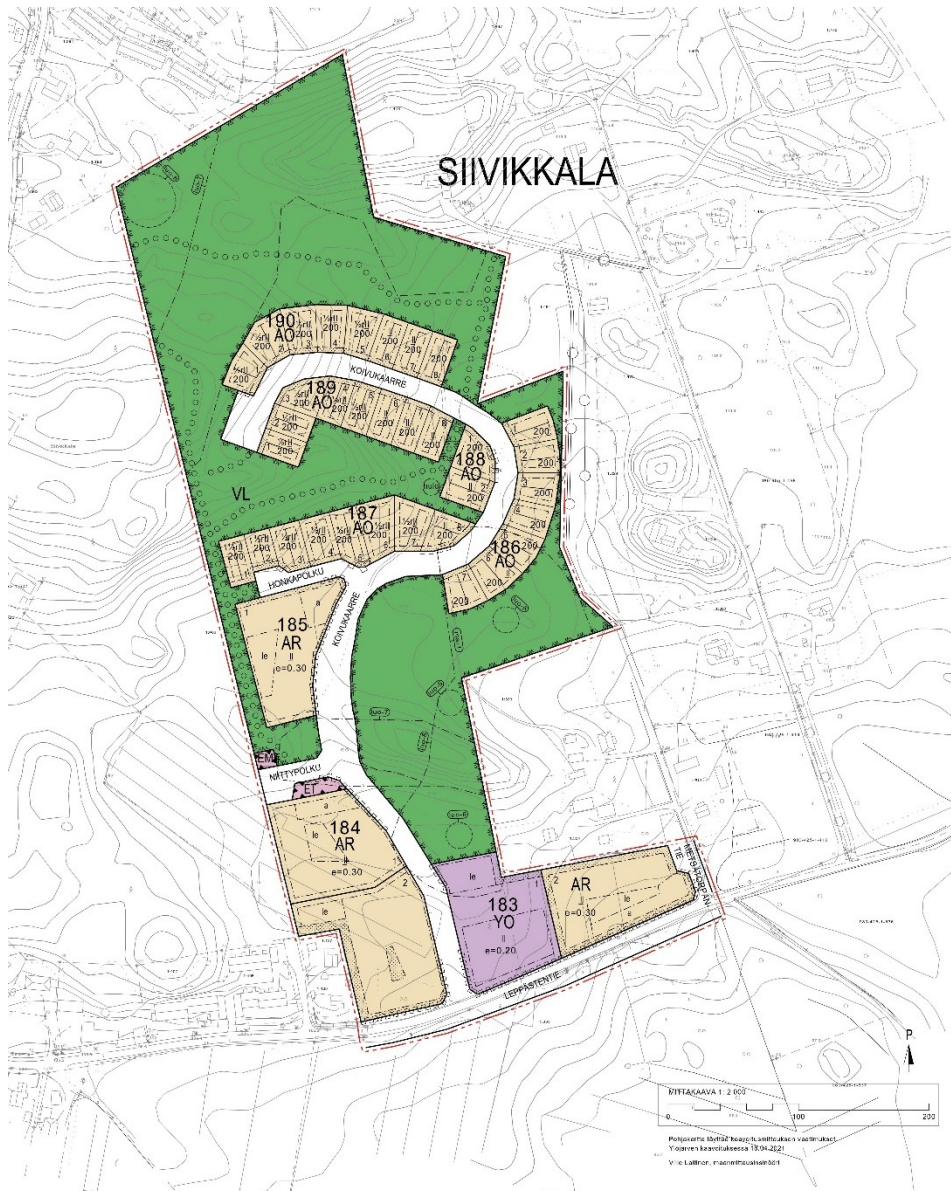


YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

SIIV24. Leppästentien asemakaava

ASEMAKAAVASELOSTUS 21.02.2024

Dnro: 596/10.02.03/2021 & 171/10.00.00/2021



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 (§ 121) käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2021-2025 mukaisen asemakaavan Siivikkalan Leppästentien asuinalueella.

1.2. Tunnistetiedot

Kaavatunnus: SIIV

Työnumero: 24

Diaarinumero: 596/10.02.03/2021 & 171/10.00.00/2021

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 5.5.2021.

Asemakaavan nimi: Leppästentien asemakaava.

Asemakaava koskee kortteleita 183-190 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta ja mastoaluetta.

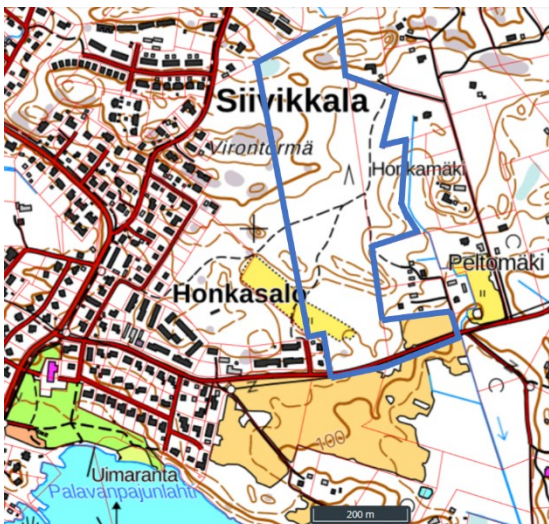
Asemakaavalla muodostuu korttelit 183-190 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue ja mastoalue.

Asemakaavaselostus koskee 21.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,3 ha ja lähivirkistysalueita noin 8,1 ha. Asuinkorttelien kerrosala asemakaava-alueella on noin 14 340 kem². Y-tontin kerrosala on noin 1 340 kem².

1.3. Kaava-alueen sijainti

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



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaavoituspäätös	2
1.2. Tunnistetiedot	2
1.3. Kaava-alueen sijainti	2
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Asemakaavan tavoitteet	6
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1 Työryhmä	6
2.2 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Luonnonympäristö	8
3.1.2 Alueen rakennettavuus	12
3.1.3 Vesiolosuhteet	13
3.1.4 Rakennettu ympäristö	15
3.1.5 Arkeologia	15
3.1.6 Liikenne	15
3.1.7 Tekninen huolto	19
3.1.8 Palvelut	20
3.1.9 Maanomistus	20
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.2.2 Maakuntakaava 2040	22
3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakenneyleiskaava	23
3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma	23
3.2.5 Yleiskaava	24
3.2.6 Asemakaava	25
3.2.7 Rakennusjärjestys	25
3.2.8 Rakentamistapaohje	25
3.2.9 Pohjakartta	26
3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26



4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.2.1 Osalliset	26
4.2.2 Vireilletulo	27
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	27
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Asemakaavaratkaisu	31
5.1.1 Asemakaavaehdotuksen kuvaus, 21.2.2024	31
5.1.1 Ehdotuksen mitoitus	32
5.1.2 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	33
5.1.3 Rakentamistapaohje	33
5.1.4 Havainnepiirros	34
5.1.5 Nimistö	34
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	35
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	35
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	36
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	38
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	39
5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	41
5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	42
5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus	42
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
7.2 Toteuttamisen seuranta	43

Luettelo asemakaavan nähtävilläoloaineistosta ja liiteasiakirjoista, 21.2.2024

Leppästäntien asemakaava, ehdotus. Kaavakartta määräyksineen, 21.2.2024

Kaavaselostus, 21.2.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.2.2024

Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 21.2.2024

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 21.2.2024

Liite 3: Havainnepiirros 21.2.2024

Liite 4: Rakentamistapaohje 21.2.2024



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.
- Hulevesiselvitys, Ylöjärven kaupunki, 2/2024.
- Yleiskaavallinen tarkastelu. Ylöjärven kaupunki, Helena Ylinen, 2024.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyväksynyt 12.12.2022 (31 s.)
- 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.
- Ylöjärven kaupunki 2005. Siivikkalan alueen kehityskuvavaihtoehtojen liikennearviointi.
- Ylöjärven kaupunki 2006. Siivikkalan osayleiskaavaluonnosvaihtoehtojen liikennearviointi.
- Ylöjärven kaupunki 2007. Liikenteellisten vaikutusten arviointi Vaasantien varrella.
- Ylöjärven kaupunki 2008a. Pohtolankadun liikenteellinen kestävyys ja sen parantamismahdollisuuksien arviointi.
- Ylöjärven kaupunki 2008b. Siivikkalan ja Vaasantien varren kaavaratkaisujen liikenteellisten vaikutusten arviointi.
- Ylöjärven kaupunki 2008c. Siivikkalan ja Vaasantien varren osayleiskaavatyö, Pohtosillan henkilöautoliikenteen kiellon vaikutusten arviointi.
- Lielahden yleissuunnitelman liikenneselvitys, Tampereen kaupunki ja WSP 2022 (33 s.)
- Hiedanrannan yleissuunnitelma (2020), Tampereen kaupunki (72 s.)
- Hiedanrannan yleissuunnitelman liikenneverkko, Tampereen kaupunki ja Ramboll 2020
- Suunnittelunäkökohtia kaavoittajille lähikeräykseen. Pirkanmaan Jätehuolto Oy 2021. (14 s.)



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Leppästentien asemakaavan tavoitteena on osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uusi pientalovaltainen asuinalue noin 300 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem²) sekä varata opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue uutta päiväkotia varten. Suunnittelussa on tarkoitus huomioida alueen ulkoiluyhteydet ja luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet.

2.2 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. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (MRL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueelta laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asetti 15.12.2021 (§ 180) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) 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.
- Ehdotuksesta saatujen palautteiden ja tarkennettujen selvitysten pohjalta ehdotuksesta laadittiin toinen tarkennettu kaavaehdotus. Ympäristölautakunta asettaa 21.2.2024 kaavaehdotusaineiston nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi.
- Tarkoituksena on, että asemakaava on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa kesällä 2024.

2.1 Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat eri vaiheissa työskennelleet mm. seuraavat henkilöt:

- kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
- kaavasuunnittelijat Roosa Saarela ja Helena Keva (luonnosvaihe)
- kaavoitusarkkitehdit Moona Kansanen, Helena Ylinen
- suunnitteluassistentti Ritva Järvinen ja Sampsa Saarivirta
- maisemasuunnittelija Kaisu Wallin
- maanmittausinsinööri Ville Laitinen, vanhempi kartoittaja Veli-Matti Antila, kartoittaja Hannu Hagelin
- Sweco Finland Oy:stä maankäytön suunnittelija Hanna Töykkälä ja kaavasuunnittelija Maria Kirveslahti (1. ehdotusvaihe).



2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Rakentamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen aikaan saamiseksi on laadittu havainnepiirros sekä sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

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

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



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan 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.

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



Mäntymetsää



Kallio, alueen luoteisosassa



Alueelle on laadittu vuonna 2021 liito-oravakatselmus (Ylöjärven kaupunki, Tommi Lievonen), sekä vuonna 2022 alueelta on toteutettu lisää luontoselvityksiä (Ahlman Group Oy). Vuoden 2022 luontoselvityksen tarkastelun kohteina olivat kasvillisuus, linnusto, liito-oravat, viitasammakot ja lepakot.

3.1.1.1 Liito-oravat

Kaava-alueella ei ole sellaista elinympäristökokonaisuutta, joka soveltuisi liito-oravalle erityisen hyvin. Päättellen alueen kannoista, alueella on ollut todennäköisesti aiemmin vanhempaa puustoa ja alue on voinut soveltua lajille hyvinkin. Käyntihetkellä metsäaluetta oli kuitenkin käsitelty suurimmaksi osaksi siten, että vahvaa ja vanhempaa suojupuustoa oli jo selvästi aiemmin poistettu, eikä alue tarjoa enää liito-oravalle erityisesti soveltuvaa elinympäristöä.

Lajista ei tehty esiintymiseen viittaavia havaintoja. Koiramäentien alueella (tien eteläpuolella, polun vieressä, kuva 1) on säilynyt järeää haapaa, joissa oletettavasti myös koloja. Alue on kuitenkin pienialainen eikä pysty toimimaan itsenäisesti soveltuvana elinpiirinä. Tästä huolimatta mahdollisuuksien mukaan se olisi suositeltavaa jättää rakentamatta, koska jatkossa sillä on mahdollisuus toimia elinpiirin osana tai jopa ydinalueena.



Kuva 1. Selvitysalue (punainen rajaus). Havaitut, liito-oravalle soveltuvat järeät haavat osoitettu sinisellä ympyrällä.

Leppästäntien kaava-alueen liito-oravakatselmus 2021, Ylöjärven kaupunki, Tommi Lievonen.

Vuoden 2022 tehdyssä luontoselvityksen tarkennuksessa liito-oravista todetaan seuraavaa: Tutkimusalueelta ei löydetty lainkaan liito-oravan jätöksiä, vaikka alueella on paikoin lajille soveliaista elinympäristöä etenkin alueen pohjoisosassa ja rannan tuntumassa. Lajin esiintymistä ei näin ollen tarvitse huomioida hankkeessa.

3.1.1.2 Viitasammakot

Viitasammakkoselvityksen maastoinventoinnit tehtiin 7.5., jolloin soidinkausi oli jo alkanut. Alueelta tutkittiin eteläosassa rantavyöhyke sekä joitakin kausikosteita painanteita. Kartoitusolosuhteet olivat erinomaiset, sillä tuuli oli riittävän tyyni hyvän kuuluvuuden turvaamiseksi. Lisäksi oli lämmintä. Tarkoituksena oli havaita ja paikallistaa mahdolliset lisääntymispaikat sekä arvioida yksilömäärä mahdollisimman tarkasti.



Tutkimusalueella ei havaittu yhtään viitasammakkoa tai lajin mätimunia maastotöiden aikana, eikä myöskään soidinääntelyä kuultu. Alueella on vähäisesti lajille soveliaista elinympäristö rantaviivan tuntumassa, mutta alueelta ei myöskään tunneta vanhoja viitasammakkohavaintoja. Lähin tunnettu havaintopiste on noin 700 metriä tutkimusalueesta länteen Nuorlahden itärannalla (Suomen Lajitietokeskus 2022). Lajia ei tarvitse näin ollen huomioida hankkeessa.

3.1.1.3 Selvitysten mukaan kaavassa huomioitavia arvoja ovat seuraavat:

(1) Alueen luoteisnurkassa on ruohokorpi (Rhk), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulisi suojella metsälain 10 § elinympäristönä. Alueen vesitalous ja ympäröivä puusto tulisi säilyttää ennallaan. 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 pesimälinnustojen reviirikeskittymiä.

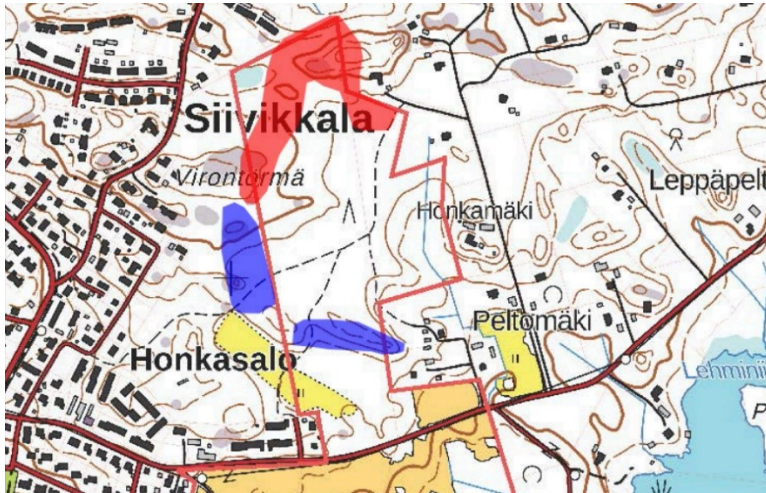


Selvitysalueen luoteiskulmalla vesitaloudeltaan ja pääosin puustoltaankin lähes luonnontilainen, edustava ja luhtainen ruohokorpi (RhK) (Ahlman 2022, s. 24)



(II) 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.

(III) 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)*

Alueella tavattiin lahokaviosammal-havaintoja sekä lajille sopiva elinympäristö. Kohteet tulee huomioida alueen maankäytössä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla esiintyy luonnonsuojelulain mukaisesti huomioitava laji tai luontotyyppi. Karttaan on merkinnöillä osoitettu luonnonsuojelulain mukainen kasvilaji, jonka säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Kuusilahon ja lahokantojen olemassaolon jatkuvuus tulisi turvata esiintymäalueilla sekä taattava vähintään nykyisen kaltainen peitteisyys mikroilmasto-olosuhteiden takamiseksi.

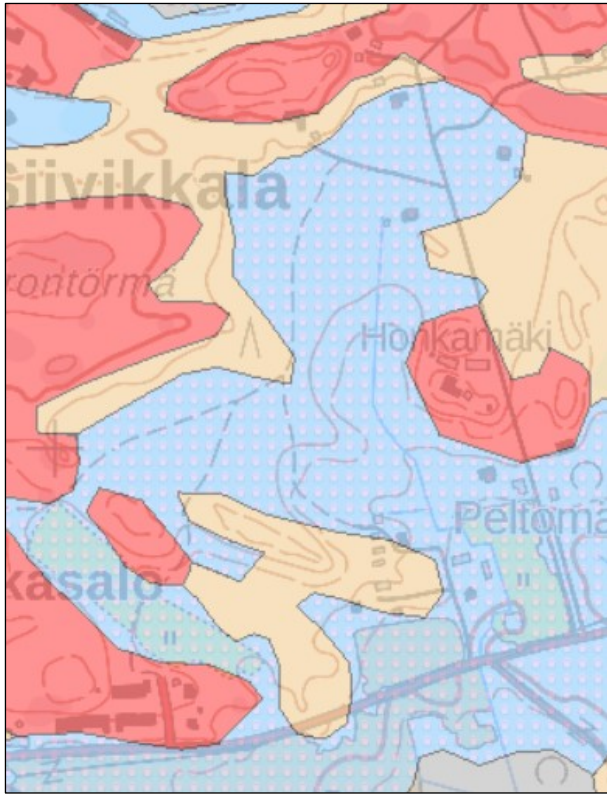


*Lahokaviosammalten kasvupaikat ja potentiaalinen esiintymisalue.
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoin data 2022.*






3.1.2 Alueen rakennettavuus

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



Karttamerkinnyt:

-  pintamaalaji: kalliomaa
pohjamaalaji: kalliomaa
-  pintamaalaji: hiekkamoreeni
pohjamaalaji: hiekkamoreeni
-  pintamaalaji: hiesu
pohjamaalaji: savi

Maaperäkartoite: GTK



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 savisilttiä.

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 rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Ote pohjatutkimusohjelman kartalta.



3.1.3 Vesiolosuhteet

Alueen maasto viettää luonnollisesti kaakon ja etelän suuntiin. Alueella on oja, joiden kautta pintavedet johtuvat luonnollisesti alueen itäreunaan ja sieltä kaakkoispuolelle Torpantien varren avo-ojaan ja sieltä Näsijärveen.

Alueelle on laadittu asemakaavatasoinen hulevesiselvitys Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikan toimesta. Yhdyskuntatekniikka vastaa myös kaava-aluetta koskevan tarkemman hulevesisuunnitelman laatimisesta, joka laaditaan katusuunnitelmien yhteydessä. Hulevesiselvitys on kaavaehdotuksen liitteinä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntypaikoilla. Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitäää säännöllisesti.

Nykytilanteessa asemakaava-alueella suurin valunta kohdistuu asemakaava-alueen itäpuolisiin osiin, missä valunta ylittää myös asemakaava-alueen rajan. Itäpuolelle kohdistuva valunta saa alkunsa osin asemakaava-alueen länsipuolelta. Rakennetussa tilanteessa asemakaava-alueen länsipuolinen ja edelleen itäpuolelle kohdistuva valunta kanavoituu osin Koivukaaren kautta Leppästentielle vähentäen itäpuolelle kohdistuvaa valunnan määrää.

Kortteleiden päällystämättömältä pinnalta kohdistuva valunnan on arvioitu kohdentuvan viivytyksen jälkeen pääsääntöisesti Koivukaarten hulevesiviemäriin. Myös korttelin 186 osalta läpäisemättömältä pinnalta syntyvän huleveden on arvioitu kohdistuvan viivytyksen jälkeen Koivukaarten hulevesiviemäriin. Korttelissa 186 pintavalunta voi kohdistua maaston muotoa mukailleen itään päin. Viivytyksessä sallitaan suurin lähtövirtaama 3 l/s omakoti- ja paritalotalokiinteistöiltä sekä 6 l/s rivitalokiinteistöiltä.

Rakennetussa tilanteessa alueen itäosaan kohdistuvan valunnan määrä hieman pienenee. Vastaavasti Koivukaarten ja Leppästentien liittymän kautta kohdistuu rakennetussa tilanteessa hieman enemmän valuntaa (hulevesikuormitusta). Rakennetussa tilanteessa koko asemakaava-alueelta tuleva hulevesivirtaama tulee aikaisemmin ja toisaalta hiipuu nopeammin sadannan jälkeen. Rakennetussa tilanteessa koko asemakaava-alueelta tuleva virtaama on myös suurempi kuin nykytilanteessa. Virtaama kohdistuu Leppästentien eteläpuolella sijaitsevalle Ylöjärven kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle.

Hulevesiselvityksen mukaan hulevesiä viivytetään kiinteistöillä ja johdetaan alueellisen hallinnan rakenteiden kautta hallitusti kohti kokoojakatu Koivukaarretta.

Tilanteen mitoitusvirtaamissa ja hulevesiselvityksessä on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva sateiden rankentuminen n. +20 %. Valuntareiteillä ei ole merkittäviä tulvariskikohteita. Tulevaisuudessa luonnollisissa tilassa olevat hulevedet tulevat ohjautumaan Torpantien länsipuolella kulkevaan ojaan ja sitä kautta Näsijärveen. Leppästentien eteläpuolinen alue on GTK:n maaperäkartan mukaan jyrkällä osuudella hiesua ja lopun tasaisella osuudella turvemaata. Näillä alueilla uoman eroosio tulee kasvamaan, mikäli virtaamat kasvavat.

Hulevedet laskevat Siivikkalanlahteen, jonka ravinnepitoisuus on avovettä selvästi korkeampi. Lahdessa on todettu happivajessa. Hulevesien hallinnassa tulisi tavoitella viivytyksen lisäksi ravinteiden ja kiintoaineen poistoa.



Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään kuitenkin niin, että viivytyksestä hulevesiverkostoon purkuvirtaama on omakoti- ja paritalokiinteistöiltä maksimissaan 3 l/s, ja rivitalokiinteistöiltä 6 l/s. Viivytyksjärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kaikki mitoitukset on tarkistettava toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta sadevesiviemäriin. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.

Vesien johtuminen ympäristöstä työmaa-alueelle on estettävä, likaiset vedet tulee ensi sijassa imeyttää työmaa alueilla; imeytymättä jäävät vedet voidaan johtaa vasta käsittelyn jälkeen maastoon (esim. pintavalutus, laskeutusaltaat, suodatinrakenteet). Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueen runsas koivikko, joka on kaavassa huomioitu ma-1-merkinnällä hoitaa tärkeän osuuden sadevesien haihduttamisesta.



Hulevesien kertymäpisteet

Alla olevassa havainnekuvan otteessa on sinisillä ympyröillä merkityissä paikoissa hulevesien (pintavalunnan) kertymäpisteet. Niskaoja AR-184 tontin länsipuolelta tuleville hulevesille ratkotaan ja lasketaan tarkemmin hulevesisuunnitelman ja katusuunnitelman edetessä. Korttelin 184 tontin 1 ja 2 rajalle voidaan toteuttaa esimerkiksi hulevesikäytävä AR-alueen läpi. Raskaampina vaihtoehtoina voisi olla avo-oja tai hulevesiviemäri AR-alueen läpi. Asemakaavan ehdotusvaiheessa tämä on kuitenkin jo huomioitu tietynlaisena väljyytenä siten, että korttelin 184, tontin 2 länsinurkka on jätetty rakentamisesta vapaaksi, ja tonttialuetta on havainnollistettu kosteaksi hulevesien käsittelyalueeksi sekä leikki- ja oleskelualueeksi. Korttelin läpi kulkeva mahdollinen hulevesikäytävä ja sen tarvitsema tilavaraus lisätään ja tarkennetaan kaavaan ennen kaavan menemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Toinen hulevesien kertymäpiste sijaitsee korttelin 185 AR-tontin länsipuolella, VL-alueella. Tämänkin kertymäpisteen hallintaratkaisu tarkentuu hulevesisuunnitelman edetessä. Kertymäpisteen vedet on esimerkiksi mahdollista ohjata hulevesikäytävällä, avo-ojalla tai hulevesiviemäriellä kohti Niitypolkua. Korttelin 185 länsiosa kertymäpisteen läheisyydessä on osoitettu havainnekuvassa kosteaksi, sekä asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi alueeksi.



3.1.4 Rakennettu ympäristö

Leppästäntien varteen lähelle kaava-aluetta sijoittuu 1980- ja 1990-lukujen rivitaloja ja 1950-luvun taitteen pientaloja. Leppästäntien varressa pihapiirit ovat tiiviimmin rakentuneita, kun taas suunnittelualueen itäosassa rakennuspaikat ovat suurempia ja väljemmin rakentuneita. Asemakaava-alueen pohjoispuolella metsän takana sijaitsee vuosina 2014-2018 rakentunut rivitaloalue, joka edustaa uudempaa rakennuskantaa.



Näkymä Leppästäntien suunnittelualueelta lännen suuntaan kohti Siivikkalantietä.

3.1.5 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.

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 Leppästäntiehen, 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.

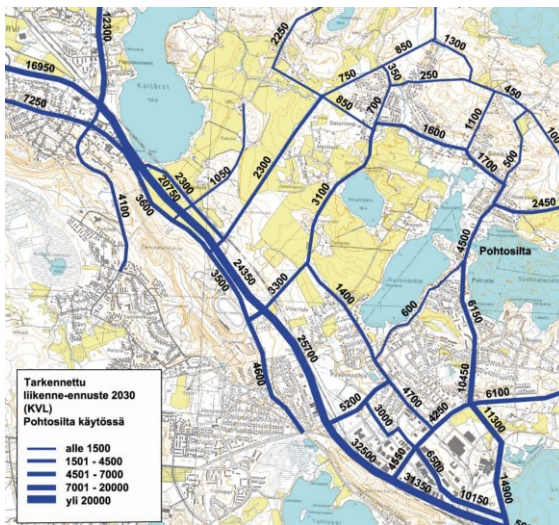
Siivikkalan asemakaava- ja kaavamuuosluonnosvaihtoehtojen liikennevaikutukset. Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy Infrasuunnittelu, Riikka Salli, 2010.

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 alkuun, s.5.

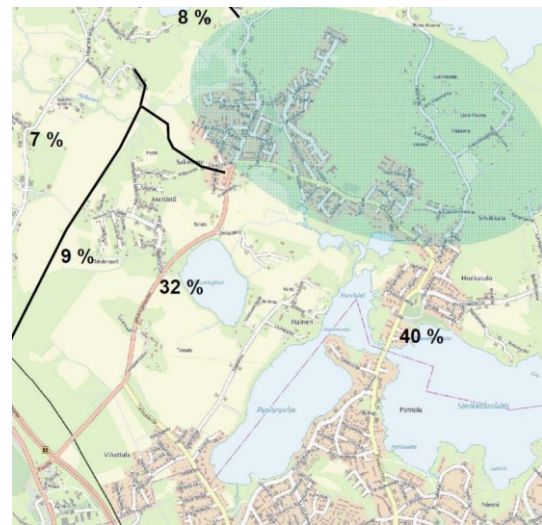


Siivikkalan osayleiskaavoitus (kohde nro 147) on uusimmassa Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa MAPSTOssa ajoitettu vuosille 2024–2027. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus laatia mm. liikenneselvitys, jonka osalta tehdään yhteistyötä erityisesti mm. Tampereen kaupungin ja Nyssen kanssa.

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 kasvutavoitteeseen 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 (kuvat ohessa)



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

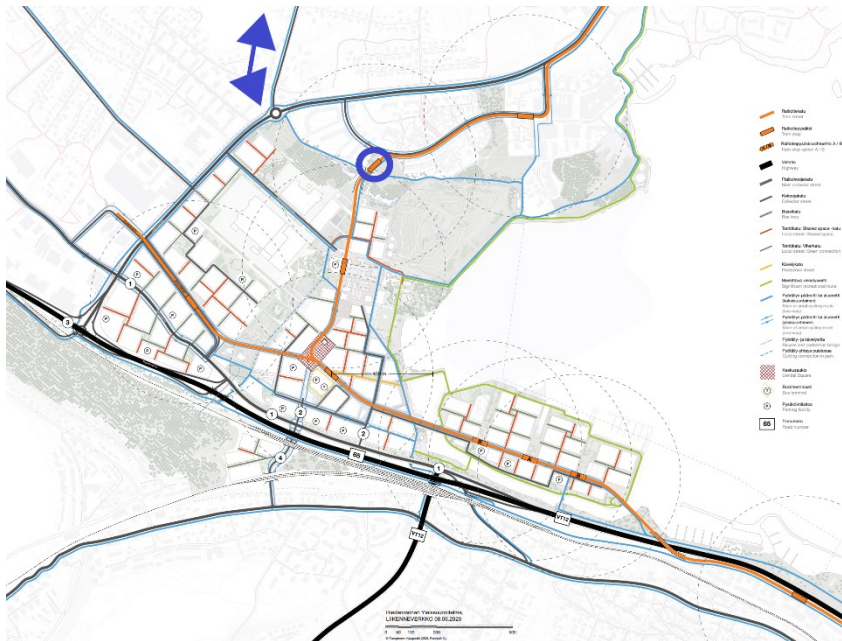


Siivikkalan alueelta lähtevien ajoneuvojen suuntautuminen TALLI-mallin mukaan. (emt., s. 7)

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



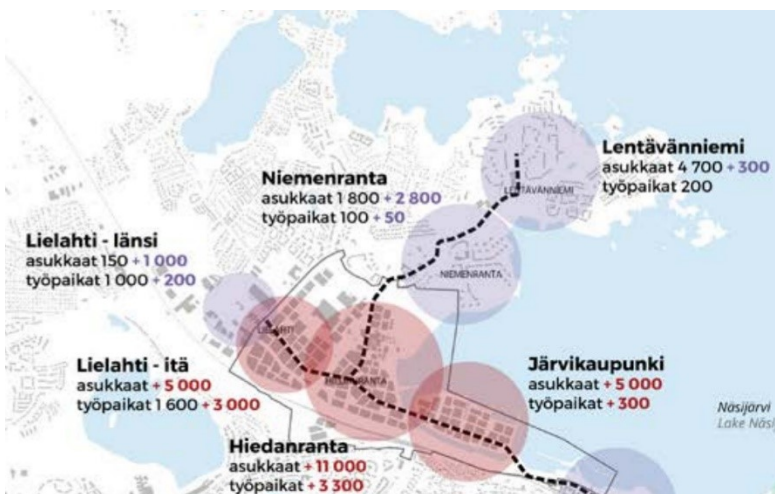
Nykyisellään Siivikkalan ja Tampereen välillä liikenne välittyy Pohtolankadun ja Lielahdenkadun kautta. Sama perusratkaisu näkyy myös tulevissa suunnitelmissa. Alueen tuleva liikenneverkko on esitetty Hiedanrannan yleissuunnitelmassa (2020, ote liikenneverkkokartasta seuraavassa).



Hiedanrannan yleissuunnitelman liikenneverkko, Tampereen kaupunki ja Ramboll 2020. Yhteys Lielahdenkadulta Siivikkalaan on Pohtolankadun kautta, kuten nykyisinkin (lisätty sininen nuoli). Leppästäntien asema-kaava-alueita lähin ratikkapysäkki on Niemenrannassa (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 7 000 nykyistä enemmän (ote Hiedanrannan yleissuunnitelmasta seuraavassa).

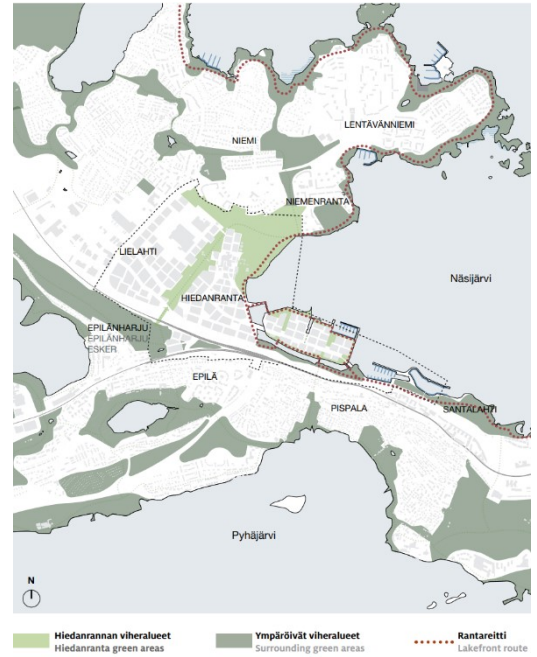


Ote Tampereen kaupungin Hiedanrannan yleissuunnitelmasta (2020), s. 8.



Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita on tarkistettu Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiassa ja rakennesuunnitelmassa. 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. 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-alueetta lähimmät bussipysäkit Siivikkalan ja Tampereen suuntiin ovat Siivikkalantien ja Leppästentien 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.

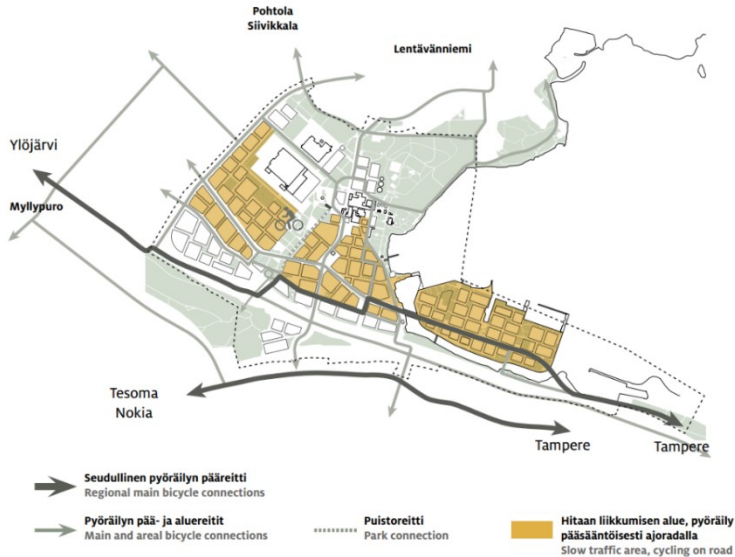


Myös Ylöjärvellä on suunnitteilla raitiotie, jonka tarkentavan yleissuunnitelman valtuusto hyväksyi keväällä 2023. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että päätös rakentamisesta tehdään arviolta vuonna 2027. Liikennöinti on tarkoitus aloittaa vuonna 2032. Tällöin lähimpänä Siivikkalaa 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 ratikkapysäkille Tampereen Niemenrantaan on noin 3,4 km.



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

3.1.7 Tekninen huolto

Kadut ja hulevesiverkko

Kadut ja hulevesiverkon suunnittelee ja rakentaa Ylöjärven kaupunki.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Ylöjärven kaupunki on laatinut kaava-alueelle asemakaavatasoisen hulevesiselvityksen (2/2024). Hulevesiselvityksessä on esitetty periaateratkaisut alueen hulevesien hallinnasta. Hulevesiselvityksen kartat on liitetty tämän toisen kaavaehdotusvaiheen (21.2.2024) nähtävilläoloaineistoon.

Tarkempi hulevesisuunnitelma laaditaan katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä.

Ylöjärven Vesi Oy

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



Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita. Sähköyhtiölle on kaavaehdotuksessa varattu alue puisto- ja viikseleille (ET) lähelle alueen keskiosaa kokoojakadun 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”.

ET-korttelialue sijaitsee alueen eteläosassa, Niittypolun kulmauksessa. Alueelle on mahdollisuus sijoittaa tulevaisuudessa myös EKO-kierrätyspiste.

Yksityinen vesiosuuskunta

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 Lielähti-keskukseen on 3,5 km.

3.1.9 Maanomistus

Kaava-alue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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

Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.



Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Leppästentien asemakaava-alue sijoittuu keskeisesti kaupunkiseudun taajamarakenteeseen Ylöjärven keskustan, Teivon tulevan alakeskuksen ja Tampereen Lielahden aluekeskuksen väliin, sekä suoraan Siivikkalan nykyisten asuinalueiden ja yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi.
- Alue sijoittuu olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävästä liikkumisesta busseilla ja kevyellä liikenteellä. Alueelle toteutetaan myös oma kevyen liikenteen väylä (Koivukaarre ja Niittypolku).
- Alueen bussiyhteys liitetään jatkossa Tampereen suunnassa ratikkaan Hiedanrannan keskuksessa (Pohtolankadun suunta). Ylöjärven ratikan toteutuessa rakennetaan liityntäpysäköintä ja vaihtopysäkki Teivoon (Ilmarinjärventien suunta).

Tehokas liikennejärjestelmä

- Etäisyys bussipysäkillä alueen eri osista on 600–1 000 m, mitä pidetään Ylöjärvellä hyvänä saavutettavuutena. Etäisyys alueen sisääntulosta kokoojakatu Siivikkalantielle on 600 m.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö, kauniin metsäalueen reunalla. Alue on nykyisellään talousmetsää, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista.
- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet, sekä ohjaa puurakennusten rakentamiseen, uusiutuvaan lämmitysenergiaan, jätteen kierrätykseen ja maaston säästeliääseen muokkaamiseen.

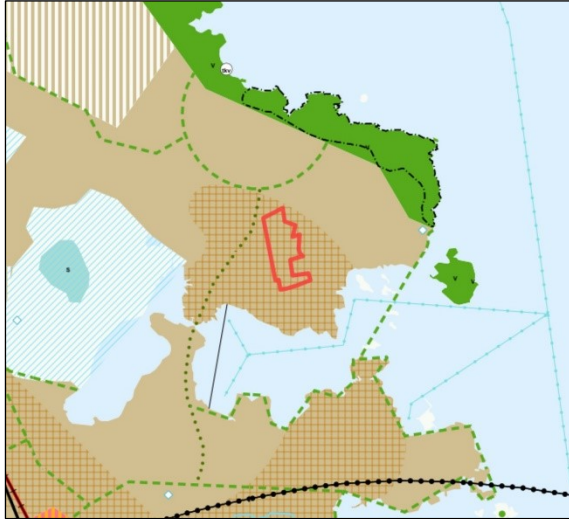
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Asemakaava ohjaa uusiutuvan energian käyttöön (mm. maalämpö, aurinkoenergia).



3.2.2 Maakuntakaava 2040

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



Asemakaava-alue merkittynä maakuntakaavaan.

Taajamatoimintojen alue.
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylä 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 tiivit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaastiin 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.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

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

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätaloustaloudelliset 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-rakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa:

- tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittuen Siivikkalan nykyisten asuinalueiden ja yhdyskuntateknisen verkon jatkeeksi
- tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja on joukkoliikenteellä ja pyöräillen saavutettavissa; asunnot sijoittuvat 600 - 1000 m etäisyydelle nykyisistä Siivikkalantien bussipysäkeistä ja pyörätiestä. Asemakaava-alueella rakennetaan lisäksi oma pyörätie (Koivukaarre ja Niittypolku).
- joukkoliikennetarjonta on lisäksi laajentumassa: sijoittuu 3,4 km (pyöräily)etäisyydelle vuoden 2025 alussa liikennöinnin aloittavan ratikan lähimmästä pysäkestä (Niemenranta)
- sijoittuu hyvien virkistys- ja ulkoilunalueiden ääreen: noin 700 m etäisyydelle Siivikkalan uimarannasta ja venelaiturista, sekä maakuntakaavan seudullisista virkistysreiteistä. Vesiliikenteen reitti yhteyksien avaaminen Siivikkalan ja Tampereen välille olisi kiinnostava lisä työmatkojen, vapaa-ajan ja matkailun palveluihin.



3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakenneyleiskaava

Tampereen kaupunkiseudun kuntien valtuustot ovat hyväksyneet syksyllä 2022 seutuhallituksen ehdotuksen uudeksi seutustrategiaksi. Sen visio on ”Vehreä metropolimme 2040” ja strategiset kärjet ovat Lumoava arki, Fiksu kasvu ja Maailmalle auki. Tärkeäksi Fiksun kasvun strategiseksi toimenpiteeksi on asetettu Kestävä ja kuntarajaton kasvu. Sillä tavoitellaan kaupunkiseudun kasvun edellytyksiä noin 4 000 uudelle asukkaalle per vuosi.

Eteläisimmällä Ylöjärvellä ja läntisellä Tampereella on noin 6 km yhteistä maarajaa, jolla yhteistyön pareiksi asetettavat seuraavat alueet: Kolmenkulma ja Myllypuro, Vuorentausta ja Haukiluoma-Tesoma, Teivo ja Nauhatehdas-Lamminpää sekä Vihattula ja Ryydynpohja. Lisäksi Näsijärven lahtiin noin 4 km matkalla rajoittuvia naapurialueita ovat Ilmarinjärvi-Ihainen ja Lintu-lampi sekä Siivikkala ja Pohtola-Lentävänniemi.

Seudullisen ja kuntarajattoman yhteistyön kärkiä ovat erityisesti virkistys- ja viheryhteydet sekä joukkoliikenne. Ylöjärven ja Tampereen rajalla suunnitellaan aktiivisesti yhteistä joukkoliikennettä Nyssen ja Tampereen ratikan kanssa. Lentävänniemen raitiotieliikenteen käynnistyessä tulee Hiedanrannan keskustasta myös Siivikkalan suunnan bussien vaihtopysäkki. Lisäksi seudullisesti on selvitetty mahdollisuuksia kauko- ja lähijunaliikenteen palvelutason lisäämiseen Väyläviraston käynnissä olevan pääradan lisäraidehankkeen yleissuunnittelun ja yvan myötä. Hankkeeseen liittyen Väylävirasto laatii samalla esiselvitystä Ylöjärven henkilöliikennepaikasta nykyisen raakapuutermiinalin sijalle, Asemantien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskustaan.

Seudun virkistys- ja viheryhteyksiä huomioitiin laajasti Tampereen kaupunkiseudun rakenneyleiskaavan uudistamisen yhteydessä. Kaupunkiseudun kunnat hyväksyivät suunnitelman joulukuussa 2023. Tärkeistä virkistysalueista siinä on tunnistettu mm. Epilänharju ja Teivaalanharju, jossa läntiseltä Tampereeltakin käydään merkittävässä määrin hiihtämässä ja lenkkeilemässä. Suosittu paikallinen Tampere ja Ylöjärveä yhdistävä noin 7,5 km pituinen ulkoilulenkki kulkee Pohtolan sillan kautta Ilmarinjärven ja Ryydynlahden ympäri (Teivaalantie – Ilmarinjärventie – Siivikkalantie – Pohtolankatu – Ryydynkatu). Kummankin kaupungin asukkaiden suosima kesäkohde on Siivikkalan uimaranta ja venesatama uusine leikkialueineen. Näsijärven rantaan Siivikkalassa sijoittuu myös Pirkanmaan maakuntakaavan osoittama seudullinen virkistysyhteys, jonka alueella on myös Tampereen kaupungin maanomistusta. Ylöjärvellä on tavoitteena vaalia aluetta rakentamattomana.

Rakenneyleiskaavan työpajoissa tuotiin esiin, että vesiliikenteen reittiyhteyksien avaaminen Siivikkalan ja Tampereen välille olisi kiinnostava lisä työmatkojen, vapaa-ajan ja matkailun palveluihin. Virkistys- ja joukkoliikenteen yhteistyön ohella olisi mahdollisuuksia esim. koulujen ja päivähoidon nykyistä laajempaan yhteiskehittämiseen, sekä Näsijärven vesistöyhteyden kehittämiseen.

Asemakaava toteuttaa Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiaa ja rakennesuunnitelmaa.

3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä koko Siivikkalan (sekä läntisen Ilmarinjärventielle suuntautuvan Siivikkalan että itäisen Pohtolankadulle suuntautuvan yhteensä) väestönkasvutavoite vuoteen 2040 on noin 757 uutta asukasta eli noin 38 asukasta vuodessa. Kaupungin kasvun painopiste on asetettu Teivon-Mäkylän, Siltatien ja keskustan alueille, jonne tavoitellaan yhteensä noin 10 000 asukkaan lisäystä.

Siivikkalan suunnalle on täten tavoitteena vain vähäinen täydennysrakentaminen, mikä on linjassa Tampereen kaupungin Pohtolankatua koskevien tavoitteiden kanssa. Siivikkalaan ohjelmoiduista uusista asemakaava-alueista yli puolet sijoittuu Ilmarinjärventien suuntaan ja vajaa puolet Siivikkalantien-



Pohtolankadun suuntaan. Teivoon rakentuva uusi alakeskus tulee laajentamaan myös Siivikkalan suunnan palvelutarjontaa sisältäen mm. kauppaa, päiväkodin ja yläkoulun.

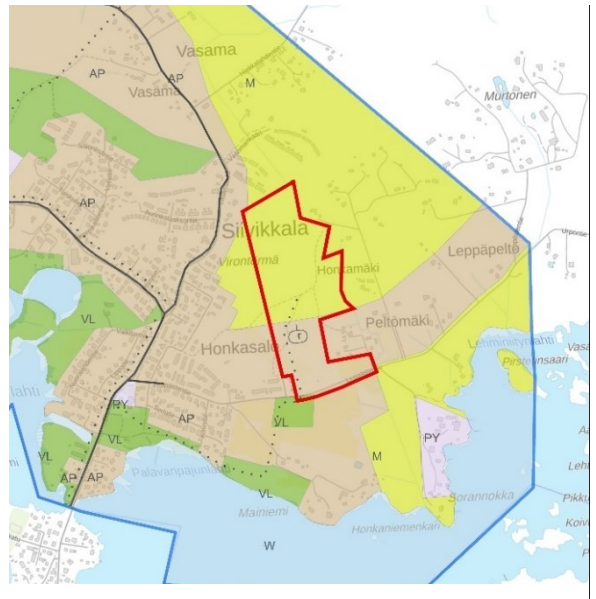
Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa.

Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa: Ylöjärven raitiotien (Lielähti – Leijapuisto) tarkentava yleissuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa loppuvuonna 2022.

3.2.5 Yleiskaava

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982 eikä kailta 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”.

Siivikkalan osayleiskaavoitus on asetettu vireille ja se on uusimmassa Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa ajoitettu vuosille 2024–2027 (kohde nro 147). Siivikkalan alueelle jo ohjelmoitujen asemakaavojen laatimisessa ei ole kuitenkaan mahdollista jäädä odottamaan yleiskaavan valmistumista. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus laatia mm. liikenneselvitys, jonka osalta tehdään yhteistyötä erityisesti mm. Tampereen kaupungin ja Nyssen sekä muiden keskeisten osapuolien kanssa. Selvitystä voidaan hyödyntää tulevaisuudessa asemakaavoissa.



Asemakaava-alue merkittynä yleiskaavaan.

Ylöjärven kaupunki on kuuluttanut myös Asuntila-Siivikkala osayleiskaavatyön (MAPSTO, kohde nro 124) vireille.

Leppästäntien asemakaavan tavoitteellinen aikataulu ei mahdollista osayleiskaavojen 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.

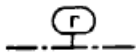


Lähivirkistysalue (VL)

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan asuntoaluekohtaista puistoa tai lähivirkistysaluetta varten. Suojelumääräyksessä todetaan, että alueella on rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitettulla 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 rakennuspai-kan 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.

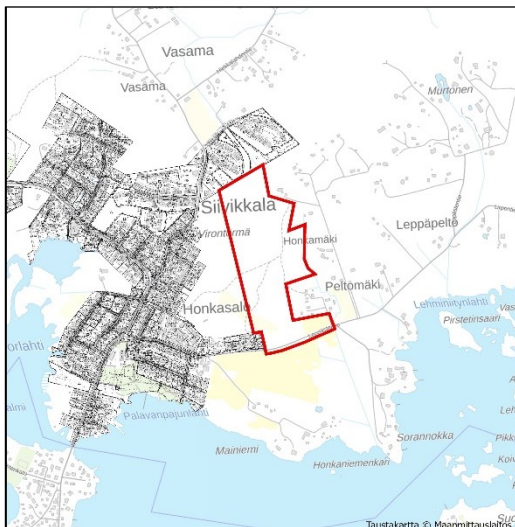


Kevyen liikenteen reitti

3.2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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



3.2.7 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain.

3.2.8 Rakentamistapaohje

Aluetta koskeva rakentamistapaohje, jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja



laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan rakentamistapaohjeessa erillisin esimerkein.

Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

3.2.9 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

Yhteenveto suunnittelutilanteesta, yleiskaavallinen tarkastelu

Leppästentien asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja kaupunkiseudun strategian ja rakennesuunnitelman tavoitteita, Ylöjärven kasvuohjelmaa ja tukeutuu hyvin lähialueen päivähoidon, koulun ja joukkoliikenteen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.

3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavaa koskevat selvitykset on luetteloitu kohtaan 1.5.

Selvitysten tuloksia on kuvattu luvussa 3.

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 tontti-tarjontaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet on huomioitu asemakaavan laadintatyön eri vaiheissa. Osallisten esittämiin lausuntoihin ja mielipiteisiin kirjoitetaan vastineet.

4.2.1 Osalliset

- 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, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, keskusvaalilautakunta, tarkastuslautakunta, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, seudulliset lautakunnat, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.



- Yhteisöt ja yritykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy

- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry, Pohntolan omakotiyhdistys ry, Niemen omakotiyhdistys, Käkimmäentien vesiosuuskunta, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry.

- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 5.5.2021 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

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.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 5.1.2022 - 4.2.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta 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 katuyhteydet jatkuviksi alueen läpi eri suuntiin.

Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Vastineraportti esiteltiin kaavaehdotuksen (24.5.2023) liitteenä.

Ehdotusvaihe (24.5.2023)

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-aluetta pienennettiin siten, että yksityisen vesiosuuskunnan johtolinja rajattiin



alueen ulkopuolelle. Asemakaavan toteuttamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen muodostamiseksi laadittiin sitova rakentamistapaohje vahvassa yhteistyössä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan kanssa.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavaehdotuksen 24.5.2023 (§ 56). Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, 31.5.-15.8.2023. Nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotettiin hankkeesta kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

Kaavaehdotuksesta (24.5.2023) saatiin 13 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Vastineraportti on esitetty toisen kaavaehdotuksen (21.2.2024) liitteenä.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineisto viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

Toinen ehdotusvaihe (21.2.2024)

Uusi asemakaavaehdotus suunniteltiin saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta. Vaihtelevia maaston muotoja tarkasteltiin maiseman erityispiirteet huomioiden useilla maastokäynneillä yhdessä kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan eri edustajien kanssa. Lisäksi maastonmuotoja tutkittiin las-kennallisesti tietokoneella tarkastellen. Tietokoneella tarkasteltiin katuverkoston pituuskaltevuuksia, kunnossapitoa, risteyksien liikenneturvallisuuksia. Lisäksi tutkittiin alueen hulevesien hallintaa uuden katu- ja kaavarakenteen ympärille.

Mittavien tarkasteluiden pohjalta 24.5.2023 esitetyn kaavaehdotusvaiheen kadut ja tontit on ryhmitelty aivan uudella tavalla. Asemakaava-alueen rakentamiseen osoitetut alueet ovat kuitenkin pysyneet samana ja alueen tonttimäärä sekä rakennusoikeus on pysynyt suunnilleen samoissa lukemissa.

Asemakaavan toteuttamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen muodostamiseksi laadittiin päivitetty ja sitova rakentamistapaohje yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

Ympäristölautakunta käsittelee uuden asemakaavaehdotuksen 21.2.2024. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan, alustavasti 6.3. - 8.4.2024. Nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan kaavahankkeen etenemisestä 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. Uudesta asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

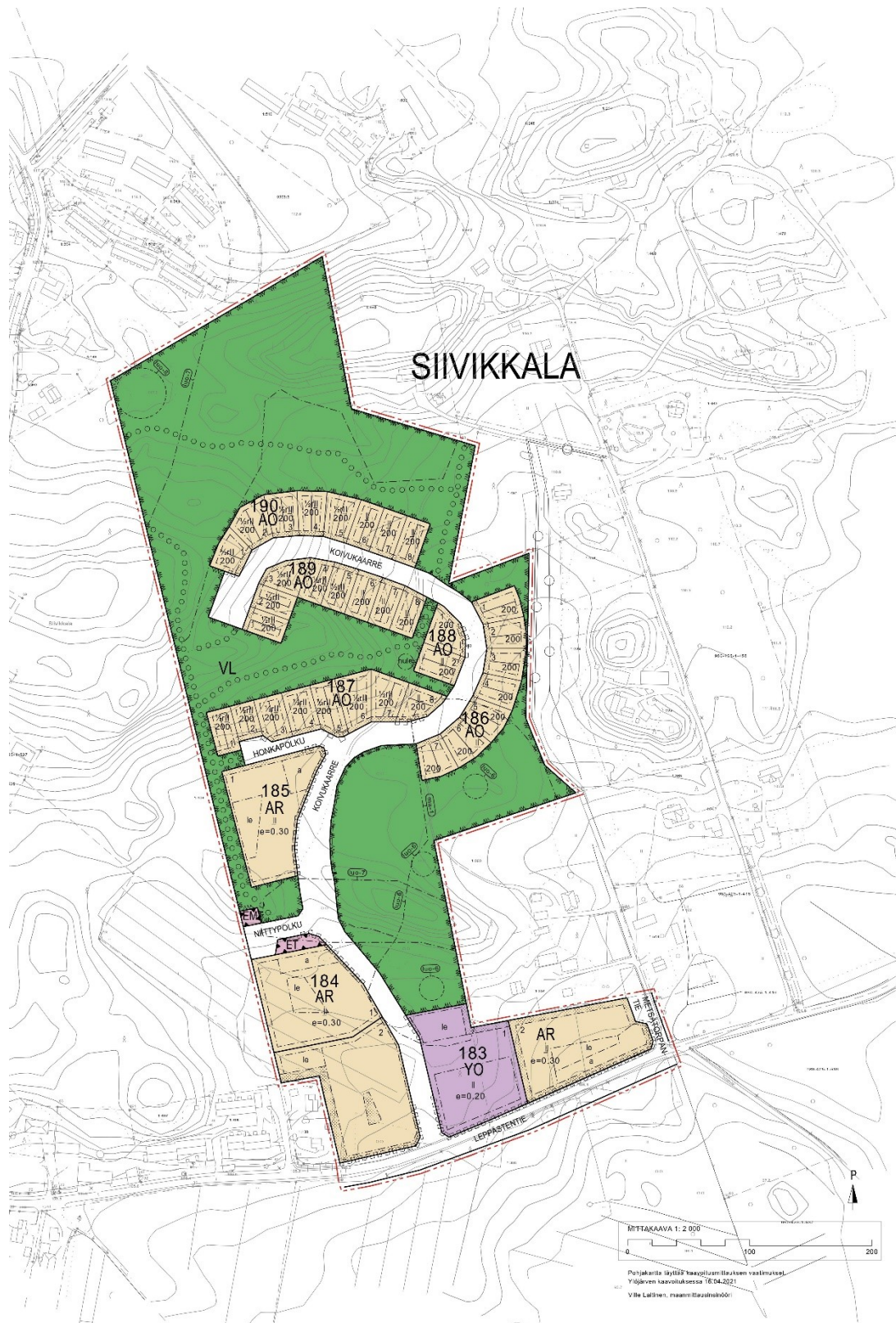
Hyväksyminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, kesällä 2024.

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



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



ASEMAKAVAIMERKKINÄ JA -MÄÄRÄKYYKSET:

- AR Rivi- tai muun kyttyttyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO Rivi- tai muun kyttyttyjen korttelialue.
- YO Opetuslaitoksen palvelujen rakennusten korttelialue.
- VL Lähihirsitalo.
- EMT Hissitalo.
- ET Yhoyksitettiin näitä huolto- tai palvelu- rakennusten ja laitosten alue.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelialueen ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ojheellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ojheellinen korttelin raja.

SIIV

189
Korttelin numero.

8
Ojheellinen numer.

KOIVUKAARE

200
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

||

11
Asuinalueen osoittava numero osoittaa ehdotettomasti käytettävän asuinrakennuksen kerrosluvun.

|||

111
Merkiluku normaalisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan asuinrakennuksen tilaan korostetaan tila- tai suojakokemuksen etunäkökulmassa tilaan enimmäiskokonaan korostetaan käyttöä korostaa luottavuutta tilaksi. Sallittu kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta. Asuinrakennus tulee olla kokonaisuutenaan rakennuksen mukaan.

e=0.30
Tienkaarensäde ei kerroksien suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen harjansuunta osoittava viiva.



Rakennusala.



a
Rakennusala, jolle saa sijaitaa autotoujan ja jolle on vähintään rakennettava auku.



le
Leikki- ja oleskelualue, seka varattu alueen osa. Alue on tarkoitettu yhteiskäyttöä varten. Alueelle tulee sijaittaa leikkikenttä.



hule
Sijaintiikan ojheellinen alue, johon saa tehdä altaan, ojantien tai suodattimen viivittämäänsä hulevesien kulkutietoa (ja perustamiseen veden laatu).



istutettava alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kuldalla ei saa järjestää ajoneuvotilajua.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle esiintyy luonnonsuojelun mukaisesti huomioitava laji ja luontotyypit. Merkinnällä on osoitettu laji § 69 ja § 74 mukainen kasvi, jolla saattaa olla merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kasvilajiin ja luontotyyppiin ohjeistuksen jatkuvuus tulee turvata esitelmäalueella seka taattu vähintään nykyisen kattainen pitkäaikainen hoito- ja hoito-ohjelmien toteuttamista varten.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolle esiintyy luonnonsuojelun mukaisesti huomioitava laji ja luontotyypit. Merkinnällä on osoitettu EUN luontotietokirjan liitteen (IVa) mukainen laji tai laji, jolla on erityisen merkitys luonnon monimuotoisuuden kannalta. Piirustus tulee sijaistaa seka katualueella seka nähtiä lajin esiintymistä.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee suojella metsästäen 10 % esiintymisestä. Alueen vastaisuus ja ympäröivä puusto tulee säilyttää ennallaan.



Maisemallisesti arvokas alue. Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan vähimmäisläsnä metsähoitoon liittyvä toiminta.



Ojheellinen ulkopuolisuus. Luontotiet: syntynyt ulkopuolisuus. Rettille ei ole tarkoitettu rakentaa eikä huoltaa.

YLEISMÄÄRÄKYYKSET

HUOLLE:

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadeseviä ja lumien sulamisesä korttelialueita niiden sijaistajilla. Kaava-alueella on laadittava yksiyksikköinen hulevesienhallinnan alueen rakentamista varten. Hulevesienhallinnan toteuttaminen ennen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsittelyä ja puhdistusta varten. Hulevesienhallintaa toteutettaessa tulee seurata ja korjata sadesevää säännöllisesti.

Hajauteltu hulevesien hallintatavoite voidaan esimerkiksi olla korttelin- tai korttelialueen sadesevää jakeiden, kosteikkola, viivyttämistä tai lammista.

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueella ennen niiden purkamista hulevesienhallintaan. Viivyttämisen rakentamisen tähtäyksenä tulee olla kineettisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpimääräistä pintaa kuuti. Viivyttämisen toteutus tulee viivyttää hulevesienhallintaan jatkuvuutta varten. Hulevesienhallintaa toteutettaessa tulee seurata ja korjata sadesevää säännöllisesti. Viivyttämisen toteuttamiseen tulee ottaa huomioon viivytin. Kaikki toteutukset on tarkastettava toteutusmallin yhteydessä.

Kuuntelu- ja sijainti:

Kuuntelu- ja sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Kuuntelu- ja sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Kuuntelu- ja sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Kuuntelu- ja sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Paikallisen väestön osallisuus:

Paikallisen väestön osallisuus tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Paikallisen väestön osallisuus tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Paikallisen väestön osallisuus tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Vesien johtaminen ympäristössä työma-alueella on esteettä:

Vesien johtaminen ympäristössä työma-alueella on esteettä. Vesi ei voi olla esteenä muun toiminnan toteuttamiselle. Vesi ei voi olla esteenä muun toiminnan toteuttamiselle.

VAIKUTTAMISVAIKUTUKSET:

Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

PIIAT JA ISTUTUKKSET:

Korttelin suunnittelun yhteydessä on otettava huomioon korttelin pihat ja istutukset. Korttelin suunnittelun yhteydessä on otettava huomioon korttelin pihat ja istutukset.

Rakennuksen sijainti:

Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Tonttien pinta-alueen suunnittelu:

Tonttien pinta-alueen suunnittelu tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Tonttien pinta-alueen suunnittelu tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Tonttien pinta-alueen suunnittelu tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

PARVUKUNNIN PIIAT:

Parvukunnan pihat tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Parvukunnan pihat tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Parvukunnan pihat tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

AIKAMUUNTO:

Aikamuunnointi tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Aikamuunnointi tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Aikamuunnointi tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

JÄTEHOITO:

Jätehoito tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Jätehoito tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Jätehoito tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

RAKENTAMISVAIKUTUKSET:

Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakentamisen vaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Rakennuksen sijainti:

Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Rakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

PHISIOOTIIKKA:

Phisiootika tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Phisiootika tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Phisiootika tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Autojen sijainti:

Autojen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Autojen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Autojen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Asuinrakennuksen sijainti:

Asuinrakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Asuinrakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Asuinrakennuksen sijainti tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

Polkupyöräilijät:

Polkupyöräilijät tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Polkupyöräilijät tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Polkupyöräilijät tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

ENERGIAVAIKUTUKSET:

Energia- ja ympäristövaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Energia- ja ympäristövaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten. Energia- ja ympäristövaikutukset tulee ottaa huomioon rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Korttelin saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

AKORTTELIALUE

- Alueella saa rakentaa yhden asunnon.

- Rakennusala tulee rakentaa korkeintaan kaksi kerrosta alueen rakentamista varten. Vain toinen kerrosrakennus saa olla alueella. Yksityinen alueen rakentamisen pohjoista seka kotokeinaan seka korkeintaan 10 m.

- Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten. Alueen rakentamista varten on otettava huomioon alueen rakentamista varten.

Lainvoimaa	1.12.2024
Kaupunginvaltuusto	2024
Kaupunginhallitus	2024
Ymp.lik. 15.12.2021	
Ymp.lik. 21.02.2024	MRL 656/03.04.2024 - 03.05.2024
Ymp.lik. 24.05.2023	MRL 656/31.05.2023 - 15.08.2023
Ymp.lik. 15.12.2021	MRL 676/05.01.2022 - 04.02.2022

	Ylöjärvi KAIVOITUS	21.02.2024
	SIIVKALA LEPPÄSTÄNTIEN ASEMAKAAVA	1:2000 SIIV24



5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Asemakaavaehdotuksen kuvaus, 21.2.2024

Toinen asemakaavaehdotus suunniteltiin saatujen palautteiden ja aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta. Vaihtelevia maaston muotoja tarkasteltiin maiseman erityispiirteet huomioiden useilla maastokäynneillä yhdessä Ylöjärven kaupungin kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan eri edustajien kanssa. Lisäksi maastonmuotoja tutkittiin laskennallisesti tietokoneella tarkastellen. Tietokoneella tarkasteltiin muun muassa katuverkoston pituuskaltevuuksia, kunnossapitoa, hulevesiratkaisuita sekä alueen liiketurvallisuutta.

Mittavien tarkasteluiden pohjalta 24.5.2023 esitetyn kaavaehdotusvaiheen kadut ja tontit on ryhmitelty aivan uudella tavalla toiseen kaavaehdotukseen, 21.2.2024. Asemakaavalla muodostuu korttelit 183–190 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue ja mastoalue.

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 hehtaaria, josta asuinkortteleita on noin 5,3 ha ja lähivirkistysalueita noin 8,1 ha. Asuinkorttelien kerrosala asemakaava-alueella on noin 14 340 kem². Y-tontin kerrosala on noin 1 340 kem².

Asemakaava osoittaa AO-tontteja 33 kpl, AR-tontteja 4 kpl, sekä yhden opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen uutta päiväkotia varten (YO). AR-korttelialueille saa rakentaa paritaloja, rivitaloja sekä muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Leppästäntien asemakaava osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uuden pientalovaltaisen asuinalueen noin 300 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem²). Alueen asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, maastonmuotojen mukaiset rinneratkaisut ovat kuitenkin osalla tonteista sallittu.

Asemakaava rakentuu kaartuvan Koivukaarre-nimisen kokoojakadun ympärille, minkä pohjoisosaan on sijoitettu alueen AO-tontit. Kaartuva katurakenne on saanut alkunsa alueen maastonmuodoista, haasteellisista korkeuseroista ja alueen erityispiirteiden säilyttämisestä.

AO-tonttien koot vaihtelevat hieman sijainnin ja maaston luonnollisten olosuhteiden mukaan. Tonttikokojen tarkasteluilla on pyritty ottamaan huomioon jokaisen tontin yksilöllinen rakennettavuus ja toteutuskelpoisuus.

Yhtiömuotoiset AR-tontit sekä päiväkodin tontti on sijoitettu asemakaava-alueen eteläosaan Leppästäntien varteen sekä kokoojakadun alkuvaiheille. Asemakaava-alueen korkein kohta on jätetty rakentamisesta vapaaksi, ja osoitettu VL-alueeksi. Leppästäntieltä ei sallita suorita tonttiliittymiä. Tonttien ajo-yhteydet tulee suunnitella siten, että autot on liikenneturvallisuuden takia mahdollista kääntää kokonaan omassa pihassa peruuttamatta kadulle. Muutamia liittymäkieltoja on osoitettu AO-tonttien jyrkimpien mutkien kohtaan parantamaan näkyvyyksiä tontilta tai tontille käännyttäessä.

Kokoojakadulta on varattu katuyhteys asuinalueen myöhemmäksi laajentamiseksi länteen (Niittypolku). Kokoojakadun ja Niittypolun katualueet on mitoitettu siten, että niihin mahtuu erillinen reuna-kivellä erotettu kevyen liikenteen väylä.

Pohjoisosan metsä on osoitettu virkistysalueeksi mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on osoitettu säilytettäväksi edellisestä ehdotusvaiheesta tarkennetuina luo- ja ma-merkinnöin. Kaavakartalle on lisätty myös ruohokorpi (luo-8). Alueen keskellä sijaitseva laaja ja kaunis koivikko (ma-1) säilytetään viihtyisyyttä tuovana, sadevesiä haihduttavana ja alueen identiteettiä muodostavana elementtinä. Alueiden virkistyskäyttöä on tuettu osoittamalla ohjeelliset



ulkoiluyhteydet säilyviksi katuverkon tueksi. Päiväkodin korttelista on suora yhteys metsäiselle lähivirkistysalueelle siten, ettei katuja tarvitse ylittää.

Alueen laadukkaan toteuttamisen tueksi on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet ja havainnepiirros, jotka on julkaistu yhtä aikaa tämän asemakaavaselostuksen kanssa 21.2.2024.

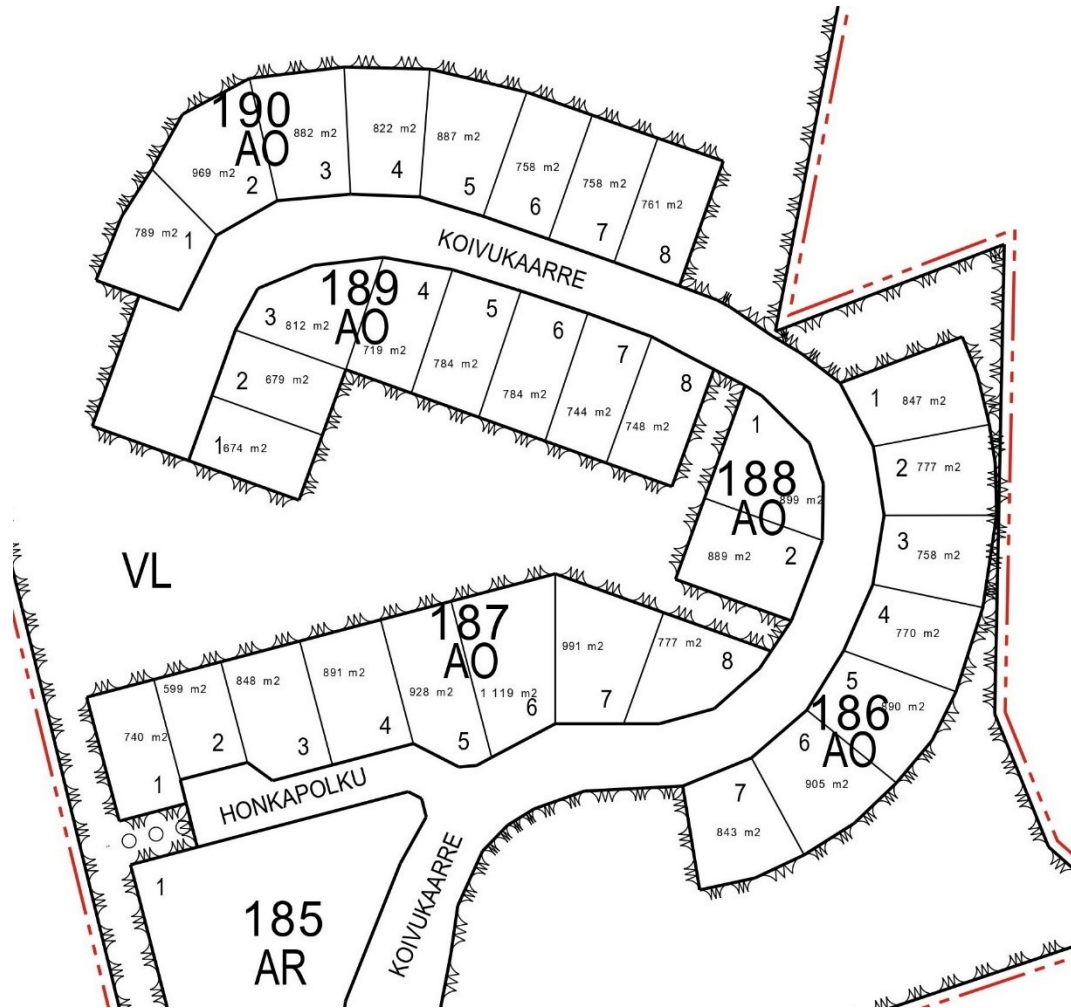
Kaavan ehdotusvaiheissa laadittiin: luontoseelvityksiä (lahokaviosammal, kasvillisuus, linnusto, viitasammakko, liito-orava, lepakot), arkeologian selvitys, hulevesiselvitys, maaperäkairauksia, rakentamistapaohjeet ja havainnepiirros.

Ehdotuksesta 24.5.2023 saatujen palautteiden pohjalta asemakaavaan on lisätty myös EMT eli masto-alue. Asemakaavassa osoitettua ET-alueen käyttöä on tarkennettu tässä toisessa kaavaehdotuksessa. ET-alueella on muun muassa varauduttu siihen, että tulevaisuudessa korttelialueelle saa tarpeen tullen sijoittaa jätteiden alueellista keräystä ja lajittelua palvelevan ekopisteen.

5.1.1 Ehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
AO		2.7041	51.17		6600	0.24
AR		2.5799	48.83		7740	0.30
A	yhteensä	5.2840	100.00	32.04	14340	
YO		0.6695	100.00		1339	0.20
Y	yhteensä	0.6695	100.00	4.06	1339	0.20
VL		8.0530	100.00			
V	yhteensä	8.0530	100.00	48.84		
EMT		0.0195	31.35			
ET		0.0427	68.65			
E	yhteensä	0.0622	100.00	0.38		
Kadut		2.4214	100.00			
KADUT, TIET		2.4214	100.00	14.68		
KAAVA-ALUE	yht.	16.4900			15679	0.10





5.1.2 Asemakaavamerkinntät ja määräykset

Asemakaavamerkinntät määräyksineen on esitetty 21.2.2024 päivytyllä asemakaavakartalla.

5.1.3 Rakentamistapaohje

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (21.2.2024), jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asema-
kaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhte-
näinen ja laadukas kokonaisuus.



5.1.4 Havainnepiirros

Havainnepiirros on esitetty asemakaavakartan liitteenä, 21.2.2024.



5.1.5 Nimistö

Kadunnimet on johdettu lähialueen nimistöstä ja alueen ominaispiirteistä.

Asemakaavalla muodostuu uusia kadun nimiä: Koivukaarre, Niitypolku ja Honkapolku.



5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<p><i>Asuminen ja esteettömyys</i></p>	<p>Asemakaava tarjoaa noin asuntoja noin 300 uudelle asukkaalle. Asuinalue mahdollistaa monipuolisen sosiaalisen yhteisön. Asuinrakennukset on määrätty kaksokerroksisiksi mutta osittaiset maastonmuotoja mukailevat rinneratkaisut on sallittu. 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 ns. selviytymiskerrosena.</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>
<p><i>Ihmisten elinolot ja terveys</i></p>	<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> <p>Asuinalueilta on lyhyet etäisyydet metsäalueelle osoitetuille virkistysalueille. Virkistysalueet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina eikä polkuja ole tarkoitus rakentaa.</p>
<p><i>Ympäristön puhtaus, -suojelu ja ympäristöhäiriöt</i></p>	<p>Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähialueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetimitään häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p>
<p><i>Sosiaalinen ympäristö</i></p>	<p>Siivikkalan perinteikäs omakotialue tarjoaa tavoitellun sijainnin uusille asunnoille. Uudet asukkaat rikastuttavat alueen sosiaalista ympäristöä. Todennäköisesti alue kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Kaavassa osoitetut pientalotontit tukevat sosiaalisesti monimuotoisen asuinyhteisön muodostumista. Kaava-alueella on mahdollisuus harjoittaa myös nk. kimpparakentamista. AR-tonteille on tarkoitus toteuttaa yhteiskäyttöiset pihat, jotka huomioi eri-ikäiset käyttäjät.</p> <p>Leppästäntien varteen osoitetun päiväkodin rakentuessa sen pihan leikkialue on tarkoitus pitää kaupunkilaisten käytettävissä päiväkodin ollessa kiinni.</p>
<p><i>Virkistys</i></p>	<p>Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen metsäisen polkuverkoston ulkoiluun ja 700m kävelyetäisyyden Näsijärvelle, uimarannalle, venelaituriin ja leikkialueelle. Siivikkalantieltä voi pyöräillä seudullisille pyöräilyreiteille. Alakoulun pihassa on urheilukenttä. Asemakaava-alueen nykyisten ulkoiluyhteyksien jatkuvuus ja saavutettavuus on pyritty turvaamaan katuverkon ratkaisussa.</p>



5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	Alueella säilyvä puusto vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paah-teelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Alueen keskellä sijaitseva laaja ja kaunis maisemakoivikko (ma-1) säilytetään viihtyisyyttä tuovana ja sadevesiä haihduttavana elementtinä. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.
<i>Ilmasto-kestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 5.2.7.) Alueen puustoa on pyritty säilyttämään osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmas-tokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiu-tuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina. Ilmastonmuutoksen tuomat muutokset, muun muassa sateisuuden lisääntyminen on otettu kaavaratkaisuissa ja hulevesien selvitystyötä tehdessä huomioon.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueen keski- ja länsiosa on pääosin kallioista ja alueen rakentamisella on vai-kutuksia maa- ja kallioperään. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Kaava-alueella ei sallita suu-ria täyttöjä ja pihan tasaamista ”vaateriin”, vaan jyrkimmillä tonteilla on sallittu maastoa mukailevat rinneratkaisut. Rakentamistaohje ohjeistaa rakennusten hie-novaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täyt-töjen ja pengerrysten keinotekoinen tarve on mahdollisimman pieni. Katujen, vesi-huollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alu-een louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialu-een maanrakennuksessa sekä kiviaineksia pihan esteettisinä elementteinä.



<p><i>Hulevedet</i></p>	<p>Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Hulevesien hallinta eli hulevesisuunnitelma laaditaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Alueen maasto viettää luonnollisesti kaakon ja etelän suuntiin. Alueella on oja, joiden kautta pintavedet johtuvat luonnollisesti alueen itäreunaan ja sieltä kaakkoispuolelle Torpantien varren avo-ojaan ja sieltä Näsijärveen. Nykytilanteessa asemakaava-alueella suurin valunta kohdistuu asemakaava-alueen itäpuolisiin osiin, jossa valunta ylittää myös asemakaava-alueen rajan. Itäpuolelle kohdistuva valunta saa alkunsa osin asemakaava-alueen länsipuolelta.</p> <p>Rakennetussa tilanteessa asemakaava-alueen länsipuolinen ja edelleen itäpuolelle kohdistuva valunta kanavoituu osin Koivukaaren kautta Leppästentielle vähentäen itäpuolelle kohdistuvaa valunnan määrää.</p> <p>Vastaavasti Koivukaaren ja Leppästentien liittymän kautta kohdistuu rakennetussa tilanteessa hieman enemmän valuntaa (hulevesikuormitusta). Rakennetussa tilanteessa koko asemakaava-alueelta tuleva hulevesivirtaama tulee aikaisemmin ja toisaalta hiipuu nopeammin sadannan jälkeen. Rakennetussa tilanteessa koko asemakaava-alueelta tuleva virtaama on myös suurempi kuin nykytilanteessa. Virtaama kohdistuu Leppästentien eteläpuolella sijaitsevalle Ylöjärven kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle.</p> <p>Kaava-alueen hulevesiratkaisussa on tarkoitus ohjata hulevesiä Koivukaarteelle rakennettavaan hulevesiverkoston.</p>
<p><i>Pohjavesi</i></p>	<p>Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.</p>



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. Luontoselvityksissä tunnistetut luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on suojeltu kaavassa edellisestä kaavaehdotuksesta täydennetyin luo- ja ma -merkinnöin. Nykyisestä metsäalueesta säilyy rakentamattomana noin puolet. Metsäalueet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina eikä polkuja ole tarkoitus rakentaa.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Luontoselvityksessä tunnistetut lajit ja johtopäätökset on otettu asemakaavaehdotuksen valmistelussa huomioon. Asemakaavan luo-merkintöjä on täydennetty ELY:n ohjeiden mukaisesti tukemaan lajien elinympäristöjen säilymistä. Asuinalueiden ulkovalaistuksien valintaan on annettu tarkempia ohjeita rakentamistapaohjeessa. Valaistuksen suunnittelussa voidaan ottaa huomioon, että alueen eläimistö häiriintyisi mahdollisimman vähän valosaasteen takia.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja maaperää muokataan. Erityistä 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>	Leppästäntien asuinalue täydentää ja tiivistää Siivikkalan yhdyskuntarakennetta. Katuverkosta on osoitettu yhteydet alueen edelleen laajentamiseksi myöhemmin länteen (Niittypolku). Siivikkala on suositua omakotitaloaluetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää noin 300 henkilöllä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO). Alue tulee luultavasti kiinnostamaan erityisesti lapsiperheitä. Väestönkehitys tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita Siivikkalan alueella.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkeinteistöt 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 verkkoon. Kokoojakadun mitoituksessa on huomioitu jalankulun mahdollistavan tien rakentaminen. Liikenteen vaikutuksista tarkemmin ja laajemmin alla kohdassa 5.2.4.1.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	<p>Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu katualuetta, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee 600 metrin päässä Siivikkalantien varressa.</p> <p>Tontteilta ajo on turvallisuussyistä määrätty kaavassa niin, että autot tulee kääntää kokonaan omalla tontilla peruuttamatta kadulle. Kaavassa on osoitettu liittymäkieltoja muun muassa kokoojakadun loppupäähän, AO-tonttien jyrkimpien mutkien kohdille parantamaan näkyyksiä tontilta tai tontille käännyttäessä. Yhtiömuotoisille tonteille ajetaan pääasiassa tonttikatujen kautta. Leppästäntieltä ei sallita tonttiliittymiä.</p> <p>Päiväkodin korttelista on turvallinen kävely-yhteys lähimetsään siten, ettei katuja tarvitse ylittää.</p>



5.2.4.1 Asemakaavan vaikutuksia henkilöautoliikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa 33 pientaloa ja noin 66 rivitaloasuntoa, jotka rakentuvat arviolta vuosien 2025–2030 aikana. Todennäköisesti valtaosalla talouksista on henkilöauto. Henkilöautoliikennettä suuntaa alueelta Siivikkalantielle, Pohtolankadulle ja Ilmarinjärventielle. Lähialueella Siivikkalantiellä saattoliikenteen ja asioinnin kohteita ovat Serlapuiston päiväkotit, Siivikkalan alakoulu, Siivikkalan lähikauppa ja pitseria, Salorinteen päiväkotit. Alueen yläkoulu on Soppeenmäessä ja lukio ja ammattikoulu Elovainiossa, joihin ajoneuvoliikenne suuntautuu Ilmarinjärventien kautta, joka on noin 2 km lyhyempi reitti kuin Pohtolankadun kautta olisi. Myös työmatkaliikenteessä korostuu reitin sujuvuus ja nopeus. Tampereen suuntaan ajettaneen valtaosin Pohtolankadun kautta ja Ylöjärven ja Vaasantien suuntiin Ilmarinjärventien kautta, mikäli esimerkiksi lasten kuljetusmatkat eivät muuta matkan suuntaa.

Leppästäntien asemakaava-alueen lähimpiä nykyisiä palveluita ovat:

- Ylöjärven keskusta, 8-9 km Siivikkalantien – Ilmarinjärventien kautta.
- Teivon palvelut (liikenneasema, lähikauppa, ravintola, ravirata), 5 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 lähikauppaan ja pitseriaan on 2,4 km.
- Pohtolankadun lähikauppaan ja pitseriaan on 2,5 km
- Tampereen palveluihin Lielähti-keskukseen on 3,5 km.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät alueen nykyinen sujuva bussiliikenne, nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, nykyiset hyvät lähivirkistysmahdollisuudet Siivikkalan uimarannalla ja Näsijärven rantojen reiteillä, sekä lähellä kävelyetäisyydellä sijaitsevat nykyiset ja tulevat uudet päivähoitopalvelut. Asemakaava-alueella on varaus päiväkodille, joka on kävelyetäisyydellä asunnoista. Myös lähimpänä sijaitseva nykyinen päiväkotit Serlapuistossa on kävelymatkan päässä 700 m etäisyydellä. Bussipysäkit ovat Siivikkalantien ja Leppästäntien risteyksessä, alueelta 600–1000 m etäisyydellä, mitä ylöjärveläisittäin pidetään hyvänä saavutettavuutena. Bussit liikennöivät Siivikkalantietä kumpaankin, sekä Ylöjärven ja Tampereen suuntiin.

Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on alueella kotona tehtävä etätö. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen (Kuntalehti 17.4.2023) mukaan vuonna 2022 työssä käyvistä yksinomaan kotona työskenteleviä oli 11 % ja 13 % työskenteli ainakin puolet työajasta kotona. Työllisistä 55 % ei tee lainkaan etätöitä, mutta 45 % tekee etätöitä satunnaisesti, osaviikkoisesti tai jatkuvasti, eikä paluuta työpaikkojen vanhaan läsnäolokulttuuriin ole nähtävissä.

Toinen päivittäistä työmatkaliikennettä vähentävä seikka on, että oletettavasti vanhemmat myös jonkin verran jäävät kotiin hoitovapaille pienten lastensa kanssa.

Esimerkkilaskelma edelliseen viitaten, koko alueen valmistuttua arviolta vuonna 2030: Oletetaan, että Leppästäntien 250 asukkaasta puolet on aikuisia ja puolet alaikäisiä lapsia, koululaisia ja pienempiä, ja että 125 aikuisesta 100 olisi työllisiä. Em. tilastokeskuksen tutkimuksen mukaisesti heistä 11 työskentelisi kokoaikaisesti kotona, 13 ainakin puolet työajasta kotona ja 55 matkustaisi päivittäin



työpaikalle. Mikäli näin ollen arviolta 75 työntekijää matkustaisi päivittäin työpaikalle ja esim. kolmasosa heistä kulkisi bussilla tai polkupyörällä tai kimpakyydillä, tällöin työmatkojen ajoneuvoliikennettä alueelta tulisi työpäivinä noin 50 henkilöauton osalta. Mikäli tästä esim. 20 % suuntautuisi Ilmarinjärventien suuntaan ja 80 % Pohtolankadun suuntaan, tulisi katuverkkoon näihin suuntiin noin 10 ajoneuvon ja noin 40 ajoneuvon lisäys.

Ratikan liikenne reitillä Lentävänniemi-Santalahti-Tampereen keskusta on tarkoitus käynnistää vuoden 2025 alussa. Tällöin nykyiset joukkoliikenteen yhteydet muuttuvat siten, että suorat bussiyhteydet Siivikkalasta Tampereen keskusta lakkautetaan ja Tampereen suuntaan matkustettaessa vaihdetaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä bussista ratikkaan. Tämä muutos on siis jo käytössä asemakaava-alueen ensimmäisten asuntojen valmistuessa arviolta vuonna 2026.

Ylöjärven ratikan rakentuessa ja liikenteen käynnistyessä tavoitteellisesti vuonna 2032, Leppästäntien aluetta lähin Ylöjärven pysäkki ja liityntäpysäköinti ovat Teivossa, 5 km etäisyydellä.

Vireillä olevaan Siivikkalan osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditaan konsulttityönä liikenneselvitys yhteistyössä Nyssen ja Tampereen kaupungin ja muiden keskeisten osallisten kanssa. Selvityksestä saadaan asemakaavoituksen tueksi laajempia alueellisia näkökulmia.

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 Leppästäntien 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 sitovilla rakentamistapaohjeilla ja havainnepiirroksella.



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 YO-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 lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

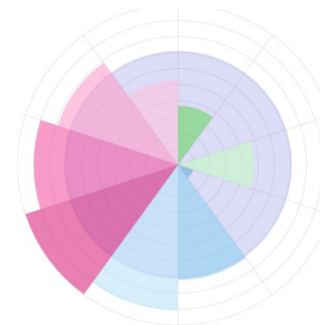
Tarkastelun perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat uusiutuvan energian muun muassa energiakäyttöjen ja aurinkoenergian hyödyntäminen asemakaava-alueella, rakennusten massoittelemisen ja piharatkaisuiden ohjaaminen auringon paahde sekä vihreän määrä huomioiden. Asemakaava-alueen vahvuuksia on myös tehokkaat katu-, hulevesi- sekä tekniset verkostot. Lisäksi on muuntojoustavasti otettu huomioon mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavat jätehuollon ratkaisut.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät alueen nykyinen sujuva bussiliikenne, nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, nykyiset hyvät lähivirkistysmahdollisuudet Siivikkalan uimarannalla ja Näsijärven rantojen reiteillä, sekä lähellä kävelyetäisyydellä sijaitsevat nykyiset ja tulevat uudet päivähoitopalvelut. Asemakaava-alueella on varaus päiväkodille, joka on kävelyetäisyydellä asunnoista. Myös lähimpänä sijaitseva nykyinen päiväkotikerho Serlapuistossa on kävelymatkan päässä 700 m etäisyydellä. Bussipysäkit ovat Siivikkalantien ja Leppästentien risteyksessä, alueelta 600–1000 m etäisyydellä, mitä ylöjärveläisittäin pidetään hyvänä saavutettavuutena. Bussit liikennöivät Siivikkalantietä kumpaankin, sekä Ylöjärven ja Tampereen suuntiin. Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on myös alueella kotona tehtävä etätö.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinielua ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmastoriskeille alttiita ominaisuuksia. Vaikka puustoa poistuu katujen- ja kiinteistöjen rakentamisen myötä, on alueen istuttamista ohjattu tarkemmin rakentamistapaohjeissa. Kaava-alueelta on erinomaista yhteyttä laajoille viheralueille. Viheralueiden säilyttämisessä on huomioitu luonnonmukaisuus sekä alueen erityispiirteiden säilyminen.

Kaavasi ilmastokestävyyspainottuminen

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



Kuva KILVA-työkalun analyysistä



7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja virkistysalueita. Katualueesta laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista.

Kaavatyön edetessä laaditaan hulevesien yleissuunnitelma. Kaava-alueelle tulee laatia yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma katusuunnitelmien yhteydessä ennen alueen rakentamisen aloittamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

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

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Alueelle on laadittu kaavan ehdotusvaiheessa sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan kaavan ehdotusvaiheessa erillisillä esimerkkiratkaisuilla, havainnekuvalla. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttamisen seuranta

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikka tullaan rakentamaan vaiheittain useamman vuoden aikana. Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista.

Alueen kadut sekä asunnot tulevat rakentumaan arviolta vuosien 2025–2030 aikana. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

