesiasemien keskinäinen etäisyys saa maksimissaan olla 500 metriä ja niiden tavoitteellinen tuotto vähintään 15 l/s.

Asemakaavamerkintöjen ja -määräyksien kohdassa mainitaan mahdollisuudesta rakentaa tontin rajalle tai alle 4 metrin etäisyydelle rajasta. Pelastuslaitos suosittelee, että rakennusalat määriteltäisiin vähintään 4 metrin etäisyydelle tonttien rajoista.

Vastine

Sammutusveden tarve huomioidaan vesihuoltosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa on määritelty rakennusalat, jotka sijaitsevat vähintään 4 m etäisyydellä naapurin rajasta. Kaava mahdollistaa kortteleissa 666–671 pohjapinta-alaltaan enintään 10 m² talousrakennuksen tai rakennelman, leikkimökin ja jätekatoksen sijoittamisen myös rakennusalan ulkopuolelle, jolloin etäisyys naapuritontista tulee olla vähintään 4 metriä sekä kadun puoleisesta reunasta ja puistoon rajoittuvasta reunasta 2 metriä.

Tekninen lautakunta, Ylöjärven kaupunki 4.9.2023 (lisäaika annettu)

Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi

Hyvinvointilautakunta 24.8.2023

Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi

Ylöjärven vesi Oy 24.8.2023

Ylöjärven veden lausuntona on merkitty huomioita kaavaehdotuskartalle:

- Yleisesti, rakentamattomalla alueella (metsä) tarvitaan aina rakentamisen ajaksi väh. 10 m leveä tila, jotta linja voidaan rakentaa. Lopullisessa tilanteessa riittää pienempi leveys, jota vain pystytään tarvittaessa kaivinkoneella kunnossapitämään. Kommentti on kohdistettu kaavamerkintään: Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Mikäli kaavan eteläosaa muutetaan siten että Perkomaankuja ja täyttömaa-alueelle kaavoitetut tontit poistuvat sekä jos Ruskokujaa jatketaan ja sen varrelle tulee lisää tontteja, tulisi Ruskokujan kautta olla vesijohdon kiertyyhteys.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on 4 metriä leveä aluevaraus. Merkintä sijoittuu kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle. Kaavan eteläinen osa suunnitellaan uudelleen. Vesijohdon kiertyyhteys tullaan ottamaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Leppäkosken sähkö 7.7.2023

Alueen sähköjakelun järjestämiseksi alue vaatii 2 puistomuuntamoita, ET-1 paikat sopivat muuntamoille, kaavakartan selityksessä ET-1 on kuitenkin nimetty pumppaamo varten?

Vastine

Kaavaehdotuksessa ET-1 merkinnöillä on tarkoitettupuistomuuntamon paikkoja. Epähuomiossa ET-1 ja ET-2 alueiden merkintöjen selityksen ovat jääneet väärin päin. Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen on tehty kaavamerkintöjen indeksitarkastukset. Puistomuuntamoille varatut paikat ovat nyt merkinnällä ET-3.

Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry. 25.8.2023

Siltatien 4. vaiheen asemakaava sijoittuu Viisajärven eteläpuolelle. Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue sijoittuu osittain laajan maakunnallisen virkistysaluekokonaisuuden osaksi lähinnä Viisajärven rantavyöhykkeen osalta. Maakuntakaavan virkistysalue ulottuu Perkonmäen Natura-alueelta Veittijärven ja Antaverkan kautta Valkeekivenlahteen Näsijärven rantavyöhykkeelle. Alueen yleiskaavassa on huomioitu Viisajärven rantavyöhyke. Käsillä olevassa asemakaavaehdotuksessa rantavyöhykkeen viheralue on edelleen varsin ahdas. Kiinnitimme asiaan huomioita jo luonnosvaiheessa. Kaavan toteutuksessa ja kyseisen rantavyöhykkeen puuston käsittelyssä tulisikin kiinnittää erityistä huomiota siihen, että virkistysvyöhykkeen luonnonmukaisuus turvattaisiin ja metsän puustoisuus säilytettäisiin mahdollisimman tiheänä.

Vastine

Osayleiskaavassa (Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue)) osoitettu VL-7 alue on noin 120 metriä leveä. Lähivirkistysalueen VL-7 kaavamääräys on ”Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka tulee säilyttää luonnontilaisina. Aluetta ei saa muuttaa siten, että lajin elinympäristön edellytykset vaarantuvat. Alue tulee säilyttää puustoisena.”

Asemakaava (Siltatie 4. koillinen, pohjoisosa) ei ulotu Viisajärven rantaan saakka. Kaavan pohjois- ja itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL-10. Asemakaavaehdotuksessa Perkonmäen katulinjaukselle varattu alue sijoittuu lähimmillään 130 metrin etäisyydelle Viisajärvestä. Tälle alueelle ei osoiteta rakennettavia alueita. Asemakaavan VL-10 alueen kaavamääräyksessä todetaan että: Virkistysalueita hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Näin ollen asemakaava on osayleiskaavassa osoitetun Viisajärven rantavyöhykkeelle merkityn lähivirkistysalueen VL-7 tavoitteiden mukainen.

Virkistysalueita osoitetaan tällä kaavalla 52% koko kaava-alueen maankäytöstä, mikä on huomattavan paljon. Vielä jos tarkastellaan laajempaa Siltatien kokonaisuutta, on virkistysalueiden osuus kokonaismaankäytöstä aivan poikkeuksellisen suuri. Kaavamääräysten mukaan alue säilyy metsänä.

Muistutus 1, 28.8.2023 *tekstistä on poistettu yksityishenkilöiden tiedot*

Vaadimme alla esitetyillä perusteilla, että kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun tai että sitä muutetaan alla esittämällämme tavalla.

Ylöjärven kaupunki suunnittelee noin 1.000 henkilön asukasmäärän sekä tien sijoittamista lähelle kiinteistöjämme sekä omistamaamme Viisajärveä. Ehdotuksen mukaan tie sijaitisi ranta-alueella vain noin 135 metrin etäisyydellä Viisajärvestä sekä vain noin 20 metrin

päässä yksityishenkilön omistamasta kiinteistöstä. Myös osa rakennuspaikoista sijaitsisi ranta-alueella eli alle 200 metrin etäisyydellä Viisajärvestä (osa korttelista 672).

Ylöjärven rakennusjärjestys 2021 (Rakentaminen ranta-alueilla)

Ylöjärven rakennusjärjestyksen 7. luvun 25 §:ssä (s. 13) on käsitelty rakentamisen sijoittumista ja sopeutumista ympäristöön ranta-alueilla. Sen mukaan ranta-alueeksi katsotaan alue, joka ulottuu 200 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Maisemasta ja muista tekijöistä johtuen ranta-alueeksi tulkittava alue voi olla leveämpikin kuin 200 metriä.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakentamisesta ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle saa rakentaa vain tietyin edellytyksin ilman asemakaavaa.

Ranta-alueen suunnitteluvaatimuksessa on korostettu rantaluontoon liittyviä ominaisuuksia. Luonnontilainen ranta on käytännössä uusiutumaton luonnonvara. Rantoja pitää käyttää niin, että rantaluonnon monimuotoisuus ja biologinen tuottokyky turvataan ja että tulevilla sukupolvilla säilyy mahdollisuus tyydyttää sellaiset tarpeensa, jotka edellyttävät luonnontilaisia rantoja (HE 79/1996 s. 18-19, Jääskeläinen-Syrjänen Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014 s. 513).

Ympäristöministeriö on ympäristöoppaassaan todennut, että rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta tai muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. (Rantojen maankäytön suunnittelu, Opas 120, Helsinki 2005 s. 22-23, Jääskeläinen-Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 517).

Ympäristöministeriön ympäristöoppaassa on mitoituspäätöksistä ja rantarakentamisen määrästä vielä todettu, että käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200-300 metrin päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon (käytetään kerrointa $\frac{3}{4}$) (s. 99).

Myös esimerkiksi Aitolahti-Teiskon rantayleiskaavan 1989 selostuksessa on todettu, että haja-asutuksen tulee sijoittua vähintään 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Näin pysyvä asutus ei taustamaastoon sijoittuessaan käytä vapaaksi jätettyjä rannan osia (Kyläkeskuksen alue s. 16, 19). Kaavamääräyksessä on kielletty pysyvän asutuksen sijoittaminen 200 metriä lähemmäksi rantaviivaa (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, s. 21). Myös Aitolahti-Teiskon rantayleiskaava osoittaa, että ranta-alueeksi katsottava alue on vähintään 200 metriä.

Omakotitalon rakentamisessa toiseen riviin 230 metrin etäisyydelle rannasta rannassa olevan loma-asutuksen taakse oli kysymys rakentamisesta MRL 72.2 §:ssä tarkoitetulle ranta-alueelle (KHO 10.8.2004 t 1832, Jääskeläinen-Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014 s. 521).

Kaava-alueen pohjoisosa on rinnettä, joka laskee Viisajärveä kohti. Ranta-alueeksi laskettava alue on sen vuoksi huomattavasti yli 200 metriä järven rannasta. Ottaen huomioon hankkeen huomattavat vaikutukset ranta-alueen luontoon sekä järveen, on rakentamisessa otettava huomioon edellä esitetyt ranta-alueen säännökset sekä luontoarvot. Rakentaminen tulee sen vuoksi sijoittaa yli 200 metrin etäisyydelle järvestä. Rakentaminen näin lähelle järveä voi tulevaisuudessa vaikuttaa järven rantarakentamisen määrään ja myös meidän mahdollisuuksiimme rakentaa järven lähelle.

Kaavan valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta

Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry on lausumassaan 15.11.2022 todennut, että alueen yleiskaavassa on huomioitu Viisajärven rantavyöhyke. Käsillä olevassa asemakaavaluonnoksessa tulisi rantavyöhykkeen viheralueen olla selkeästi laajempi. Asemakaavaan ei sisälly myöskään luontoselvitystä ja näiltä osin asemakaava on puutteellinen. MRL edellyttää luontoselvityksen laadintaa. Alue on myös liito-oravien elinympäristön kannalta potentiaalista aluetta, mikä olisi tärkeä osa luontoselvitystä.

Kiinteästä muinaisjäänöksestä

Viisajärven lounaisrannalla noin 10 metrin päässä rannasta sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, historiallisen ajan rajamerkki. Rajamerkki sijaitsee havumetsää kasvavassa rinteessä ja koostuu kivenlohkareista suurehkon laakakiven päällä ja ympärille on kasattu pieni pyöreähkö rökkiö. Asia ilmenee Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologisesta tarkkuusinventoinnista 2022.

Myös tämä kiinteä historiallinen rajamerkki puoltaa tien sijoittamista mahdollisimman kauas Viisajärvestä ja muinaisjäänöksestä. Tien ja kevyenliikenteenväylän sijoittaminen runsaan sadan metrin päähän muinaisjäänöksestä vaarantaisi muinaisjäänöksen, koska ihmisten kulkeminen järven suuntaan ja maaston kuluneisuus lisääntyisi.

Viisajärven eteläpuoleisen metsäalueen liito-oravista ja luonnosta

Ylöjärven aikaisempi ympäristöpäällikkö (nimi poistettu) on tehnyt vuosittain liito-oravaselvityksiä omistamillamme mailla. Viisajärven eteläpuoleisessa metsikössä on havaittu liito-oravia jo monta vuotta, ja kanta on siellä pysynyt vakaana, vaikka liito-oravat ovat joko hävinneet tai merkittävästi vähentyneet lähes kaikilla muilla alueilla. Mitään tarkempia luontoselvityksiä ei ole tehty alueella ennen osayleiskaavan laatimista. Osayleiskaavat ovat hyvin yleispiirteisiä samoin kuin niihin liittyvät luontoselvitykset, koska kartoitettavat alueet ovat suuria.

Tällä hetkellä Viisajärven etelänpuoleisella alueella kasvaa tiheätä sekametsää, jossa on myös huomattavan vanhoja puita. Olemme pyytäneet yksityistä luontokartoittajaa tekemään vuonna 2020 liito-oravaselvityksen Viisajärven etelänpuoleisella alueella. 16.4.2020 päivätyn selvityksen mukaan järven etelänpuoleinen rantavyöhyke on liito-oravanaaraan elinpiirin ydinaluetta (s. 3). Myös Ylöjärven kaupungin teettämässä luontoselvityksessä 15.9.2020 on todettu (s. 11), että liito-oravaselvityksen aiemmat tiedot ovat tämän alueen osalta yhä paikkansapitävät. Mainitussa luontoselvityksessä on edelleen todettu, että yleisenä kiinnekohtana on säilyttää Viisajärven etelärannan puustoinen ilme nykyisellään, kohentaa puroveden laatua ja sitä myöten sammakkoeläinten elinympäristöä (s. 11).

Ympäristöministeriö on 6.2.2017 antanut ohjeen liito-oravan huomioon ottamisesta kaavoituksessa. Sen sivulla 3 on todettu, että luonnonsuojelulain 49 §, joka kieltää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen, koskee myös sellaisia alueita, joilla on voimassa oikeusvaikutteinen kaava.

Ohjeen sivulla 5 on todettu, että jos kaavoitettavalla alueella tai sen läheisyydessä kaavan vaikutusalueella on Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue ja liito-orava on yhtenä alueen suojeluperusteena on kaavoituksen yhteydessä varmistuttava siitä, ettei kaavalla ole merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura 2000 alueiden suojelutavoitteisiin. Elleivät tällaiset vaikutukset ole objektiivisiin seikkoihin perustuen ennalta poissuljettuja on laadittava luonnonsuojelulain 65 §:n edellyttämä asianmukainen arviointi mahdollisten vaikutusten merkittävydestä.

Nyt kyseessä olevalta kaava-alueelta on yhteys Viisajärven länsipuolella sijaitsevaan Perkonmäen Natura alueeseen. Koska nyt kyseessä olevalla hankkeella voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia jopa Perkonmäen Natura-alueeseen saakka, on hankkeen vaikutukset arvioitava myös tältä kannalta.

Ympäristöministeriön ohjeen sivulla 6 on todettu, että kaavan tulevilla suunnitelluilla aluevarauksilla on vaikutusta selvitysten riittävyteen. Mitä voimakkaammin aluevaraus muuttaa luonnossa olevaa tilannetta ja mitä arvokkaampi kaavoitettava alue on luontoarvoiltaan, sitä parempaa tietoa tarvitaan päätöksenteon pohjaksi alueen luonnosta ja suunnitellun kaavan vaikutuksista siihen. Mitä enemmän kaava merkitsee alueen puuston poistamista, sitä huonommin tämä käyttötarkoitus on sovitettavissa yhteen liito-oravan suojeluvaatimusten kanssa (s. 10). Liito-oravan kannalta kaikki hyvin tehokkaasti rakentamiseen käytettävät alueet, joissa alueen puusto joudutaan poistamaan lähes kokonaan, eivät turvaa sen suojelua (s.12).

Ympäristöministeriön ohjeen sivulla 14 käsitellään liikenneväylävarauksia ja muita linja- ja väylävarauksia. Väylävarausta osoitettaessa parhain keino liito-oravan suojelun kannalta on valita sellainen vaihtoehto, joka ei kulje havaitun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sisältävän metsän kautta.

Ylöjärven aikaisempi ympäristöpäällikkö (nimi poistettu) tehnyt monta vuotta havaintoja liito-oravan esiintymisestä kyseisellä seudulla eli Viisajärven eteläpuoleisella alueella. Myös uudempien selvitysten mukaan järven eteläpuolella on liito-oravan elinpiirin ydinalue. Liito-oravan elinpiiri tai lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee nyt kyseessä olevan alueen läheisyydessä. Viisajärven eteläpuoleinen metsä-alue on muutoinkin jo pieni ottaen huomioon liito-oravan reviirin koko. Reviiri on naaraila noin 8 hehtaaria ja uroksilla noin 60 hehtaaria (Ympäristöministeriön ohje s. 8).

Liito-orava on laissa suojeltu. Liito-oravan esiintyminen nyt kaavoitettavan alueen läheisyydessä tulee ottaa huomioon niin että tietä siirretään kauemmaksi järvestä ja pois ranta-alueelta. Myös rakennuspaikat tulee siirtää kauemmaksi järvestä ja rakennuspaikkojen määrää tulee huomattavasti vähentää.

Alueelle suunnitellusta tiestä

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Asemakaava ei saa rajoittaa kiinteistönomistajien oikeutta hallita kiinteistöään.

Tie pitää suunnitella niin että maanomistajille aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Kaavaehdotuksessa Perkonmäentie on sijoitettu vain noin kahdenkymmenen metrin etäisyydelle Vuokko Anttilan omistamasta järvenrantakiinteistöstä. Maantien suoja-alue ulottuu pääsääntöisesti seutu- ja yhdysteillä 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Suoja-alueelta tienpitäjällä on oikeus poistaa haittaavaa kasvustoa. Tämä tarkoittaisi sitä, että puustoa olisi mahdollisesti poistettava myös yksityishenkilön kiinteistöltä. Yksityishenkilön järvenrantakiinteistö on leveydeltään vain noin 70 metriä, joten tien sijoittaminen nyt ehdotettuun kohtaan

aiheuttaisi huomattavaa ja kohtuutonta haittaa yksityishenkilön tontin virkistyskäytölle, luonnonarvoille sekä koko järvenrantatontin arvolle. Myös toisen yksityishenkilön Lähde – niminen kiinteistö (980-406-2-353) on vain noin 80 metrin etäisyydellä suunnitellusta tiestä. Lähellä olevan tien melu ym. aiheuttaisi haittaa myös toisen yksityishenkilön järvenrantakiinteistön virkistyskäytölle ja arvolle. Myös useamman yksityisen henkilön omistamalle kiinteistölle Multisuo 980-406-2-348 aiheutuisi haittaa suunnitellusta tiestä.

Suunnitellusta tiestä olisi lisäksi vain noin 135 metrin etäisyys Viisajärven rantaan. Vilkasliikenteistä kokoojakatua ei voi sijoittaa ranta-alueelle. Rakentaminen ja puuston poistaminen näkyisi ja vaikuttaisi vesistöön, koska kyseessä on rinnetontti ja alamäki Viisajärveä kohti. Hulevesisuunnitelman mukaan tien tasoa tulisi nostaa, jotta hulevedet saataisiin ohjattua etelään Veittijärven suuntaan. Viisajärven eteläpuolella on lisäksi liito-oravien pesäpuu ja elinalue. Myös kaavaselostuksessa on todettu, että suunnitellun alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä, taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue (s. 9). Tämä alue sijaitsee Viisajärven länsipuolella. Tie pitäisi sen vuoksi sijoittaa mahdollisimman kauas Viisajärvestä. Tie on nyt sijoitettu keskelle koskematonta metsäluontoa. Se ei sen vuoksi sopeudu sitä ympäröivään ympäristöön.

Nyt voimassa olevassa osayleiskaavassa kehämäinen tie (Perkonmäentie) on suunniteltu noin 250 metrin etäisyydelle Viisajärvestä eli paljon kauemmaksi järvestä kuin nyt esitetty tiesuunnitelma. Perkonmäentien yhteys Siltatielle olisi paremmin järjestettävissä sijoittamalla suunniteltu tie suunniteltujen rakennusten toiselle puolelle eli kaavakuvan alareunaan/vasempaan reunaan eli mahdollisimman paljon etelään. Tie pitäisi sijoittaa mahdollisimman kauas yksityishenkilön tontin rajasta sekä järvestä. Tien ja yksityishenkilön tontin väliin tulisi jättää leveä suojavyöhyke metsää. Kun puustoa poistetaan niin myös hakkuualueen reunoilla olevat puut yleensä kärsivät ja kuolevat. Ei ole mitään syytä sille, miksi tie vedettäisiin lähes yksityishenkilön tontin rajalle, koska sinne ei ole suunniteltu mitään rakennuksia. Perkonmäentiestä ei ole syytä tehdä kehämäistä tietä kauaksi suunnitelluista rakennuspaikoista.

Suunniteltujen talojen ympäristö tulisi säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Tie tulisi rakentaa mahdollisimman lähelle suunniteltuja rakennuspaikkoja niin että koskematonta metsää ja luontoarvoja ei turhaan vahingoiteta.

Meille maanomistajille aiheutuisi tien sijoittamisesta nyt ehdotettuun kohtaan huomattavan paljon haittaa. Metsämaisema ja koko järven luonnonkaunis ympäristö sekä vesitasapaino muuttuisi huomattavasti. Myös alueen käyttäminen virkistykseen, marjastukseen ja muuhun rajoittuisi huomattavasti. Tien sijoittamisella ehdotettuun kohtaan olisi vaikutusta koko omistamamme järven ja järven rannalla sijaitsevien kahden mökkimme virkistyskäytölle ja arvolle.

Koska kiinteistölle ei saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa, niin tietä ei voi sijoittaa nyt ehdotettuun paikkaan. Minkäänlainen yleinen etu ei vaadi tien sijoittamista juuri kyseiseen paikkaan.

Alueelle suunnitelluista rakennuksista

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksen mukaan osayleiskaavassa arvioitu 1000 henkilön asukasmäärä täsmentyy valittavien suunnitteluratkaisujen mukaan. Tämä on liian paljon ottaen huomioon ranta-alueen luonto. Korttelialueen suuruudeksi on kaavaselostuksessa mainittu 7,5 hehtaaria. Korttelialue on liian suuri suhteessa alueen pinta-alaan. Kaavaehdotuksen mukaan asuinrakennukset sijoittuisivat noin 200 metrin etäisyydelle omistamastamme Viisajärvestä. Osa korttelialueesta on sijoitettu jopa alle 200 metrin etäisyydelle järvestä (kortteli 672). Tämä tarkoittaa sitä, että uudet asukkaat lemmikkeineen tulevat hakeutumaan järven läheisyyteen. Koska rakennuksista lähtee alamäki Viisajärvelle päin, on rakentaminen suunniteltu järven ranta-alueelle. Lemmikkieläinten jätöksistä aiheutuvat saasteet ja hulevedet valuisivat sateiden jälkeen suoraan järveen. Näin suuren asukasmäärän sijoittaminen lähelle rantaa aiheuttaisi koko järvenseudulle huomattavaa rasiitusta.

Sekä tien että rakennuspaikkojen sijoittaminen näin lähelle omistamiamme kiinteistöjä ja Viisajärveä aiheuttaisi kiinteistöillemme kohtuutonta haittaa. Alueelle suunniteltua asukasmäärää tulisi huomattavasti vähentää ja Perkonmäentie sekä rakennuspaikat sijoittaa kauemmaksi Viisajärvestä. Asemakaava ei saa rajoittaa kiinteistönomistajien oikeutta hallita kiinteistöään eikä vaikuttaa alueen maisemakuvaan.

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 6.6.2023

Sitowise Oy:n laatiman hulevesiselvityksen sivulla 6 on todettu, että selvitysalue sijoittuu nykyisellään vedenjakajalle. Alueen pohjoisempi osa purkaa Viisajärveen ja eteläisempi Veittijärveen (Kuva 6). Sivulla 7 olevassa kuvassa 6 on esitetty valuma-alueajat. Siitä on nähtävissä, että selvitysalueesta lähes puolet eli alueen pohjoisempi osa kuuluu

Viisajärven valuma-alueeseen (alue 2.1). Järvi on pienehkö, noin 7,5 ha ja sillä on rantaviivaa noin 1 km (sivu 7). Valuma-alueen koko on noin 96 ha. Viisajärven maksimisyvyys on 19 metriä ja veden keskiviipymä noin kolme vuotta (s. 8). Selvitysalueen lähistöllä on muutamia muinaisjäänöksiä (s. 8).

Alueen rakennetun alueen kuivatuksen on esitetty kohdentuvan kohti kaakkoa (s. 10). Tämä siirtää vedenjakajia kaava-alueen keskivaiheilla kohti pohjoista (s. 10). Kuivatuksen suuntauduttua kohti kaakkoa, valunta kohti Viisajärveä vähenee arviolta puoleen ja valunta kohti Veittijärveä kasvaa noin 3,9 kertaiseksi (s. 10). Valunnan muodostavan alueen väheneminen Siltatien 4. vaiheen kaava-alueella on ajateltu kompensoitavan ohjaamalla enemmän valunnan muodostavia alueita kohti Viisajärven reittiä Siltatien 5. vaiheen kaava-alueella (s. 11). Kompensoitaessa tätä Siltatien 5. vaiheen hulevesijärjestelyillä Natura-

alueen läpi virtaavan uoman vesimäärä mitoitetaan pysymään nykytilanteen kaltaisena, turvaten Natura-alueen luontoarvoja ja ehkäisten uomaan muuten mahdollisesti kohdistuvaa eroosiota rankkasateiden aikana.

Alueen rakentuessa huleveden laatu heikkenee, sillä alueella tulee tulevaisuudessa olemaan enemmän liikennettä sekä asukkaita ja asutusta (s. 11).

Selvityksen sivulla 7 olevasta kuvasta 6 voidaan päätellä, että valuma-alueen vedenjakaja eli alueen korkein kohta sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä Viisajärvestä.

Siltatien 4. vaiheen asemakaavan hulevesiselvitys on valmistunut vasta 6.6.2023.

Asemakaavaehdotus on viety ympäristölautakunnan käsiteltäväksi jo 14.6.2023. Tämä tarkoittaa sitä, että hulevesiselvityksen tuloksia ei ole ehditty huomioida lainkaan asemakaavaehdotuksessa, vaikka ehdotetulla rakentamisella on huomattava merkitys omistamamme Viisajärven vesitaloudelle ja veden luonnolliselle kiertokululle.

Viisajärvi on kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Viisajärven veden laatua tulee suojella ja sen veden hyvä laatu sekä vesitasapaino tulee säilyttää. Suunnitellulla kaavalla ja rakentamisella ei saa olla haitallisia vaikutuksia Viisajärven luonnolliseen vedenkiertoon ja järvimaisemaan.

Hulevesiselvityksen tulosten perusteella alueelle suunniteltu tie ja rakennukset tulisi siirtää pois ranta-alueelta vähintään 250 metrin etäisyydelle Viisajärvestä, jotta Viisajärven valuma-alue säilytetään rakentamattomana ja koskemattomana. Muussa tapauksessa on riskinä, että suunnitellulta tieltä sekä rakennetuilta kiinteistöiltä valuvat likaiset hulevedet likaavat pienen ja puhdasvetisen Viisajärven. Rakentaminen johtaisi lisäksi siihen, että luonnollinen sadevesien valunta Viisajärveen vähenisi puoleen. Tämä johtaisi veden pinnan laskuun ja mahdollisiin muihin haitallisiin seurauksiin. Siltatie 5:n likaisten hulevesien ohjaaminen Viisajärveen pilaisi puhdasvetisen järven. On lisäksi epävarmaa milloin Siltatie 5:n kaava tulee lainvoimaiseksi ja milloin korvaavia hulevesiä ohjattaisiin sieltä suunnasta Viisajärveen.

Mikään yleinen etu ei vaadi rakentamista järven ranta-alueelle. Tien ja rakennusten sijoittaminen Viisajärven ranta-alueelle ei edellä esitetyn perusteella ole mahdollista, ottaen huomioon alueen yleiskaava, ranta-alueen arvokas luonto sekä Ylöjärven rakennusjärjestys. Myös Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry on tuonut esille, että rantavyöhykkeen viheralueen tulisi olla selvästi laajempi.

Edellä esitettyjen näkökohtien perusteella kaavaehdotukseen tulisi tehdä niin suuria muutoksia että se pitää palauttaa uuteen valmisteluun.

Pyydämme toimittamaan kaavan mahdollista hyväksymistä koskevan päätöksen kaikille allekirjoittaneille erikseen.

Vastine

Alueella on voimassa osayleiskaava Ylöjärvi Kirkonseutu, Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), hyväksytty Kv 12.12.2013, joka toimii maankäytön ohjaavana suunnitelmana.

Osayleiskaavassa arvioitu asukasmäärä on 1000 asukasta. Aluetta ei kuitenkaan ole mahdollista hyödyntää osayleiskaavassa ajatellussa laajuudessa maastonmuotojen ja luontoarvojen vuoksi. Asemakaavan ehdotusvaiheessa arvioitu asukasmäärä on 350 asukasta. Kaavaehdotuksen eteläinen osa oli selvitysaluetta, jolle on kesän 2023 aika tehty maaperätutkimuksia. Alue on täyttömaa-alue, jolle ei tulla osoittamaan asutusta. Kaavaehdotuksena ollut kaava-alue jaetaan kahteen osaan. Eteläinen osa suunnitellaan uudelleen. Alustavan tarkastelun perusteella täyttömaa-alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää alueen virkistyspalveluja. Kokonaisuutena arvioituna alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 335 asukasta, kaavan ehdotusvaiheessa arvioidun 350 asukkaan sijaan, joista kaavan pohjoisosaan sijoittuu arviolta 250 asukasta. Eteläosan suunnittelun jatkuessa tarkentuu alueen asukasmäärä, alustava arvio alueelle mahdollisesti muodostuvasta asukasmäärästä on 20 – 85 asukasta asemakaavaratkaisuista riippuen.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys 2021, 21 §: Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 72 §, 1 momentti: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Näin ollen rakennusjärjestyksen luku 7 koskee silloin kun alueella ei ole voimassa suunnittelua ohjaavaa asemakaavaa tai osayleiskaavaa.

Ranta-alue ja rantavyöhyke

Kun rakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan MRL 171 § mukaisella poikkeamisluvalla alueella, jolla ei sijaitse oikeusvaikutteista rakentamista suoraan mahdollistavaa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa, tehdään tulkinta rakentamisen sijoittumisesta rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle, jota koskee myös Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen 25 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön. Kun alueella on lainvoimainen osayleiskaava ja laaditaan MRL:n mukaisesti asemakaavaa, perustuu maankäytön suunnittelu riittäviin selvityksiin, jotka tarkentuvat siirryttäessä osayleiskaavatasolta asemakaavatasolle. Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen ja asemakaavoituksen yhteydessä on tilattu tarvittavat tarkentavat selvitykset.

Rantojen maankäytön suunnittelua koskevan ympäristöministeriön ympäristöoppaan 120 mukaan ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-aluetta tulkittaessa tulisi suunnittelutarpeen perustua pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseen. Tästä ei ole kyse vaan asemakaava perustuu oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan ja kaavassa osoitettuun vakituiseen asutukseen.

Tässä tapauksessa tarkasteltavana on ranta-alueen sijaan rantavyöhykkeen laajuus. Yleisesti ottaen rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, ei kuitenkaan missään 200 metriä leveämmälle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lähimmillään kaavassa osoitetun katualueen reuna on noin 130 metrin etäisyydellä. Varsinainen rakennettava katu on kauempana. Lähimmän korttelialueen reuna on noin 200 metrin etäisyydellä Viisajärvestä.

Viisajärvi on pienialainen järvi. Viisajärven etelä- ja lounaispuoleinen osa on metsäistä ja kohtalaisen jyrkkää rinnealuetta. Viisajärvi ei rajaudu avoimeen pelto- tai niittymaisemaan. Alueella ei sijaitse virkistyspalveluja. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on pientalovaltaista asuinalueita, joka sijoittuu metsäiselle alueelle. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, jotka asemakaavamääräysten mukaan säilyvät metsäisinä. Lähivirkistysalueilla sijaitsee olemassa olevia virkistysreittejä sekä osoitetaan uusia yhteyksiä, jotka yhdistyvät Siltatien asuinalueen olemassa oleviin ja tuleviin virkistysalueisiin. Virkistysyhteydet eivät suuntaudu asemakaavoittamattomalle alueelle eikä vesistön suuntaan. Asemakaavan ratkaisut eivät tukeudu vesistöön. Rantavyöhyke on huomioitu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, kun maankäyttöä on osoitettu.

Rantavyöhykkeen viheralue

Osayleiskaavassa (Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue)) osoitettu lähivirkistysalue VL-7 on noin 120 metriä leveä ja lähivirkistysalueen VL-7 kaavamääräys on ”Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka tulee säilyttää luonnontilaisina. Aluetta ei saa muuttaa siten, että lajin elinympäristön edellytykset vaarantuvat. Alue tulee säilyttää puustoisena.” Asemakaava (Siltatie 4. koillinen) ei ulotu Viisajärven rantaan saakka. Kaavan pohjois- ja itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL-10. Asemakaavaehdotuksessa Perkonmäen katulinjaukselle varattu alue sijoittuu lähimmillään 130 metrin etäisyydelle

Viisajärvestä. Tälle alueelle ei osoiteta rakennettavia alueita. Asemakaavan VL-10 alueen kaavamääräyksessä todetaan että: Virkistysalueita hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Näin ollen asemakaava on osayleiskaavassa osoitetun Viisajärven rantavyöhykkeelle merkityn lähivirkistysalueen VL-7 tavoitteiden mukainen.

Alueelle on laadittu luontoselvitykset Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys 15.9.2020 sekä luontoselvityksen täydennys 9.6.2022 (liito-orava ja lahokaviosammal). Alueelta ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyytit. Selvitysalueella tunnistetut luontotyytit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella ei ole liioin metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä eikä lahokaviosammaleesta. Selvityksen mukaan aiemmat liito-oravaan liittyvät havainnot on otettu riittävällä tavalla huomioon jo osayleiskaavavaiheessa osoitettuina laajoina virkistysalueina.

Kiinteä muinaisjäännös

Alueelle on tehty Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi. Kaavan ehdotusvaiheessa antamassaan lausunnossa Maakuntamuseo katsoo selvityksen olevan riittävä ja toteaa lausunnossaan, että Maakuntamuseo katsoo kaavan olevan kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.

Luonto

Asemakaavan laadinnan aikana on tehty luontoselvitys Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys sekä luontoselvityksen täydennys liito-oravan ja lahokaviosammaleen osalta. Luontoselvityksen täydennys laadittiin koska ilmeni selvitystarve lahokaviosammaleen osalta sekä luontoselvitys tehtiin kesäkaudella ja liito-oravan oikea aikainen inventointi on keväällä.

Luontoselvitysten mukaan alueella ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyytit. Alueella tunnistetut luontotyytit eivät täytä vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Alueella ei ole liioin metsälain erityisen tärkeitä ympäristöjä. Liito-oravasta tai lahokaviosammaleesta ei tehty havaintoja. Selvityksen mukaan aiemmat liito-oravaan liittyvät havainnot on otettu riittävällä tavalla huomioon jo osayleiskaavavaiheessa osoitettuina laajoina virkistysalueina.

Luontoselvityksessä on esitetty ko. alueella sijaitsevia tärkeimpiä tai erityispiirteisiä luontokohteita, jotka on otettu huomioon asemakaavasuunnittelussa. Luontokohteet on huomioitu katulinjauksissa sekä korttelialueissa. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, VL, jotka tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena. Virkistysalueita osoitetaan tällä kaavalla 52% koko kaava-alueen maankäytöstä, mikä on huomattavan

paljon. Vielä jos tarkastellaan laajempaa Siltatien kokonaisuutta, on virkistysalueiden osuus kokonaisuomaankäytöstä aivan poikkeuksellisen suuri.

Alueelle on laadittu natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys 6.6.2023, joka on ollut kaavan ehdotusaineiston liitemateriaalina nähtävillä. Selvityksen johtopäätöksenä ja suosituksena todetaan että ” Kaavaluonnoksen ja alustavan kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ei ole suoria luontotyyppeihin tai lajeihin kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Alueen yleiskaava edellyttää ulkoilun ohjaamista siten, että Natura-alueeseen ei kohdistu olennaisesti kasvavaa ulkoilupainetta. Kaava-alueilla ja niiden tuntumassa on jo toteutettu ulkoilureittejä. Suositeltavaa kuitenkin on, että Natura-alue perustetaan luonnonsuojelualueeksi, jolloin alueella liikkumista on tehokkaampaa hallita mahdollisin rajoituksin, tiedottamalla sekä tarvittaessa ohjaamalla liikkumista.” Tällä kaavalla ei ratkaista Natura-alueen maankäyttöä. Asemakaavassa on osoitettu laajalti virkistysalueita sekä uusia että olemassa olevia virkistysreittejä, jotka yhdistyvät Siltatien asuinalueen olemassa oleviin ja tuleviin virkistysalueisiin.

Kadut

Asemakaava on osayleiskaavaa tarkempaa maankäytön suunnittelua.

Asemakaavasuunnittelun yhteydessä aluevaraukset ovat tarkentuneet. Asemakaavassa asumiselle osoitetut alueet sijoittuvat osayleiskaavassa osoitetulle AP-5 alueelle, ja asumista on osoitettu osayleiskaavassa ajateltua vähemmän. Asemakaavan ratkaisuihin, mukaan lukien katulinjat, vaikuttavat mm. maaston muodot ja ilmansuunnat. Viisajärveen laskeva maasto on pohjoisen suuntainen rinne, joka ei ole asuinrakentamiselle suotuisaa aluetta.

Sen lisäksi että asemakaavasuunnittelussa asuinrakentaminen sijoitetaan asumiselle suotuisille alueille, on katualuevaraukset sijoitettu siten että kadun toteuttaminen on mahdollista ja järkevää alueen maastonmuodot huomioiden sekä alueen luontoarvot huomioiden. Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen Pekonmäentie -kadun sijaintia on muutettu siten että se on sijoitettu mahdollisimman kauas kaava-alueen itäreunasta. Etäisyys katualueen reunasta asemakaava-alueen reunaan on kapeimmassa kohdassa 21 metriä.

Alueen kadut palvelevat pientalovaltaisia asuinalueita, jolloin liikennemäärät ovat maltillisia ja kaduille todennäköisimmin asetettavat ajonopeudet ovat matalat 30 km/h (asuntokadut) ja 40 km/h (Perkonmäentie). Matalat ajonopeudet eivät tyypillisesti aiheuta merkittävää meluhaittaa. Tarkempi katusuunnittelu laaditaan asemakaavan valmistumisen jälkeen. Perkonmäentien katu tulee sijoittumaan asemakaavassa osoitetun katualuevarauksen sisälle. Alueen pääkatuna toimii Siltatie. Perkonmäentie toimii Siltatie 4. ja 5. asemakaava-alueen kokoojakatuna.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan AP-5 merkinnällä osoitetun pientalovaltaisen asuntoalueen korttelirakennetta ja osoitetaan sekä lähivirkistykseen että hulevesien hallintaan tarkoitettut alueet ja katualueet. Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan

tavoitteiden mukainen. Asemakaavasta ei näin ollen nähdä aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille.

Kaava-alueen ja Viisajärven välisellä alueella ei ole rakennuksia eikä osayleiskaavassa ole osoitettu uusia rantarakennuspaikkoja. Viisajärven rannalla on kaksi olemassa olevaa lomarakennusta. Näistä toinen lomarakennus sijoittuu alle 60 metrin etäisyydelle Viljakkalantiestä (mt 2773). Viljakkalantien tiealue ja Viisajärven vesialue rajoittuvat suoraan toisiinsa.

Rakennukset

Asemakaavaehdotuksen arvioitu asukasmäärä on noin 350 asukasta. Osayleiskaavassa arvioitu 1000 henkilön asukasmäärä ei tule toteutumaan sillä alueen luontoarvojen maastollisten olosuhteiden vuoksi aluetta ei voida hyödyntää siinä mittakaavassa, kuin osayleiskaavassa on ajateltu. Asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana on asemakaavan eteläosassa sijaitsevalle täyttömaa-alueelle tehty maaperätutkimuksia, joiden perusteella on todettu, että ko. alueelle ei voida osoittaa asumista. Kaavan eteläinen osa suunnitellaan uudelleen. Alueen kokonaisasukasmääräksi arvioidaan muodostuvan 335 asukasta. Pohjoisosan asukasmääräksi on arvioitu 250 asukasta eteläosan asukasmääräksi asemakaavaratkaisuista riippuen 20–85 asukasta.

Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavasta ei näin ollen nähdä aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille.

Asemakaava ei ulotu yksityisessä maanomistuksessa oleville kiinteistöille.

Muistutuksenjättäneiden maanomistajien kiinteistöillä on voimassa osayleiskaava: Ylöjärvi Kirkonseutu, Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), hyväksytty Kv 12.12.2013, joka toimii maankäytön ohjaavana suunnitelmana.

Virkistysreitit

Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, joilla sijaitse olemassa olevia virkistysreittejä sekä osoitetaan uusia yhteyksiä. Yhteydet eivät suuntaudu asemakaavoittamattomalle alueelle eikä vesistön suuntaan. Perkonmäen katualue toimii kaava-alueen itäpuolisena kevyenliikenteen kulkureittinä. Asemakaavan ratkaisut eivät tukeudu vesistöön. Viisajärven alueella ei sijaitse virkistyspalveluja. Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaava-alueen pohjois- ja itäpuoleisen lähivirkistysalueen (VL-10) kaavamääräystä on tarkennettu. Määräyksestä on poistettu kohta: Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu. Muut kaavassa osoitetut lähivirkistysalueet (VL-9) on osoitettu kaavamääräyksellä ulkoilu- ja virkistysmetsiksi, joilla ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu.

Ehdotusvaiheen 14.6.2023 jälkeen asemakaava alue on jaettu kahteen eri kaava-alueeseen. Hyväksymiskäsittelyyn jatkaa alueen pohjois- ja itäosa, johon kuuluu myös Perkonmäentien katualue kokonaisuudessaan. Eteläisen osan suunnittelua jatketaan. Alueella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin kesällä 2023 maaperätutkimus, jonka perusteella alue ei

sovellu rakentamiseen. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää alueen virkistyspalveluja. Eteläinen osa käsitellään uudestaan kaavaehdotuksena.

Maisemakuva

Viisajärvi on kohtalaisen pienialainen järvi. Viisajärven etelä- ja lounaispuoleinen osa on metsäistä ja kohtalaisen jyrkkää rinnealuetta. Viisajärvi ei rajaudu avoimeen pelto- tai niittymaisemaan. Asemakaavalla muodostuva asuinalue on pientalovaltainen ja aluetta ympäröivät virkistysalueet säilyvät kaavamääräysten mukaan puustoisina.

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma

Alueen asemakaavoituksen myötä hulevedet tulevat lisääntymään, kun päällystetty pinta lisääntyy. Hulevesisuunnitelmassa on todettu, että luonnollista virtausreittiä Viisajärven suuntaan ei ole ja näin ollen hulevedet johdetaan hallitusti Veittijärveen purkavaan uomaan.

Hulevesiselvityksen mukaan Viisajärveen kohdistuvaa muuttuvaa valuntaa kompensoidaan Perkonmäen kaava-alueelta viivytyksen ja luonnollisen purkureitin kautta. Perkonmäen kaava-alueelle on laadittu samanaikaisesti hulevesisuunnitelmaa, jossa tilanne on otettu huomioon. Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen hallinta että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy.

Tarkempi hulevesisuunnittelu tehdään asemakaavan valmistumisen jälkeen tarkemman katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevesikonsultilta on saatu työnaikaisia tuloksia hulevesisuunnitelmasta, joita on käytetty kaavaehdotuksen laadinnan pohjana. Raportti on tarkoituksenmukaista laatia kaavaratkaisusta, joka vastaa lopullista kaavaa. Varsinainen raportti on viimeistelty 6.6.2023.

Siltatie 5. vaiheen kaavoitus on vireillä samanaikaisesti Siltatien 4:n kanssa. 5.vaiheen ehdotusta laaditaan parhaillaan. Molemmat vaiheet liikenneväylien osalta sisältävät viiden vuoden suunnittelu- ja toteutusohjelmaan (MAPSTO).