

Siltatie 4. koillinen, pohjoisosa / Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 21.09.2022 § 126

Siltatien 5. vaiheen asemakaava (koillispuoli) / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vireilletulo

239/10.02.03/2020

YMPLTK 17.06.2020 § 76

Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) Siltatien asemakaavan 5. vaiheen käynnistämisestä.
Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudulle suunnitellulla ns. Siltatien alueella. Alue rajautuu idässä Viljakkalantiehen, etelässä 18.12.2019 voimaan tulleeseen Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan (KIRK127) ja myöhemmin kaavoitettavaan alueeseen sekä lännessä ja pohjoisessa osayleiskaavassa osoitettuihin lähivirkistysalueisiin. Alueen pinta-ala on noin 37 ha ja se on pääosin Ylöjärven kaupungin omistuksessa. Asemakaavan rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.
Tavoitteet	Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Siltatien alueen suunnittelua osayleiskaavan periaatteita noudattaen. Tarkoituksena on muodostaa keskustan läheisyyteen tiivis, pientalovaltainen, joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue.
Kaavoitustilanne	Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue, hyväksytty 12.12.2013).
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.6.2020).
Aikataulu	Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kesällä 2020. Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto asetettaneen nähtäville syksyllä 2020 ja ehdotus talvella 2020. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 alkupuolella.
Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.6.2020)
Lisätiedot	Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, puh. 040 133 1403, Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (17.6.2020)

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 21.09.2022 § 126

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 1.7.2020. Osallisia tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualue Kaava-alue rajautuu Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan sekä ns. Siltatien katukaavaan. Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa (osat kiinteistöistä 408-2-381 ja 408-2-325). Alue rajautuu itäosasta yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin (406-2-355 ja 406-2-352).

Asemakaavaluonnos Asemakaavalla jatketaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Siltatien alueen suunnittelua. Luonnoksessa osoitetaan korttelialueet erillispientaloja, asuinpientaloja ja rivitaloja varten sekä kortteli lähipalveluja varten. Korttelialueet sijoittuvat Siltatiehen yhdistyvän kehämäisen tien varteen. Korttelialueet rajoittuvat pääsääntöisesti lähivirkistysalueisiin ja alueella olevia ulkoilupolkuja huomioidaan suunnittelussa. Asemakaavaluonnoksen kokonaispinta-ala on noin 24,5 hehtaaria, josta korttelialuetta osoitetaan noin 7,5 hehtaaria.

Siltatien alue kuuluu MAPSTO-ohjelman mukaisiin kaavoituskohteisiin.

Liitteet

- asemakaavaluonnos ja merkinnät (21.9.2022)
- kaavaselostuksen luonnos (21.9.2022)
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.9.2022)

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa asemakaavaluonnoksen (21.9.2022) ja liittyvän valmisteluvaiheen aineiston nähtäville.
2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 14.06.2023 § 71

Valmistelija Kaavasuunnittelija Katri Puustovirta

Asemakaavaehdotus Siltatie 4, koillinen asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidettiin nähtävillä 12.10.-11.11.2022 välisen ajan (MRL 62 §). Kaavaluonnoksesta saapui

yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja alueelle tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Erillispientalojen, rivitalojen, pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen lisäksi alueelle on osoitettu kolme AP-5 tonttia paritalojen rakentamista varten. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja alueelle on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohje täydentää ja tarkentaa kaavamääräyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että alueen metsäinen ympäristö ja puusto tulisi säilymään.

Kaava-alue on kooltaan 24,5 ha. Asumisen korttelialueita on osoitettu yhteensä 6,6 ha, joille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 17429 k-m², koko alueen tehokkuusluku on $e=0,26$. Rakennusoikeus jakautuu 42 omakotitontille, kolmelle paritalotontille, kolmelle rivitalokorttelille sekä asuinpienalojen korttelialueelle, jolle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Lähivirkistysalueita on osoitettu 8,4 ha, katuja 1,3 ha ja erityisalueita 8,2 ha. Uusien asukkaiden määräksi on arvioitu noin 350 henkilöä. Alueen virkistyskäyttöä on ohjattu ulkoilureiteille sekä katualueille toteutettaville kevyenliikenteenväylille.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon luontoselvityksessä esitettyjä alueella sijaitsevia tärkeitä tai erityispiirteisiä luontokohteita. Luontokohteet on huomioitu katulinjauksissa sekä korttelialueissa. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, VL, jotka tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto tulee säilyttää.

Kaava-alueen eteläosa, korttelit 666-668, sijaitsevat täyttömaa-alueella. Alue on merkitty asemakaavaehdotukseen sel-1 rajauksella. Maaperätutkimusten valmistuttua voidaan todeta, onko alueelle mahdollista osoittaa asumista joillain reunaehdoilla, kuten maamassojen vaihtamisen jälkeen. Kaavaehdotusta tullaan täydentämään tältä osin. Tarvittaessa alue jätetään pois asemakaavasta ennen hyväksymiskäsittelyä.

Veittijärven entinen kaatopaikka-alue on huomioitu asemakaavaehdotuksessa merkinnällä suojaviheralue, EV-1. Ely-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa edellyttänyt, että alue tulee merkitä asemakaavaan. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seuranta jatketaan. Alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Alueelle on laadittu asemakaavatasoinen hulevesisuunnitelma sekä naturatarveharkinta. Hulevesiselvityksen tulokset on otettu huomioon kaava-aineistoissa. Naturatarveharkinta laadittiin, sillä saman aikaisesti on vireillä Siltatie 5. asemakaava Perkonmäki, jonka pohjoispuolella sijaitsee Perkonmäen natura-alue. Siltatie 4. ja 5. asemakaavoja varten laaditaan samanaikaisesti hulevesiselvitys, johon linkittyy Siltatie 5. asemakaavan naturatarveharkinta. Samassa yhteydessä on huomioitu kahden vireillä olevan asemakaavan kokonaisuus. Selvityksen mukaan Siltatie 4.vaiheen asemakaavalla (koillinen) ei arvioida olevan vaikutuksia Perkonmäen Natura-alueeseen. Selvitykset ovat kaava-aineiston liitteenä.

Liitteet

Valmisteluvaiheen palautteen vastineraportti, päivätty 14.6.2023
Asemakaavaehdotus kaavamääräyksiin ja -merkintöihin, päivätty 14.6.2023
Ehdotusvaiheen kaavaselostus, päivätty 14.6.2023
Rakentamistapaohjeet, päivätty 14.6.2023

Oheismateriaali	Asemakaavaan liittyvät selvitykset: Viisajärven etelänpuoleisen alueen luontoselvitys (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 15.9.2020, Ylöjärvi), Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahokaviosammal), Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi Mikroliitti Oy. Sepänmaa & Soisalo, 6.5.2022, päivitetty 02/2023, Siltatien 4. vaiheen asemakaava (koillinen), Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise Oy, 6.6.2023 liitteineen 1. suunnitelmakartta ja 2. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä valmisteluvaiheen palautteisiin laaditut vastineet2. asettaa Siltatie 4, koillinen asemakaavan kaavaehdotuksen liiteaineistoinen julkisesti nähtäville ja3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Ympäristölautakunta 25.10.2023 § 111

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Katri Puustovirta Asemakaavaehdotusaineisto liitteineen oli nähtävillä 5.7.–31.8. välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saapui yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella ei ole ollut tarvetta tehdä oleellisia muutoksia. Tiivistelmät lausunnoista ja vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen Siltatie 4. koillinen asemakaava-alue on jaettu kahteen osaan. Kaavan eteläisessä osassa sijaitsee täyttömaa-alue, jolle tehtiin kesän 2023 aikana maaperätutkimuksia. Tutkimusten perusteella alueelle ei voida osoittaa rakentamista. Alue suunnitellaan uudelleen ja tullaan käsittelemään uudestaan kaavaehdotuksena. Hyväksymiskäsittelyyn siirtyy asemakaavan Siltatien 4. koillinen, pohjoisosa, joka käsittää myös kaava-alueen itäosan, jolla sijaitsee Perkonmäentien katualuevaraus. Kaava-aineisto on päivitetty hyväksymiskäsittelyyn jatkavan kaava-alueen mukaiseksi. Kaavan pohjoisosaan ei ole ollut tarpeen tehdä oleellisia muutoksia ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella. Muutamia kaavamääräyksiä on täydennetty (VL, EV, luonnon mukaisena säilytettävä alueen osa /s sekä yleismääräyksiä). AR-alueiden rakennusoikeus on yhdenmukaistettu. AO-1 alueiden talousrakennusten rakentamismahdollisuutta on täsmennetty.
--------------	--

Korttelinumerointi on päivitetty siten että käytetään juoksevaa numerointia järjestyksessä, kun osa kortteista jäi uudelleen suunniteltavan kaavan alueelle. Teknisenä korjauksena kaavamerkintöjen indeksit on tarkastettu.

Asemakaavalla osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet 672-674 (AR), erillispientalojen korttelialueet 666-671 (AO-1), katualueita, lähivirkistysalueita (VL) sekä erityisalueita (ET ja EV), joilla osoitetaan pumppaamolle paikka, muuntamoiden paikat sekä suojaviheralue, jolla osoitetaan Veittijärven entisen kaatopaikan alue, johon tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikäli alueella on tarkoitus tehdä rakennustoimenpiteitä esim. yhdyskuntateknisen verkoston rakentamiseksi. Asemakaavalla ohjataan virkistyskäyttäytyminen VL-9 alueille kytkeytyen Siltatien asuinalueen muihin virkistysalueisiin. Kaavamääräysten mukaan lähivirkistysalueet säilytetään metsäisinä.

Liitteet	Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti, päivätty 25.10.2023 Asemakaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, päivätty 25.10.2023 Kaavaselostus, päivätty 25.10.2023 Rakentamistapaohje, päivätty 25.10.2023 Havainnekuva, päivätty 25.10.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.6.2023
Oheismateriaali	Asemakaavaan liittyvät selvitykset: Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 15.9.2020, Ylöjärvi), Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahakaviosammal), Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 20225, versio 4, 2023. Mikroliitti Oy 8.8.2023, Siltatien 4. vaiheen asemakaava (koillinen), Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise Oy, 6.6.2023 liitteineen 1. suunnitelmakartta ja 2. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. hyväksyä liitteinä olevat vastine-ehdotukset ehdotusvaiheessa saapuneisiin palautteisiin 2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan Siltatien 4. koillinen, pohjoisosa (25.10.2023) hyväksymistä.
Päätös	Esittelijä teki kokouksessa seuraavat muutokset; asian otsikoksi muutetaan Hyväksyminen, päätösehdotuksen kohta 2. kuuluu; 2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle pienellä teknisellä korjauksella asemakaavan Siltatien 4. koillinen, pohjoisosa (25.10.2023) hyväksymistä, ja päätösehdotukseen lisätään kohta 3. pykälä tarkastetaan kokouksessa. Hyväksyttiin näillä muutoksilla. Pykälä tarkastettiin kokouksessa. -----

Ympäristölautakunnan kokouksessa 25.10.2023 on tehty liitteenä olevaan kaavakarttaan seuraava tekninen korjaus:

EV-13 -merkinnän määräys: Alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka. Alueen maaperä on puhdistettu maassanvaihoilla. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seuranta jatketaan. Maaperän haitta-aine pitoisuudet tulee huomioida, mikäli alueelle suunnitellaan rakennettavaksi esim. yhdyskuntateknistä verkostoa sijoittuu jotain toimenpiteitä kuten yhdyskuntateknisen verkoston rakentamista.

Liitteet	Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti, päivätty 25.10.2023 Asemakaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, päivätty 25.10.2023 Kaavaselostus, päivätty 25.10.2023 Rakentamistapaohje, päivätty 25.10.2023 Havainnekuva, päivätty 25.10.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.6.2023
Oheismateriaali	Asemakaavaan liittyvät selvitykset: Viisajärven etelänpuoleisen alueen luontoselvitys (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 15.9.2020, Ylöjärvi), Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahokaviosammal), Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 20225, versio 4, 2023. Mikroliitti Oy 8.8.2023, Siltatien 4. vaiheen asemakaava (koillinen), Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise Oy, 6.6.2023 liitteineen 1. suunnitelmakartta ja 2. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Siltatien 4. koillinen, pohjoisosa (25.10.2023) asemakaavan.
Päätös	Hyväksyttiin. ----- Kaavoituspäällikkö poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.05.