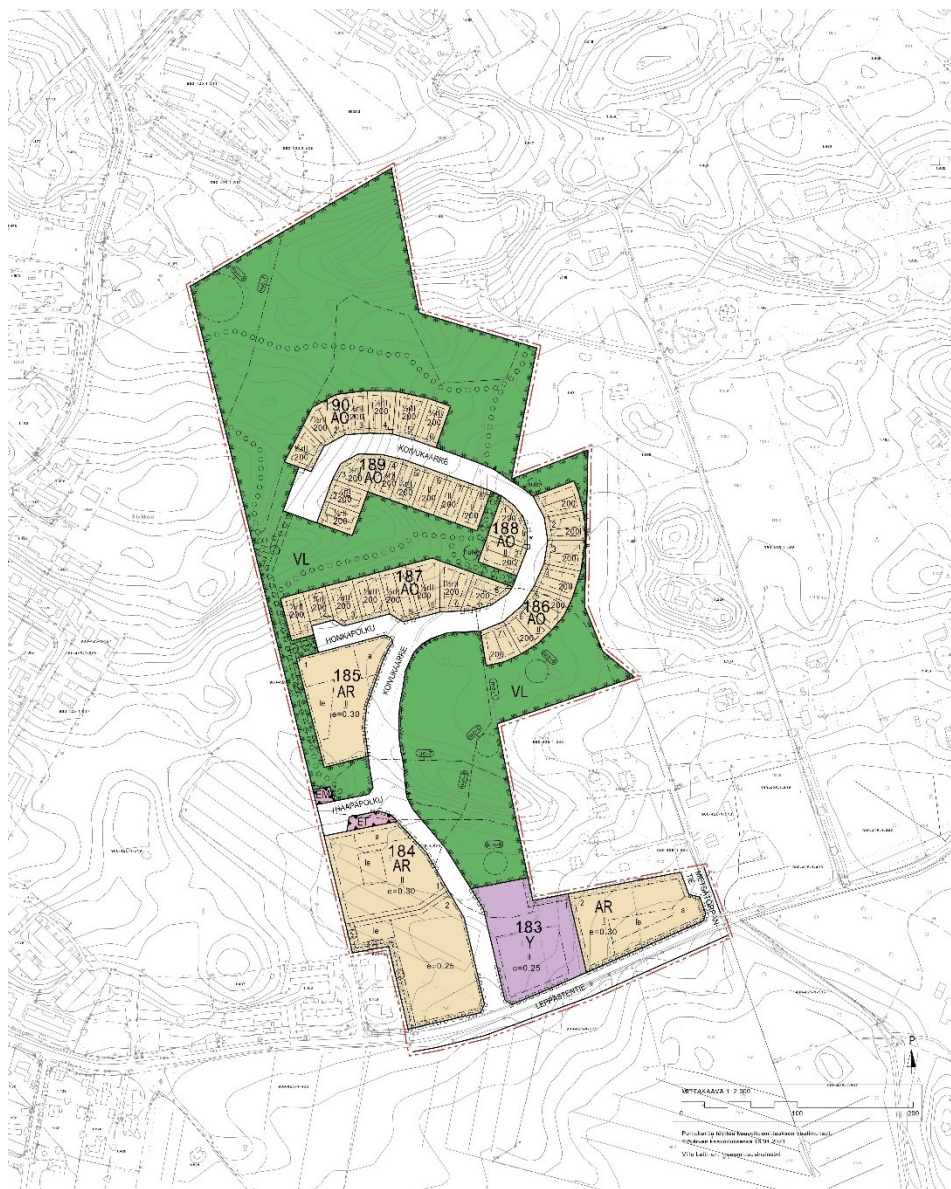


YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

SIIV24. Leppästentien asemakaava

ASEMAKAAVASELOSTUS 18.09.2024

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



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 & 171/10.02.03/2021

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.5.2021.

Asemakaavan nimi: Leppästentien asemakaava.

Asemakaava koskee kortteleita 183–190 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä mastoaluetta.

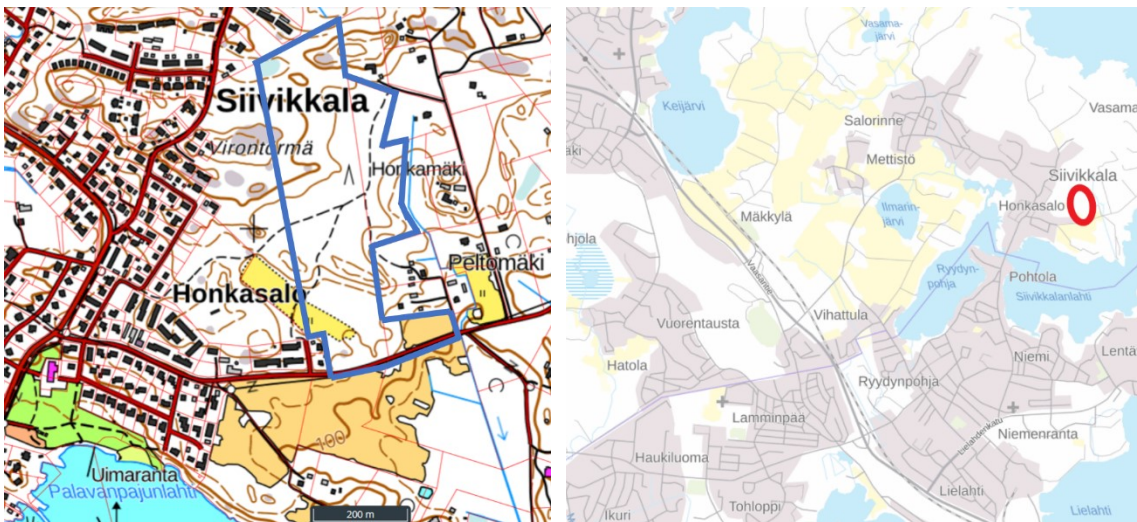
Asemakaavalla muodostuu korttelit 183–190 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä mastoaluetta.

Asemakaavaselostus koskee 18.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa merkintöineen.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,1 ha ja lähivirkistysalueita noin 8,2 ha. Asuinkorttelien kerrosala asemakaava-alueella on noin 13 513 kem². Y-tontin kerrosala on 1 672 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 pelto-alue.



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	14
3.1.3 Vesiolosuhteet	15
3.1.4 Rakennettu ympäristö	18
3.1.5 Arkeologia	18
3.1.6 Liikenne	18
3.1.7 Tekninen huolto	23
3.1.8 Palvelut	24
3.1.9 Maanomistus	24
3.2 Suunnittelutilanne	24
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
3.2.2 Maakuntakaava 2040	26
3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakennesuunnitelma	27
3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma	28
3.2.5 Yleiskaava	28
3.2.6 Asemakaava	30
3.2.7 Rakennusjärjestys	30
3.2.8 Rakentamistapaohje	30
3.2.9 Pohjakartta	31
3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	31
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	31
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	31



4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	31
4.2.1 Osalliset	31
4.2.2 Vireilletulo	32
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	32
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1 Asemakaavaratkaisu	37
5.1.1 Asemakaavan hyväksymisvaiheen kuvaus, 18.09.2024	37
5.1.1 Mitoitus	38
5.1.2 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	39
5.1.3 Rakentamistapaohje	39
5.1.4 Havainnepiirros	40
5.1.5 Nimistö	40
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	41
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	41
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	42
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	44
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	45
5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	49
5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	49
5.2.7 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:	49
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
7.2 Toteuttamisen seuranta	52

Luettelo asemakaavan hyväksymisaineistosta ja liiteasiakirjoista, 18.9.2024

Leppästäntien asemakaava, hyväksyminen. Kaavakartta määräyksineen 18.9.2024

Kaavaselostus 18.9.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2024

Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin 18.9.2024

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake 18.9.2024

Liite 3: Havainnepiirros 18.9.2024

Liite 4: Rakentamistapaohje 18.9.2024



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
- Viitasammakkoselvitys Ylöjärven Siivikkalassa Leppästäntien Honkamäen ojalla, Turkk Korvenpää, Envibio, 5/2024
- Maaperätutkimukset, 2022. Mitta Laboratoriopalvelut
- Hulevesiselvitys, Ylöjärven kaupunki, 9/2024
- Yleiskaavallinen tarkastelu. Ylöjärven kaupunki, 9/2024.

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 2008 a. Pohtolankadun liikenteellinen kestävyys ja sen parantamismahdollisuuksien arviointi
- Ylöjärven kaupunki 2008 b. Siivikkalan ja Vaasantien varren kaavaratkaisujen liikenteellisten vaikutusten arviointi
- Ylöjärven kaupunki 2008 c. 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)
- Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintaminen, raportti maaliskuu 2024, Ramboll. Liite 1: Leppästäntien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset.
- Leppästäntien asemakaava, maastokäynnin muistio, Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (luontoyksikkö, 5/2024).



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Leppästentien asemakaavan tavoitteena on osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uusi pientalovaltainen asuinalue noin 250–300 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem²) sekä varautua yleisten rakennusten kortteli-alueella mahdollista 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 julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (MRL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.5.2021-7.6.2021 välisenä aikana.
- Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueelta laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asetti 15.12.2021 (§ 180) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julkisesti nähtäville 5.1.2022-4.2.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta luonnoksesta laadittiin kaavaehdotus. Ympäristölautakunta päätti 24.5.2023 (§ 56) asettaa kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Ylöjärven Uutisissa, Ylöjärven kaupungin nettisivuilla sekä Aamulehdessä 31.5.2023. Ensimmäisen ehdotusvaiheen aineisto liitteineen oli julkisesti nähtävillä 31.5.-15.8.2023 välisenä aikana.
- Ensimmäisestä ehdotuksesta saatujen palautteiden ja tarkennettujen selvitysten pohjalta ehdotuksesta laadittiin toinen tarkennettu kaavaehdotus. Ympäristölautakunta päätti 21.2.2024 (§ 22) asettaa toisen kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Toisen ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Ylöjärven Uutisissa, Ylöjärven kaupungin nettisivuilla sekä Aamulehdessä 6.3.2024. Toisen ehdotusvaiheen aineisto liitteineen oli julkisesti nähtävillä 6.3.2024-8.4.2024 välisenä aikana.
- Toisen ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten.
- Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.1 Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat kaavan eri vaiheissa työskennelleet mm. seuraavat henkilöt:

- kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
- kaavasuunnittelijat Roosa Saarela ja Helena Keva (luonnosvaihe)
- kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen (ensimmäinen ehdotusvaihe)
- kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen (toinen ehdotusvaihe ja hyväksymisvaihe)
- suunnitteluassistentti Ritva Järvinen ja Samppa Saarivirta (ensimmäinen ehdotusvaihe)
- 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 (ensimmäinen 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

Maastokäynnit tehtiin kohdelajin havaitsemiselle suotuisiin aikoihin. 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 hyvin. Käyntihetkellä metsäaluetta oli kuitenkin käsitelty suurimmaksi osaksi siten, että vahvaa ja vanhempaa suojuustoa 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 (2022) maastoinventoinnit tehtiin 7.5.2022, 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.

Tulokset ja päätelmät (2022): Tutkimusalueella ei havaittu yhtään viitasammakkoa tai lajin mätimunia maastotöiden aikana, eikä myöskään soidinäntelyä kuultu. Alueella on vähäisesti lajille soveliasta 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.

Toisesta ehdotusvaiheesta saatujen muistutusten jälkeen alueella suoritettiin maastokäynti (3.5.2024 klo 9:00-10:20) ELY-keskuksen luontoyksikön edustajan kanssa. Maastokäynnillä oli mukana Ylöjärven kaavoituksesta sekä ympäristönsuojelusta vastaavia toimihenkilöitä. Maastokäynnin tarkoituksena oli havainnoida Leppästäntien asemakaava-alueella olevia mahdollisia viitasammakon elinympäristöjä. Aluetta koskien oli saapunut myös ELY-keskukseen yhteydenotto, jonka mukaan alueella sijaitsisi kosteikko, jossa esiintyisi mahdollisesti viitasammakko.

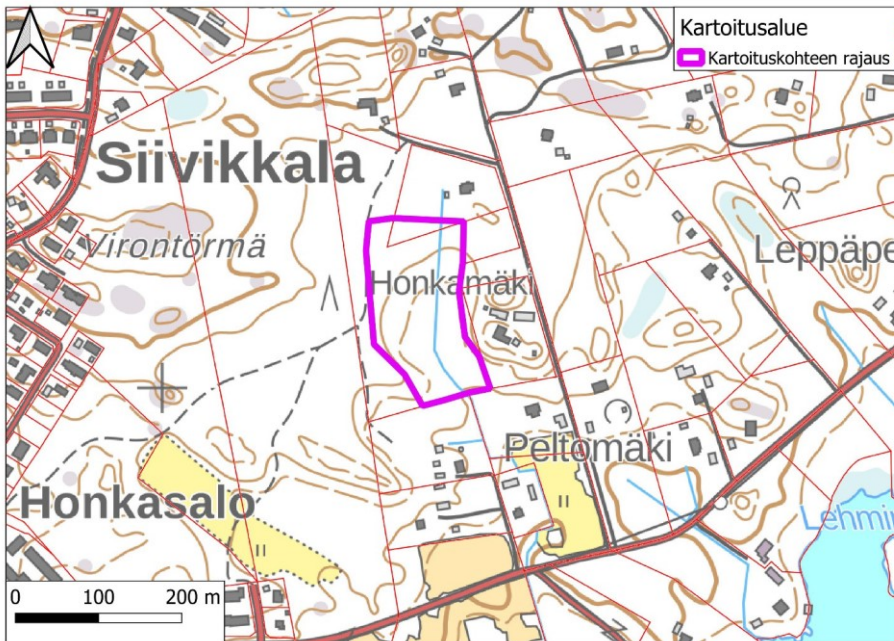
Maastokäynnillä käveltiin maastokartassa näkyvä Honkamäen ojan varsi. Oja ei ole viitasammakolle soveltuva lisääntymispaikka, ja savisuuden vuoksi myös huonosti soveltuva talvehtimispaikka. Ojan vierusmetsä on kasvillisuuden perusteella ollut aikaisemmin peltokäytössä, ja sittemmin metsittynyt. Kaava-alueen ja yksityisen kiinteistön rajalta löytyi pienialainen (tulva)kosteikko, joka voi sopia viitasammakon elinympäristöksi. Kasvillisuuden perusteella kesäaikana kosteikossa todennäköisesti säilyy vettä, huomattavasti pienemmällä alalla kuin kevätaikana. Kosteikossa oli maastokäynnin aikana kutua (ks. kuva alla), joka oli todennäköisesti kudun koon ja sameuden perusteella ruskosammakon kutua. Viitasammakon kutuaika on viikon - kaksi ruskosammakon kutua myöhäisempi, Etelä-Suomessa huhti-toukokuun vaihteessa, usein vasta toukokuun puolella.



ELY-keskuksen kanssa toteutetulla maastokäynnillä 3.5.2024 havaittua, todennäköisesti, ruskosammakon kutua.

Lisäksi toisen ehdotusvaiheen jälkeen alueella teetettiin tarkennettu viitasammakkoselvitys (Envibio, Turkka Korvenpää, 5/2024), joka koski erityisesti Leppästäntien Honkamäen ojan aluetta.





Kartoitusalue maastokartalla, Envivio (5/2024).

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Ahlman & Hankonen 2022), jonka yhteydessä tehtiin myös viitasammakkokartoitus. Luontoselvitysraportissa kerrotaan, että viitasammakkoselvityksen maastotyöt suunnattiin kaava-alueeseen sisällyville Näsijärven rannoille sekä eräisiin kausikosteisiin painanteisiin. Honkamäen talon länsipuolella sijaitsevan ojan ja sen ympäristön sisältyminen vuoden 2022 viitasammakkokartoitukseen on epävarmaa, ja kaavan ehdotusvaiheessa saaduissa muistutuksissa on esitetty epäilyksiä, että oja lähiympäristöineen voisi olla viitasammakolle sopiva lisääntymispaikka. Viitasammakko on mainittu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Selvityskohde: Työssä selvitettiin viitasammakon esiintymistä Honkamäen talon länsipuolella sijaitsevalla ojalla ja sen lähiympäristössä (ks. kartta: kartoitusalue maastokartalla). Ojaa ympäröivässä laaksossa on paikoin kausikosteita painanteita, joissa puusto on monesti aukkoista. Yleisesti laakso on harvahkoa koivuvaltaista puustoa kasvavaa metsittyntä entistä peltoa.

Menetelmät: Viitasammakkoselvityksessä noudatettiin Saarikiven (2017) laatimia kartoitusohjeita. Kartoitus perustuu kutevien yksilöiden havainnointiin. Viitasammakot ovat monesti äänessä myös pitkän päivää, mutta kartoitukset tehdään usein illalla ja yöllä, koska silloin mm. taustamelua on vähemmän, mikä helpottaa havainnointia. Kutuaika on lyhyt ja sen ajoittuminen riippuu kevään säistä. Lisäksi ajoituksessa on vesistötyypistä johtuvaa vaihtelua samallakin seudulla. Tästä syystä suositeltava havainnointikertojen määrä on vähintään kaksi.

Tulokset ja niiden tulkinta (2024): Viitasammakkoja ei havaittu.

Kevät oli pitkään tavanomaista kylmempi, mutta sää lämpeni muutamaa päivää ennen vappua nopeasti tavanomaista lämpimämmäksi. Tämä käynnisti viitasammakon kudun Etelä-Suomessa, mm. Hausjärven Oitissa kuultiin viitasammakoita 2.5.2024 (Turkka Korvenpään havainnot). Siten on erittäin todennäköistä, että kutu oli Ylöjärvelläkin käynnissä maastotöiden aikaan. Lämpimät säät jatkuivat vapun yli, mutta jo 6.5. sää alkoi uudelleen selvästi viiletä. Täten kutu oli todennäköisesti monilla paikoilla nopeasti ohi, minkä vuoksi maastokäyntien välillä oli vain kolme päivää.

Kartoitettu alue ei vaikuta erityisen hyvin viitasammakon lisääntymispaikaksi soveltuvalta, sillä laji suosii pysyvämpiä vesistöjä, jotka eivät kuivu kesälläkään. Viitasammakko kutee myös suurissa ojissa,



mutta niiden virtauksen tulee olla hidasta. Honkamäen ojan virtaus on tulkintani mukaan viitasammakolle todennäköisesti niin nopeaa, ettei varsinainen oja sovi kutupaikaksi. Havaintojen perusteella kartoitusalueella ei ole viitasammakon lisääntymispaikkaa. Varsinkin ojanvarsi sopii kuitenkin viitasammakon kulkureitiksi.

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.

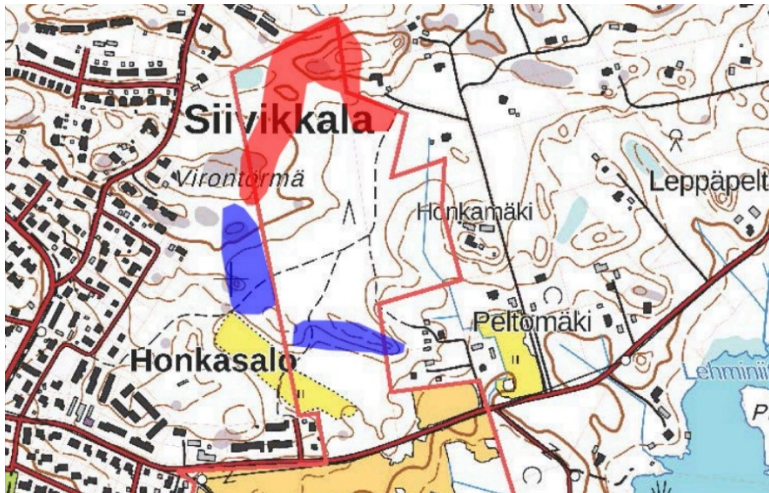


Selvitysalueen luoteiskulmalla vesitaloudeltaan ja pääosin puustoltaankin lähes luonnontilainen, edustava ja luhtainen ruohokorpi (RhK) (Ahlman 2022, s. 24)

(II) Lepakoille arvokas alue, luokka II: Tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreiitit. 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.

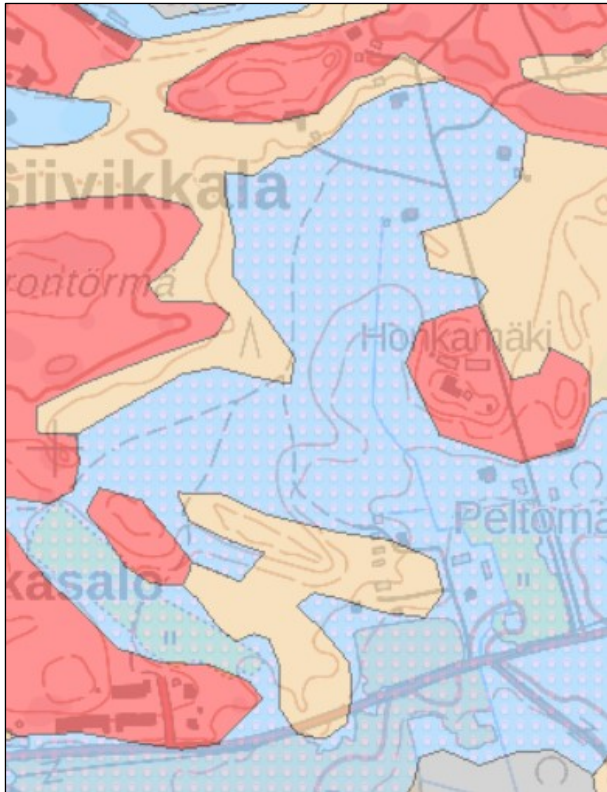


*Lahokaviosammalten kasvupaikat ja potentiaalinen esiintymisalue.
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen avoin data 2022.*






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

Maaperäkartaote: 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 savisilttä.

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-alueetta koskevan tarkemman hulevesisuunnitelman laatimisesta, joka laaditaan katusuunnitelmien yhteydessä. Hulevesiselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä.

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 kunnossapitää 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 valunta kanavoituu osin Koivukaaren kautta Leppästentielle vähentäen itäpuolelle kohdistuvaa valunnan määrää. Asemakaava-alueen itäpuolelle kohdistuva valunta muodostuu pääasiassa asemakaava-alueen luonnontilaisiksi jäävien alueiden muodostamasta valunnasta. Asemakaavan toteuttaminen ei lisää kaava-alueen itäpuolelle kohdistuvaa valuntaa.

Kortteleiden ja tonttien päällystämättömältä pinnalta kohdistuvan valunnan on arvioitu kohdentuvan viivytyksen jälkeen pääsääntöisesti Koivukaarten hulevesiviemäriin. Myös korttelin 186 osalta läpäisemättömältä pinnalta syntyvän huleveden on arvioitu kohdistuvan viivytyksen jälkeen Koivukaarten hulevesiviemäriin. Viivytyksessä sallitaan suurin lähtövirtaama 3 l/s omakoti- ja paritalolokiinteistöiltä 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 luonnollisessa 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 happivajassa. Hulevesien hallinnassa tulisi tavoitella viivytyksen lisäksi ravinteiden ja kiintoaineen poistoa.

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 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.



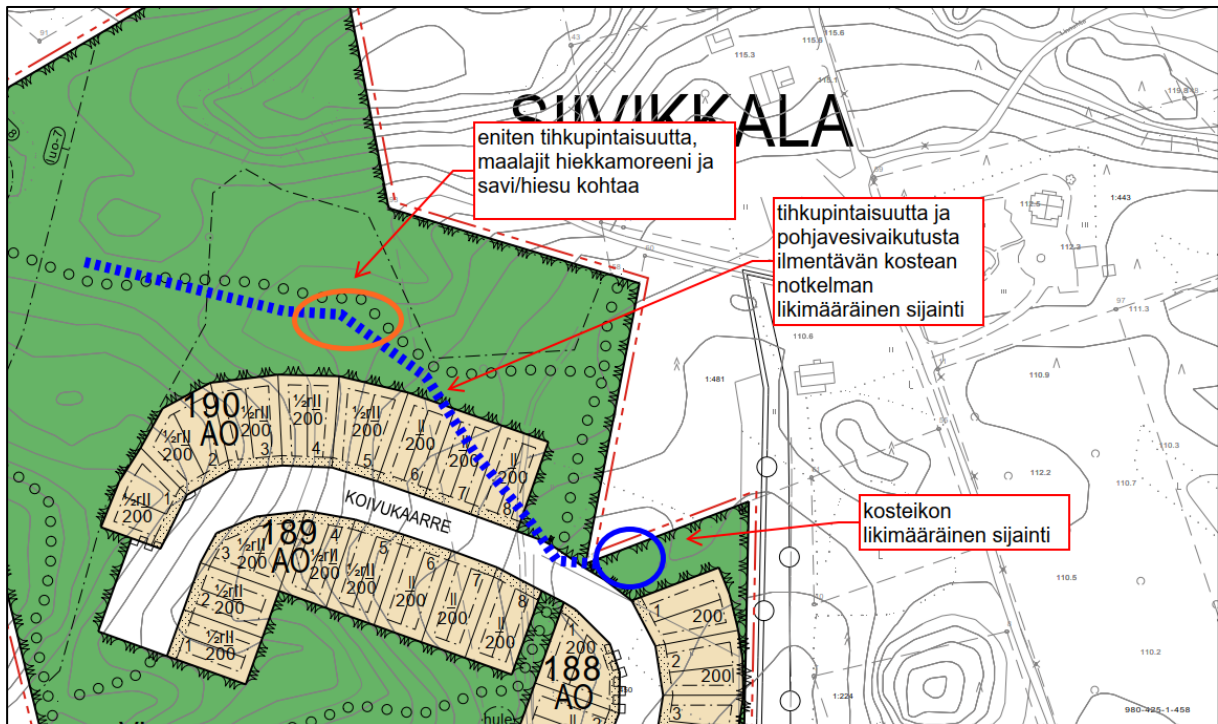
Alla olevassa havainnekuvan otteessa on sinisillä ympyröillä merkityissä paikossa hulevesien (pintavalunnan) kertymäpisteet. AR-184 tontin länsipuolelta tulevien hulevesien hallintareitti lasketaan tarkemmin hulevesisuunnitelman ja katusuunnitelman yhteydessä. Korttelin 184 tontin 2 länsirajalla on kuitenkin varauduttu osoittamalla hulevesiviemärisite kaavan AR-korttelialueelle (maanalaista johtoa varten varattu alueen osa). Tontin 2 rakennettavuudessa tämä on huomioitu tietynlaisena väljyytenä siten, että korttelin 184, tontin 2 länsinurkka on jätetty rakentamisesta vapaaksi sekä osin istutettavaksi alueeksi. Tonttialuetta on kaavan havainnekuvassa osoitettu kosteaksi hulevesien käsittelyalueeksi sekä leikki- ja oleskelualueeksi. Hulevesiviemäriin rakentaminen edistää koko alueen sekä tonttien kuivatusta.

Hulevesien kertymäpisteet



Toinen hulevesien kertymäpiste sijaitsee korttelin 185 AR-tontin länsipuolella, VL-alueella. Kertymäpisteen hallintaratkaisu tarkentuu katu- ja hulevesisuunnitelman yhteydessä. Kertymäpisteen vedet on mahdollista ohjata hulevesiviemärillä kohti Honkapolkua. Korttelin 185 länsiosaa kertymäpisteen läheisyydessä on osoitettu asemakaavassa rakentamisesta vapaaksi leikki- sekä oleskelualueeksi. Asemakaavaan on lisätty varaus maanalaiselle johtoa varatulle ohjeelliselle alueen osalle hulevesikertymän hallintaratkaisun toteuttamiseksi kuitenkin niin, että VL-alueelle osoitettu ohjeellinen luontaisesti syntynyt ulkoiluyhteys säilyy.

Leppästäntien asemakaava-alueella toteutettiin maastokäynti 3.5.2024 ELY-keskuksen luontoyksikön kanssa. Kaava-alueen ja yksityisen kiinteistön rajalta löytyi pienialainen (tulva)kosteikko, jonka valuma-alueen tarkasteltiin maastokäynnin aikana. Valuma-alueen vedet kulkevat notkelmassa, jossa ei ollut suoraan näkyvissä noroa. Notkelmassa esiintyi tihkupintaisuutta. Tihkupintaisuutta esiintyy tyypillisesti maalajien vaihtumiskohdissa. Tihkupinnat ovat pohjavesistä riippuvaisia lähdeympäristöjä, ja siten *mahdollisesti* vesilain 11 §:n mukaisia suojeltavia elinympäristöjä. Maastokäynnin aikana oli havaittavissa pohjavesivaikutuksesta kertovia lajeja, kuten kevätlinnunsilmä ja luhtakuirisammal. Tihkupintaisuutensa vuoksi ja vesien luonnollisena kulkeutumismuotona notkelma olisi hyvä säilyttää rakentamattomana.



ELY-keskuksen luontoyksikön tekemät maastokäynnin 3.5.2024 osoittamat havainnot kartalla.



3.1.4 Rakennettu ympäristö

Leppästäntien varteen lähelle kaava-alueetta 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.

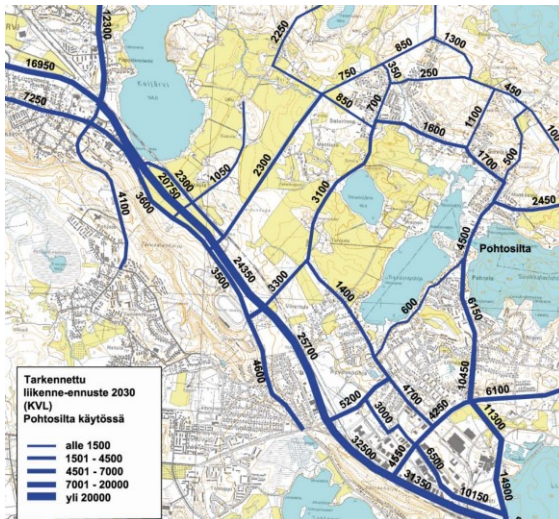
Siivikkalan asemakaava- ja kaavamuuosluonnosvaihtoehtojen liikennevaikutukset. Ylöjärven kaupunki ja Destia Oy Infrasuunnittelu, Riikka Salli, 2010.



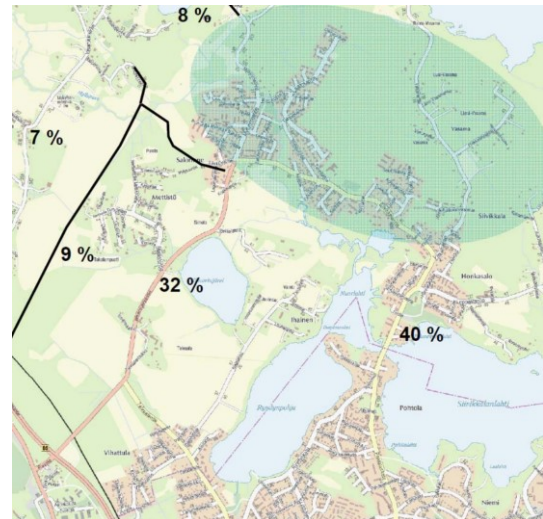
Kun koko Siivikkalan asukasmäärän ja liikenteen kasvu on ollut hyvin hidasta, voidaan näitä selvityksiä pitää edelleen oikeasuuntaisina, eikä tätä kaavaa varten ole laadittu erillisiä liikenteen selvityksiä. Luettelo Siivikkalaa koskevista 2000-luvulla laadituista liikenteen selvityksistä on liitetty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



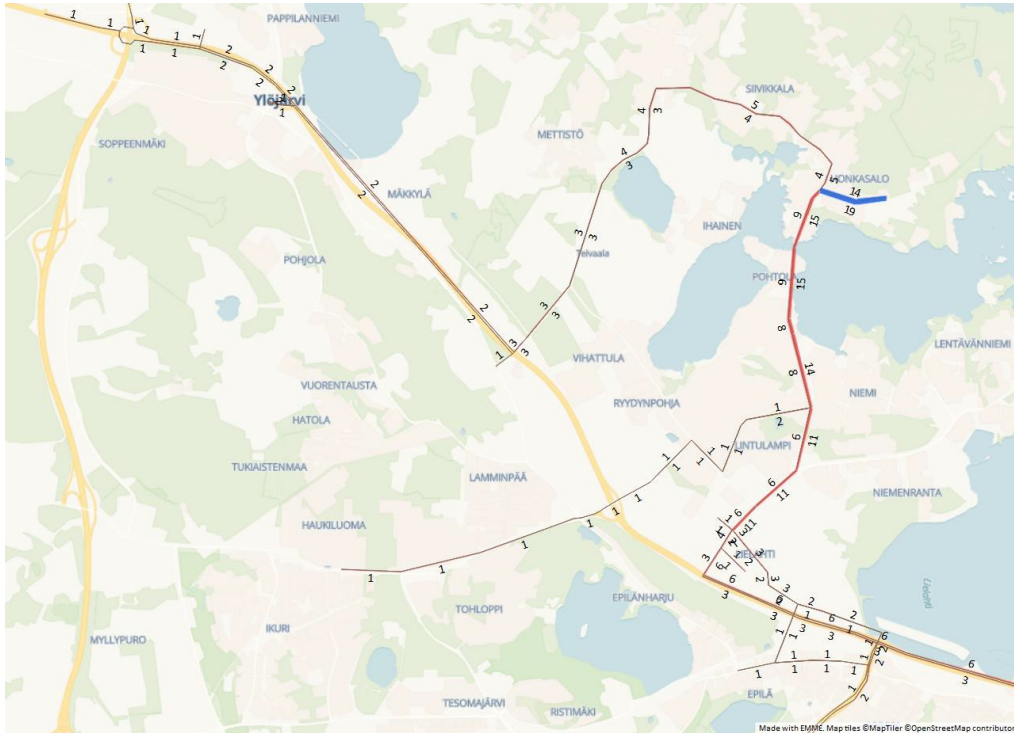
Siivikkalan alueelta lähtevien ajoneuvojen suuntautuminen TALLI-mallin mukaan. (emt., s. 7)

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

Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintamistyön yhteydessä huomioitiin Leppästäntien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset (raportti maaliskuu 2024, Ramboll). Raportin laatimista varten tutkittiin Leppästäntien varteen sijoittuvan 300 uuden asukkaan asuntoalueen liikennetuotoksen suuntautumista ja vaikutusta liikennemääriin. Asuntoalue tuottaa arki vuorokauden aikana noin 308 ajoneuvoa tunnissa ja iltahuipputunnin aikana noin 33 ajoneuvoa tunnissa. Raportissa todetaan, että liikenteestä 29 % suuntautuu Tampereen keskustan suuntaan, 27 % suun-



tautuu Pohtosillan ja Paasikiventien väliselle alueelle ja 12 % suuntautuu Ylöjärven keskustan suuntaan. Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat niin pieniä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta Lielahden katuverkon liikenteen toimivuuteen.



Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintaminen, raportti maaliskuu 2024, Ramboll. Liite 1: Leppästentien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset.

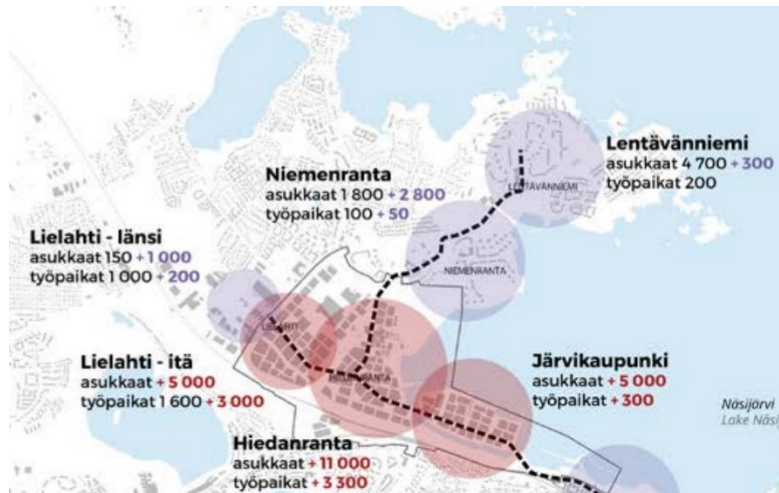
Nykyisellään Siivikkalan ja Tampereen välillä liikenne välittyy Pohtolankadun ja Lielahdenkadun kautta. Sama perusratkaisu näkyy myös tulevissa suunnitelmissa. Alueen tuleva liikenneverkko on esitetty Hiedanrannan yleissuunnitelmassa (2020, ote liikenneverkkokartasta seuraavassa).



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, Järviakaupunki), 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.

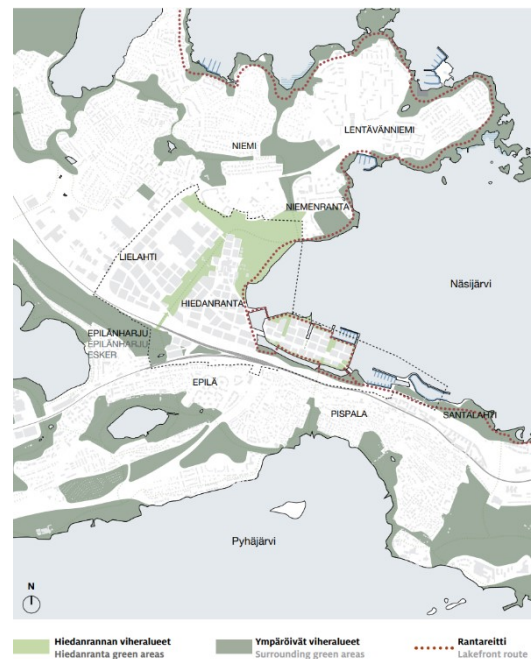
Hiedanrannassa ja lähialueella tavoitetilanteessa vuonna 2050 alueen asukasmäärä on noin 20 000 asukasta nykyistä suurempi ja työpaikkoja on noin 7 000 nykyistä enemmän (ote Hiedanrannan yleissuunnitelmasta seuraavassa).



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 virkistys- ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärvenharjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistysreitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyv. 2017).

Myös Hiedanrannan yleissuunnitelmassa (2020) Näsijärven Rantareitti Siivikkalan suuntaan on kuvattu kaupunkien rajat ylittäväksi virkistysreitin 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 virkistysreitin ajoneuvoliikenteen arviointi (kohteina mm. Siivikkalan uimaranta, leikkialueet, pelikentät, satama, rantareitit, metsät).



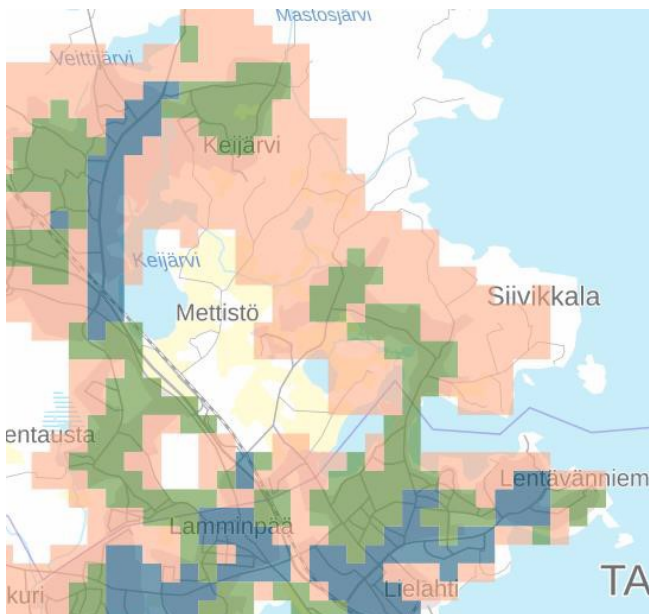
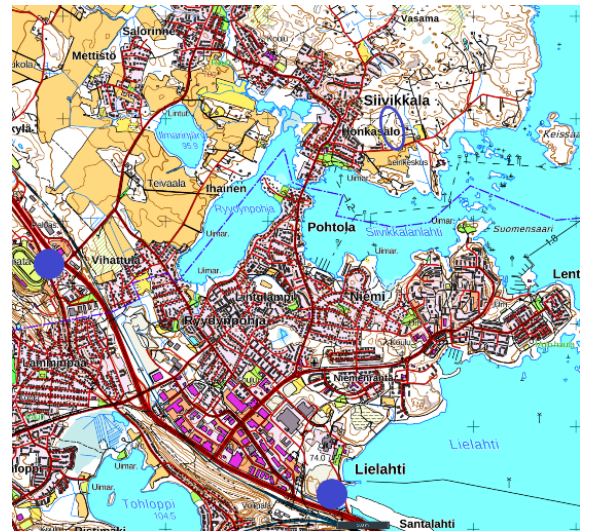
Joukkoliikenne

Kaavan laatimisen hetkellä Siivikkalassa ajavat bussit kaksi- kolme kertaa tunnissa. Reitit ovat 22 (Siivikkala – Lielähti – Tampere) ja 86 (Siivikkala – Vuorentausta – Ylöjärvi) ja 86x (Siivikkala – Teivaala – Vihattula – Ylöjärvi).

Asemakaava-aluetta lähimmät bussipysäkit Siivikkalan ja Tampereen suuntiin ovat Siivikkalantien ja Leppästäntien risteyksessä noin 650 m etäisyydellä kaava-alueesta (pysäkit numero 1202 ja 1203).

Tampereen kaupunki rakentaa parhaillaan raitiotietä Lentävänniemestä Hiedanrannan kautta Tampereen keskustaan. Reitin on tarkoitus aueta liikenteelle vuoden 2025 alussa. Tällöin Siivikkalan bussireittejä järjestellään uudelleen siten, että bussit eivät aja enää Tampereen keskustaan vaan Hiedanrannan vaihtopysäkillä, jossa matkustajat vaihtavat ratikkaan ja bussi 22 alkaa liikennöimään noin 15 minuutin välein, mikä lisää joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia helpottaen matkustamiseen tarvittavan ajan suunnittelua. Bussimatka Siivikkalantien bussipysäkillä Pyynikintorille on vain noin 20 minuuttia ja matkan pituus n. 9 km.

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). Ylöjärven kaupunginvaltuusto on linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.



Joukkoliikennevyöhykkeet

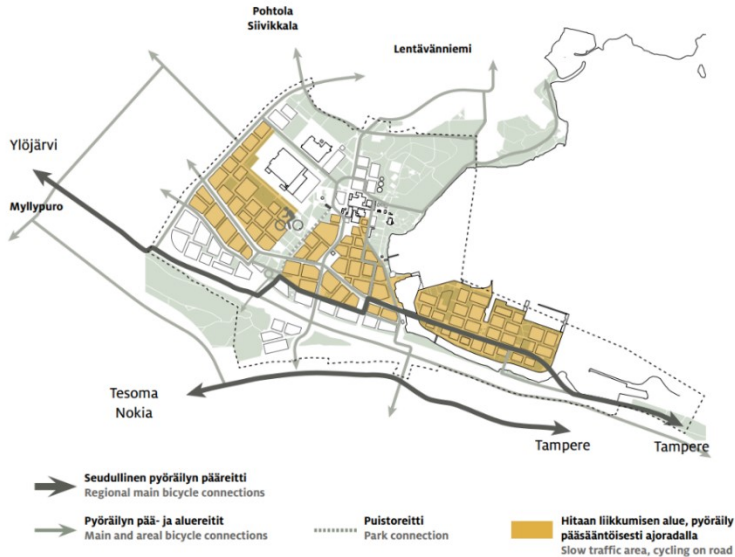
- Intensiivinen joukkoliikennevyöhyke
- Joukkoliikennevyöhyke
- Autovyöhyke

Kuva: Suomen ympäristökeskus, kaupunkirakenteen vyöhykkeet.



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 (9/2024). Hulevesiselvityksessä on esitetty periaateratkaisut alueen hulevesien hallinnasta. Hulevesiselvityksen kartat on liitetty kaavan hyväksymisvaiheen (18.9.2024) aineistoon. Alueen vesitaloutta on käsitelty laajemmin asemakaavaselostuksen luvussa 3.1.3.

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. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.

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.



Leppästäntien asemakaavassa vesi- ja viemärijohdoille on osoitettu johtovaroja (vj+jv). Päätyvät kadut on yhdistetty, millä mahdollistetaan syöttö kahdesta suunnasta ja varmistetaan jatkuva veden saanti myös poikkeustilanteissa. Johtovaraus osoittaa myös mahdollisen kierto yhteyden tulevaisuudessa länteen päin.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alue. Sähköyhtiölle on kaavaehdotuksessa varattu alue puisto- ja viemärialueelle (ET) lähelle alueen keskiosaa kokoojakadun ja Haapapolun kulmaukseen.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualue. Asemakaavan jätehuoltoratkaisua suunniteltaessa ohjeena on käytetty ”Suunnittelunäkökohtia kaavoittajille lähikeräykseen. Pirkanmaan Jätehuolto Oy 2021”.

ET-korttelialue sijaitsee alueen eteläosassa, Haapapolun 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 n. 700 m.
- Siivikkalan alakouluun on 2 km.
- Siivikkalantien bussipysäkeille on n. 650 m.
- Siivikkalan uimarannalle ja venelaituriin Näsijärven rantaan on 700 m.
- Siivikkalantien kyläkauppaan on 2,4 km.
- Tampereen laajoihin palveluihin Lielähti-keskukseen on 3,4 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

- Leppästäntien 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 olemassa olevaan toimivaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävästä liikkumisesta busseilla ja kevyellä liikenteellä. Alueelle toteutetaan myös oma kevyen liikenteen väylä (Koivukaarre ja Haapapolku). Alue ei osoita henkilöajoneuvoille läpiajoyhteyttä, joten alueelle kohdistuva liikenne on kaava-alueen sisäistä.
- Alueen bussiyhteys liitetään vuoden 2025 alussa Tampereen suunnassa ratikkaan Hiedanrannan keskuksessa (Pohtolankadun suunta). Ylöjärveläisittäin joukkoliikenteen saavutettavuutta pidetään Leppästäntien asemakaava-alueella hyvänä. Uudet asuntotontit vastaavat myös Nyssen tammikuussa 2025 joukkoliikenteen vuorovälien lisäämiseen. Tammikuusta 2025 alkaen bussi nro 22 alkaa liikennöidä noin 15 min välein, mikä lisää joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia ja helppoutta.
- Ylöjärven ratikan toteutuessa rakennetaan liityntäpysäköintiä ja vaihtopysäkki Teivon (Ilmarinjärventien suunta).

Tehokas liikennejärjestelmä

- Etäisyys bussipysäkille alueen eri osista on 600–1 000 m, mitä pidetään Ylöjärvellä hyvänä saavutettavuutena. Etäisyys alueen sisääntulosta kokoojkatu Siivikkalantielle on 600 m.
- Alueen bussiyhteys liitetään jatkossa Tampereen suunnassa ratikkaan Hiedanrannan keskuksessa, mistä on erinomaiset ja nopeat julkiset yhteydet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö, kauniin metsäalueen reunalla. Alue on nykyisellään talousmetsää, jossa ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä tai pilaantumista. Virkistykseen soveltuvia alueita ja yhteyksiä on kaava-alueesta osoitettu n. 50 %. Asemakaava ottaa huomioon luonnon- sekä virkistysarvojen säilymisen. Metsäalueet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina.
- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.
- Asemakaava osoittaa noin 250–300 uutta asukasta Leppästäntien kaava-alueelle. Asemakaava ottaa huomioon eri-ikäisten käyttäjien tarpeet



Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

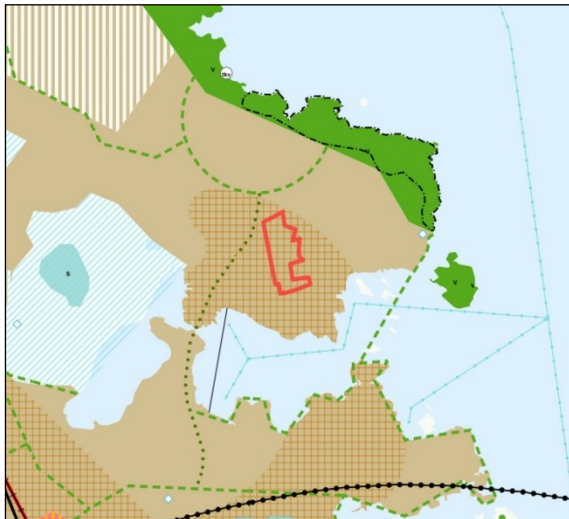
- Asemakaava huomioi ja vaalii luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet, sekä ohjaa puurakennusten rakentamiseen, uusiutuvaan lämmitysenergiaan, jätteen kierrätykseen ja maaston säästeliääseen muokkaamiseen. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.

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.

Merkinällä 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 kytkytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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

Suunnittelumääräys:

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

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

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

Kehittämissuositus:

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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-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 Haapapolku).
- joukkoliikennetarjonta on lisäksi laajentumassa: sijoittuu 3,4 km (+pyöräily) etäisyydelle vuoden 2025 alussa liikennöinnin aloittavan ratikan lähimmästä pysäkistä (Niemenranta)
- sijoittuu hyvien virkistys- ja ulkoilualueiden 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 rakennesuunnitelma

Seutuhallitus hyväksyi rakennesuunnitelman 2040+ ehdotuksen kokouksessaan 25.10.2023. Myös jokainen kaupunkiseudun kunta hyväksyi rakennesuunnitelman vuoden 2023 loppuun mennessä. Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma 2040+ visio on ”Vehreä metropolimme 2040” korostaa sinivihreää ympäristöä, vahvaa rakennetta ja kansainvälistymisen paikkoja. Strategiset kärjet ovat Lumoava arki, Fiksu kasvu ja Maailmalle auki. Tärkeäksi Fiksun kasvun strategiseksi toimenpiteeksi on asetettu Kestävä ja kuntarajatön 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 paiksi asettuvat 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 lähijoukkoliikenteen palvelutason lisäämiseen Väyläviraston käynnissä olevan pääradan lisäraidehankkeen yleissuunnittelun ja yvan myötä. Hankkeeseen liittyen Väylävirasto laatii samalla esiselvitystä Ylöjärven henkilöliikennepaikasta nykyisen raakapuuterminaalin 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 tunnustettu mm. Epilänharju ja Teivaalanharju, jossa läntiseltä Tampereeltäkin käydään merkittävässä määrin hiihtämässä ja lenkkeilemässä. Suosittu paikallinen Tamperetta 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



nro 147). Leppästentien pienen asemakaavan laatimisessa ei ole kuitenkaan mahdollista jäädä odottamaan yleiskaavan valmistumista.

Hankkeen yhteydessä on tarkoitus laatia laajempi ja monipuolisempi yleiskaavatasoinen liikenneselvitys/-selvityksiä. Liikenneselvitysten osalta tullaan tekemään yhteistyötä erityisesti mm. Tampereen kaupungin ja Nyssen sekä muiden keskeisten osapuolien kanssa. Siivikkalan osayleiskaavatyö on tarkoitus saada etenemään niin, että selvityksiä voidaan hyödyntää myös muissa Siivikkalan alueen tulevia asemakaavoja laadittaessa.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 §326 käynnistää myös Asuntila-Siivikkalan osayleiskaavan muutoksen laatimisen. Ylöjärven kaupunki on kuuluttanut Asuntila-Siivikkala osayleiskaavatyön (MAPSTO, kohde nro 124) vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.2.-15.3.2021. Osayleiskaavan laatiminen tavoittelee alueen täydennysrakentamista ja Asuntila-Siivikkala-välistä katu-yhteyttä. Hankkeeseen kuuluu mm. kattavat liikenneselvitykset.

Leppästentien asemakaavan tavoitteellinen aikataulu ei mahdollista osayleiskaavojen valmistumista ensin.

Yleiskaavan aluevaraukset ja merkinnät ovat:

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

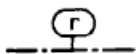
Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan pientaloasumista varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 10 % varata sellaista asumiseen liittyvää pienteollisuutta varten, joka ei aiheuta melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

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 rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 hehtaarin suuruinen. Alueella voidaan sallia olevien asuinrakennusten peruskorjaus ja laajentaminen.



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



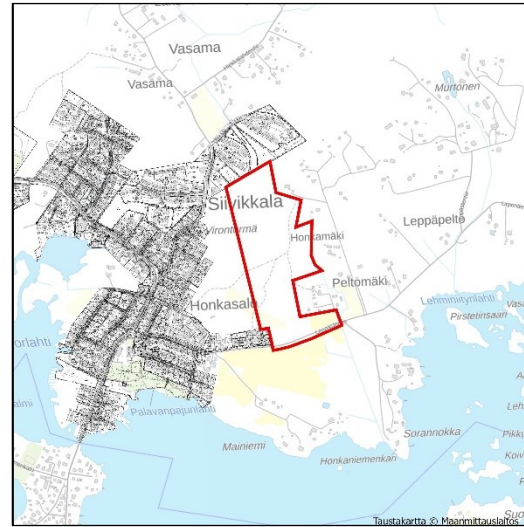
Keveyen liikenteen reitti



3.2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

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



3.2.7 Rakennusjärjestys

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

1.1.2025 voimaan tuleva Rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen muuttamista. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain kunnille ja niiden viranomaistoimintaan aiheuttamat muutokset ovat kokonaisuutena huomattavat.

Rakentamislain 17.1 §:n mukaan jokaisessa kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Ylöjärven kaupunki on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaantulevan rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestystä valmistellaan ennen rakentamislain voimaantuloa, joten osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelyt toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti 1.1.2025 asti. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §).

Ympäristölautakunta esitti 25.01.2024 § 6 kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää käynnistää rakennusjärjestyksen uudistamisen § 6 selosteosassa kuvatulla tavalla. Uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi. Tavoitteena on saada uusi rakennusjärjestys hyväksyttäväksi alkuvuonna 2025. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.1.2022 voimaan tullut Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys.

3.2.8 Rakentamistapaohje

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (18.9.2024), 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. Rakentamistapaohje sekä kaavamääräykset on laadittu yhteistyössä Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan edustajien kanssa. Rakentamistapaohjeen ja kaavamääräyksiä laatimisessa on huomioitu myös rakentamislain uudistus, jonka on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025.

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 päivähoiton, koulun ja joukkoliikenteen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982 eikä kaikilta osin vastaa enää nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on jo vuosien saatossa lähtenyt muodostumaan maa- ja metsätalousalueelle (M).

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 kaupunginvaltuuston hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO) Ylöjärven kaupunginhallituksessa 29.3.2021 (§ 121). Asemakaava täydentää suositun Siivikkalan kaupunginosan pientalojen tonttitarjontaa.

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, Poh-
tolan omakotiyhdistys ry, Niemen omakotiyhdistys, Käkimmäentien vesiosuuskunta, Ylöjärven Luonto ry,
Ylöjärvi-seura ry.

- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa on päivitetty tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti 28.4.2021 (§ 56) kuuluttaa asemakaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta osallisille (MRL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelmasta 5.5.2021-7.6.2021 välisenä aikana. Asemakaavan vireilletulosta tiedo-
tettiin 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 lausun-
tojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä on pidetty tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päätti 28.4.2021 (§ 56) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointi-
tisuunnitelman julkisesti nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävill-
läolosta osallisille (MRL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja
arviointisuunnitelmasta 5.5.2021-7.6.2021 välisenä aikana.

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

Valmisteluvaihe

Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueelta laadittiin kaavaluonnos. Ympäristö-
lautakunta asetti 15.12.2021 (§ 180) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston julki-
sesti nähtäville 5.1.2022-4.2.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointi-
suunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan luonnoksessa 15.12.2021 esitettiin alueelle 33 pientalotonttia, kaksi paritalotonttia ja
kolme rivitalotonttia sekä Y-kortteli päiväkotia varten. Lisäksi esitettiin lähivirkistysalueita ja katuyhtey-
det 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 vesiosuukunnan johtolinja rajattiin alueen ulkopuolelle. Asemakaavan toteuttamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen muodostamiseksi laadittiin sitova rakentamistapaohje vahvassa yhteistyössä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan kanssa.

Ympäristölautakunta päätti 24.5.2023 (§ 56) asettaa kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Ylöjärven Uutisissa, Ylöjärven kaupungin nettisivuilla sekä Aamulehdessä 31.5.2023. Ensimmäisen ehdotusvaiheen aineisto liitteinen oli julkisesti nähtävillä 31.5.-15.8.2023 välisenä aikana.

Kaavan osallisia tiedotettiin hankkeesta kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 62§), 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.

Toinen ehdotusvaihe (21.2.2024)

Uusi asemakaavaehdotus suunniteltiin ja laadittiin 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 laskennallisesti tietokoneella tarkastellen. Tietokoneella tarkasteltiin katuverkoston pituuskaitevuoksia, 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 päätti 21.2.2024 (§ 22) asettaa toisen kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Toisen ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläolosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti Ylöjärven Uutisissa, Ylöjärven kaupungin nettisivuilla sekä Aamulehdessä 6.3.2024. Toisen ehdotusvaiheen aineisto liitteinen oli julkisesti nähtävillä 6.3.2024-8.4.2024 välisenä aikana.

Kaavan osallisia tiedotettiin kaavahankkeen etenemisestä kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa



(MRL 62§), on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen. Uudesta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

Toisesta kaavaehdotuksesta (21.2.2024) saatiin 16 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Vastineraportti on esitetty hyväksymisaineiston (18.9.2024) liitteenä.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineisto viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten.

[Hyväksyminen \(18.9.2024\)](#)

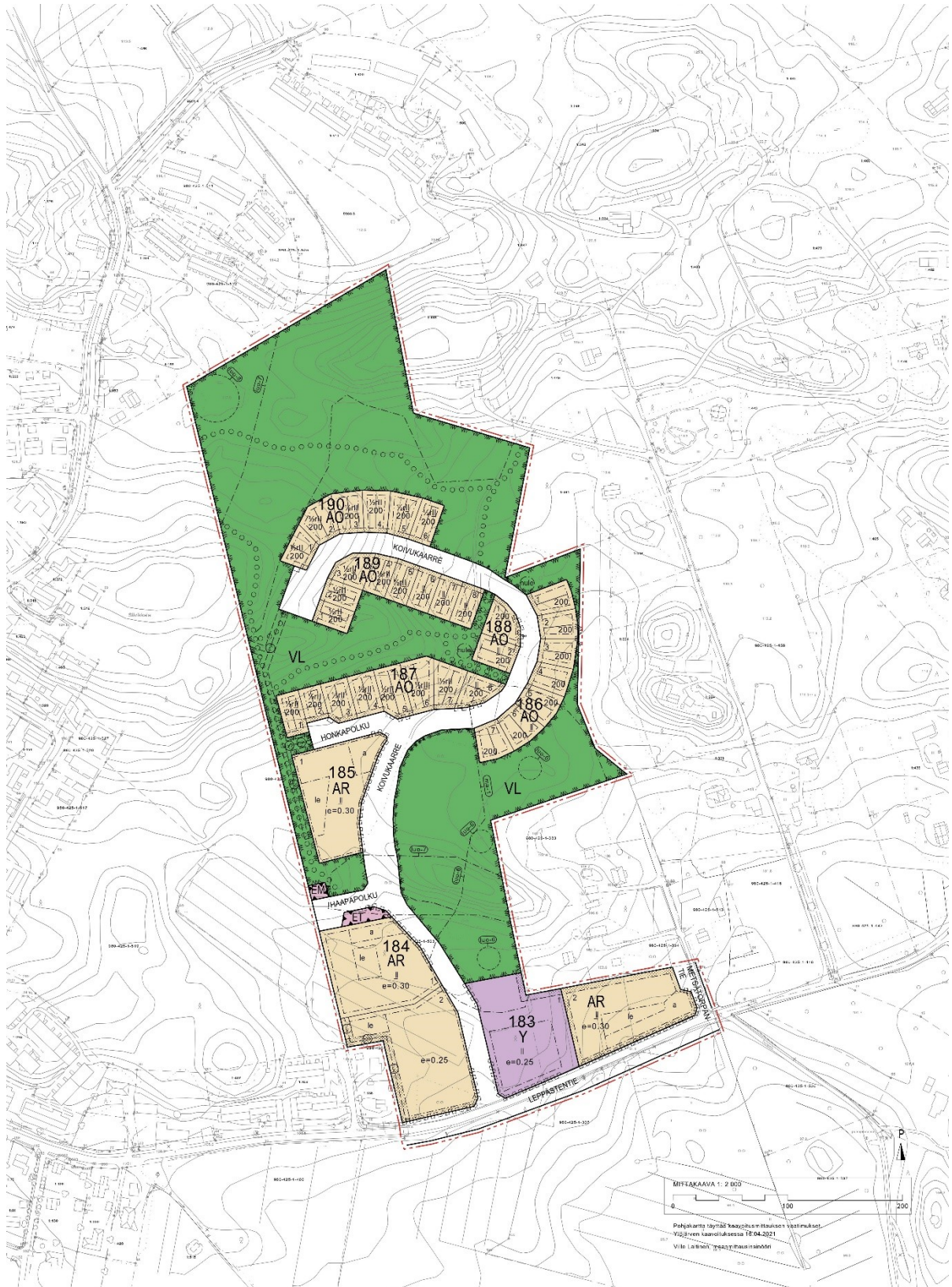
Toisen ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä varten.

Ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn kaava-alueella teetettiin tarkennettu viitasammakko selvitys Honkamäen ojan alueella. Alueen luonnonympäristöä ja viitasammakoiden mahdollisia elinympäristöjä tarkasteltiin myös ELY-keskuksen luontoyksikön edustajan kanssa otolliseen aikaan maastossa. Tampereen ja Ylöjärven kaupungin sekä erityisesti Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikan toimi-/virkahenkilöt ovat pitäneet liikenneaiheisia keskusteluja kevään/kesän 2024 aikana koskien Siivikkalan kaavahankkeita ja niiden vaikutuksia, vaikutusten laajuutta ja mahdollisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Leppästäntien asemakaavan on kaupunkien välisten neuvotteluiden osalta mahdollista edetä. Lisäksi täydennettiin kaava-aluetta koskevaa hulevesiselvitystä sekä -suunnitelmaa.

Ylöjärven ympäristölautakunta 18.9.2024 (§ _) ja kaupunginhallitus __.__.2024 (§ _) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.2024 (§ _).



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Asemakaavan hyväksymisvaiheen kuvaus, 18.09.2024

Asemakaavaan on tehty toisen ehdotusvaiheen jälkeen vain vähäisiä tarkistuksia ja korjauksia kaavan viemiseksi hyväksymiskäsittelyyn. Ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn kaava-alueella teetettiin tarkennettu viitasammakoselvitys Honkamäen ojan alueella. Alueen luonnonympäristöä ja viitasammakoiden mahdollisia elinympäristöjä tarkasteltiin myös ELY-keskuksen luontoyksikön edustajan kanssa otolliseen aikaan maastossa. Tampereen ja Ylöjärven kaupunki on pitänyt useamman liikenneaiheisen keskustelun kevään/kesän 2024 aikana. Lisäksi täydennettiin kaava-aluetta koskevaa hulevesiselvitystä.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 183–190 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä mastoalue.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 ha, josta asuinkortteleita on noin 5,1 ha ja lähivirkistysalueita noin 8,2 ha. Asuinkorttelien kerrosala asemakaava-alueella on noin 13 513 kem². Y-tontin kerrosala on 1 672 kem².

Asemakaava osoittaa AO-tontteja 31 kpl, AR-tontteja 4 kpl, sekä yhden yleisten rakennusten kortteli-alueen (Y). AR-korttelialueille saa rakentaa paritaloja, rivitaloja sekä muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Leppästäntien asemakaava osoittaa Siivikkalan kaupunginosaan uuden pientalovaltaisen asuinalueen noin 250–300 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 Y-tontti on sijoitettu asemakaava-alueen eteläosaan Leppästäntien varteen sekä kokoojakadun alkuvaiheille. Asemakaava-alueen korkein kohta on jätetty rakentamisesta vapaaksi, ja osoitettu VL-alueeksi. Tonttien ajoyhteydet tulee suunnitella siten, että autot ovat 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 laajentamiseksi länteen (Haapapolku). Kokoojakadun ja Haapapolun katualueet on mitoitettu siten, että niihin mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä.

Pohjoisosan metsä on osoitettu virkistysalueeksi mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on osoitettu säilytettäväksi luo- ja ma-merkinnöin. 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 katuverkon tueksi säilyttäen jo nykyisin käytössä olevia virkistysreittien suuntia. Y-korttelin leikki- ja oleskelualueelta on suora yhteys metsäiselle lähivirkistysalueelle.



ET-alueella on muun muassa varauduttu siihen, että tulevaisuudessa korttelialueelle on mahdollista sijoittaa jätteiden alueellista keräystä ja lajittelua palveleva ekopiste.

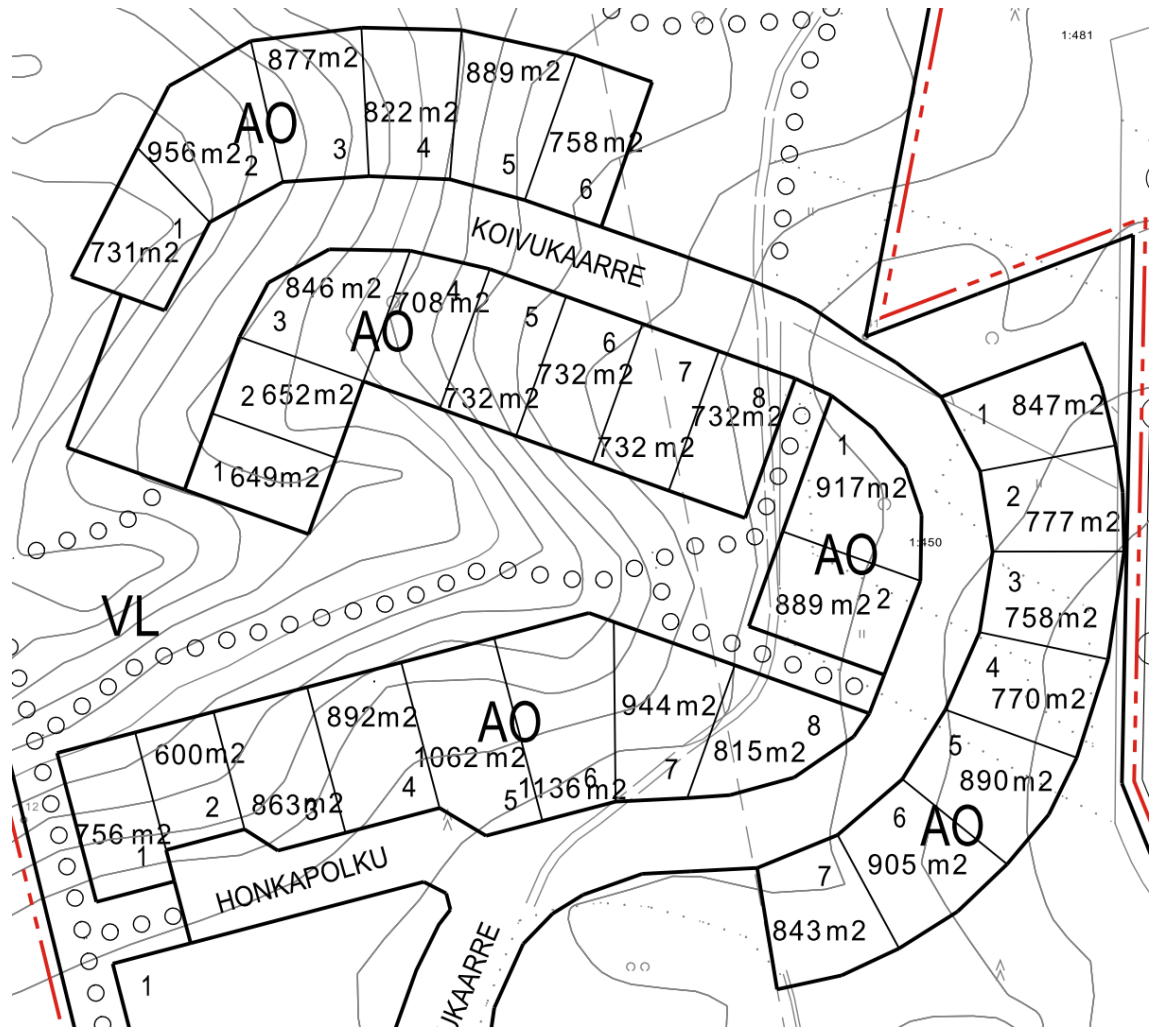
Alueen laadukkaan toteuttamisen tueksi on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet ja havainnepiirros, jotka on julkaistu yhtä aikaa tämän asemakaavaselostuksen kanssa.

5.1.1 Mitoitus

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AO	2.5478	49.82		6200	0.24
AR	2.5666	50.18		7313	0.28
A yhteensä	5.1144	100.00	31.01	13513	0.26
Y	0.6689	100.00		1672	0.25
Y yhteensä	0.6689	100.00	4.05	1672	0.25
VL	8.1710	100.00			
V yhteensä	8.1710	100.00	49.54		
EMT	0.0195	30.85			
ET	0.0437	69.15			
E yhteensä	0.0632	100.00	0.40		
Kadut	2.4725	100.00			
KADUT, TIET	2.4725	100.00	15.00		
KAAVA-ALUE yht.	16.4900			15185	0.09





5.1.2 Asemakaavamerkinnyt ja määräykset

Asemakaavamerkinnyt määräyksineen on esitetty 18.9.2024 päivättyllä asemakaavakartalla.

5.1.3 Rakentamistapaohje

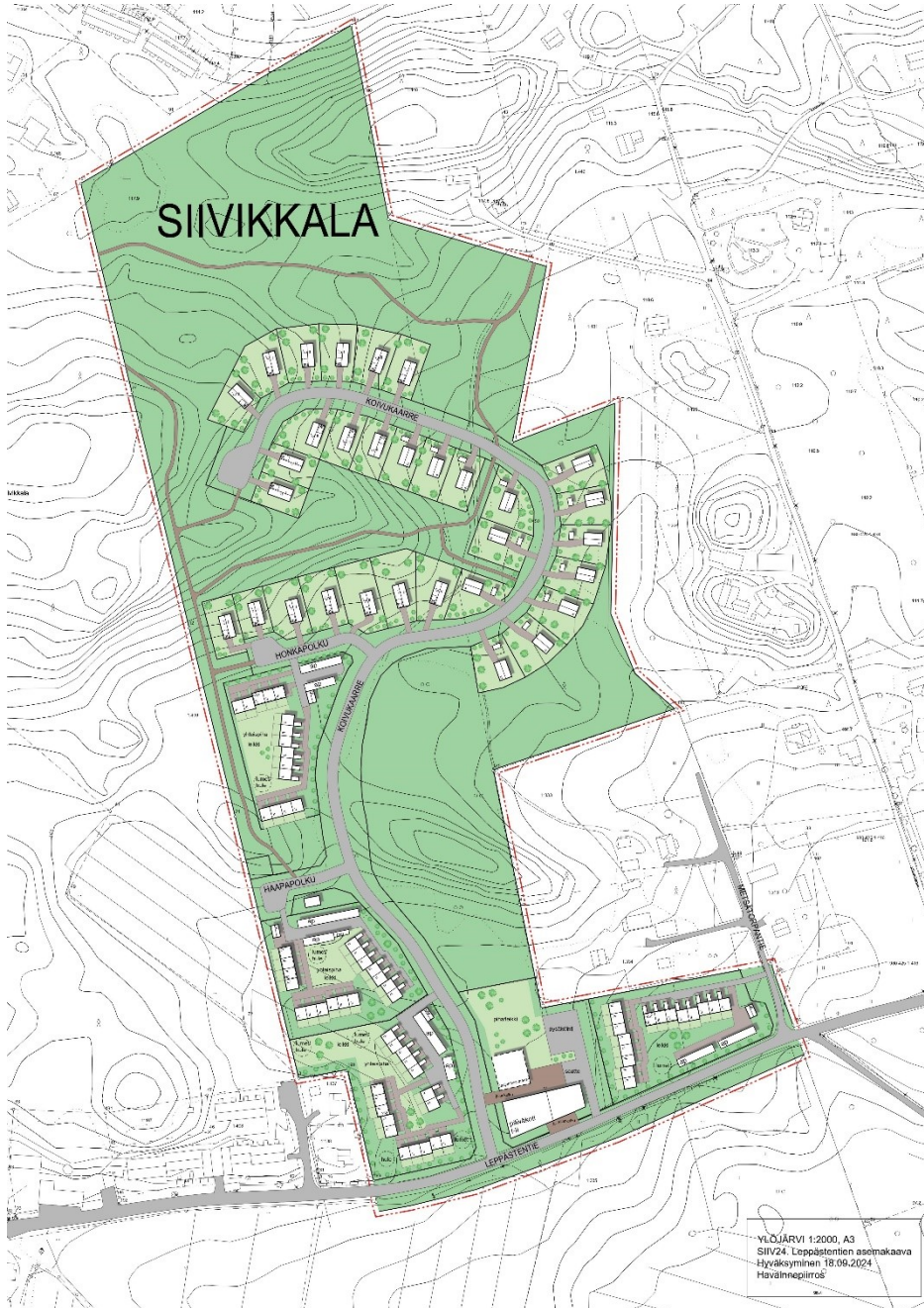
Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (18.9.2024), jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asema-kaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan rakentamistapaohjeessa erillisin esimerkein.

Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena. Rakentamistapaohje sekä kaavamääräykset on laadittu yhteistyössä Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan edustajien kanssa. Rakentamistapaohjeen ja kaavamääräyksiä laatimisessa on huomioitu myös rakentamislain uudistus, jonka on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025.



5.1.4 Havainnepiirros

Havainnepiirros on esitetty asemakaavakartan liitteenä, 18.9.2024.



5.1.5 Nimistö

Kadunnimet on johdettu lähialueen nimistöstä ja alueen ominaispiirteistä.

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



5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<p><i>Asuminen ja esteettömyys</i></p>	<p>Asemakaava tarjoaa noin asuntoja noin 250–300 uudelle asukkaalle. Asuinalue mahdollistaa monipuolisen sosiaalisen yhteisön. Asuinrakennukset on määrätty kaksikerroksisiksi 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. selviytymiskerroksena.</p> <p>Asemakaavan naapureina sijaitsee pientalojen pihapiirejä, joiden yksityisyyttä on pyritty huomioimaan varaamalla niiden suuntiin riittävästi etäisyyttä ja istutettavia tai puustoisena säilytettäviä alueen osia. Asemakaavan rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen ja ympäristön laatua.</p>
<p><i>Ihmisten elinolot ja terveys</i></p>	<p>Metsä tuo elinoloihin ja asumisympäristöön viihtyisyyttä. Metsässä käyminen parantaa tutkitusti ihmisten hyvinvointia. Alueen korttelirakenne on suunniteltu tiiviiksi siten, että luonnonmukaista metsää säilyy mahdollisimman paljon (noin 50 %). Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p> <p>Ympäröivä maankäyttö suhteessa uudisrakentamisen määrään ja sijoitteluun on otettu huomioon asemakaavan valmistelutyön yhteydessä. Osittainen metsäpeitteisyyden poistuminen uudisrakentamisen myötä on ymmärrettävästi iso muutos alueella pitkään asuneille asukkaille. Asemakaavan reuna-alueille on jätetty metsäpeitteistä reuna-aluetta tuomaan etäisyyttä olemassa oleviin maanomistajiin.</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 hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p>



Sosiaalinen ympäristö	<p>Siivikkalan perinteikäs omakotialue tarjoaa toivotun ja 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 huomioivat eri-ikäiset käyttäjät. Asemakaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.</p> <p>Leppästäntien varteen osoitetun päiväkodin rakentuessa sen pihan leikkialue on tarkoitus pitää kaupunkilaisten käytettävissä päiväkodin ollessa kiinni.</p>
Virkistys	<p>Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen metsäisen polkuverkoston ulkoiluun ja 700 m kävelyetäisyyden Näsijärvelle, uimarannalle, venelaituriin ja leikkialueelle. Siivikkalantieltä voi pyöräillä seudullisille pyöräilyreiteille. Alakoulun pihassa on urheilukenttä. Asemakaava-alueen nykyisten ulkoiluyhteyksien jatkuvuus ja saavutettavuus on pyritty turvaamaan katuverkon ratkaisussa. Alueella on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</p>

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pienilmasto	<p>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.</p>
Ilmasto-kestävyys	<p>Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 5.2.7.) Alueen puustoa on pyritty säilyttämään osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina.</p> <p>Ilmastonmuutoksen tuomat muutokset, muun muassa sateisuuden lisääntyminen on otettu kaavaratkaisuissa ja hulevesien selvitystyötä tehdessä huomioon.</p>
Maa- ja kallioperä	<p>Kaava-alueen keski- ja länsiosa on pääosin kallioista ja alueen rakentamisella on vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Kaava-alueella ei sallita suuria täyttöjä ja pihan tasaamista ”vaateriin”, vaan jyrkimmillä tonteilla on sallittu maastoa mukailevat rinneratkaisut. Rakentamistapaohje ohjeistaa rakennusten hienovaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täytöjen ja pengerrysten keinotekoinen tarve on mahdollisimman pieni. Katujen, vesihuollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alueen louhinnasta syntyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen ja lähialueen maanrakennuksessa sekä kiviaineksia pihan esteettisinä elementteinä.</p>



<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 valunta kanavoituu osin Koivukaaren kautta Leppästentielle vähentäen itäpuolelle kohdistuvaa valunnan määrää.</p> <p>Vastaavasti Koivukaaren ja Leppästientien 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 Leppästientien eteläpuolella sijaitsevalle Ylöjärven kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle.</p> <p>Kaava-alueen hulevesiratkaisussa on tarkoitus ohjata hulevesiä Koivukaarteelle rakennettavaan hulevesiverkostoon.</p> <p>Asemakaavaratkaisu ei vaadi erillisiä hulevesipumppaamoita.</p> <p>Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen että laadullinen hallinta. Tarkempi hulevesisuunnittelu tehdään katusuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.</p>
<p><i>Pohjavesi</i></p>	<p>Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.</p>



5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu	<p>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. Alueen metsässä on myös virkistysarvoja, jotka on turvattu. Nykyisestä metsäalueesta säilyy rakentamattomana noin puolet ja nykyisen virkistysreitiverkoston ulkoiluyhteyksiä on säilytetty osana rakentuvaa katuverkostoa. Metsäalueet säilytetään luonnonmukaisina kokonaisuuksina eikä polkuja ole tarkoitus rakentaa.</p> <p>Alueelta on teetetty kattavat luontoselvitykset asemakaavan eri vaiheissa. Luontoselvitysten tulokset ja päätelmät ovat olleet käytössä asemakaavan valmistelutyön edetessä. Alueen luonnonympäristöä vaalitaan ja erityisiä arvoja ei hävitetä.</p>
Eläimistö	<p>Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvia alueita 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.</p>
Luonnonvarat	<p>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.</p>



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Leppästäntien asuinalue täydentää, hyödyntää jo olemassa olevaa ja tiivistää Siivikkalan yhdyskuntarakennetta. Asutusta on jo vuosien saatossa lähtenyt muodostumaan vuoden 1982 osayleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M) eikä yleiskaava enää kailta osin vastaa tarpeita. Katuverkosta on osoitettu yhteydet alueen edelleen laajentamiseksi myöhemmin länteen (Haapapolku). Siivikkala on ollut viime vuosina todella suosittua ja kysyttyä omakotitalo-alueita. Alue houkuttelee erityisesti lapsiperheitä.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää noin 250–300 henkilöllä. Palveluiden on mahdollista kehittyä ja lisääntyä Siivikkalassa ja sen lähiympäristössä väestönkasvun ja asumisen tarpeiden kasvun myötä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu esimerkiksi mahdollisen uuden päiväkodin sijoittamisella asemakaava-alueelle (Y). Leppästäntien asemakaava-alue tulee luultavasti kiinnostamaan erityisesti lapsiperheitä. Väestönkehitys tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita Siivikkalan alueella.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta. Kaava-alueen ET-alueelle on tulevaisuudessa mahdollisuus sijoittaa ekopiste. Alueella on varauduttu myös EMT-korttelialueella maston sijoittamiseen.
<i>Liikenne</i>	<p>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 kohdassa 5.2.4.1.</p> <p>Siivikkalantieltä kulkee nykyisin bussi nro 22 noin puolentunnin vuorovälein kohti Tampereen keskustaa. Vuoden 2025 alusta alkaen bussi aloittaa liikennöimään noin 15 minuutin vuorovälillä kohti Lielahden vaihtopysäkkiä, jossa bussista siirrytään ratikkaan. Nopeat ja joustavat vuorovälit ja erinomaiset vaihtoyhteydet ohjaavat asukkaita käyttämään julkista liikennettä. Julkista liikennettä tukemalla käyttäjät vastaavat Nyssen nostamiin liikennöintimääriin. Julkisen liikenteen käyttäminen on myös suhteessa edukkaampaa ja ilmastokestävää kuin oman auton käyttäminen.</p> <p>Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat niin pieniä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta Lielahden katuverkon liikenteen toimivuuteen (Ramboll, raportti 3/2024).</p>



<p><i>Liikenneturvallisuus</i></p>	<p>Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasuunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu katualuetta, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee 600 metrin päässä Siivikkalantien varressa.</p> <p>Tonteilta 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 näkävyyksiä tontilta tai tontille käännyttäessä. Yhtiömuotoisille tonteille ajetaan pääasiassa tonttikatujen kautta.</p> <p>Kaava-alueen kadut palvelevat pientalovaltaisia asuinalueita, jolloin liikennemäärät ovat maltillisia ja kaduille todennäköisimmin asetettavat ajonopeudet ovat matalat 30–40 km/h. Matalat ajonopeudet eivät tyypillisesti aiheuta merkittävää meluhaittaa. Myös asemakaava-alueen umpikatuminen rakenne ja maltillinen asukasmäärä pitää liikennemäärät ja -nopeudet sekä henkilöautoista aiheutuvat häiriöt pieninä. Koivukaarre tulee sijoittumaan asemakaavassa osoitetun katualuevarauksen (katualuevaraus pitää sisällään rakennettavan kadun vierialueineen, luiskineen ja reunoineen) sisälle.</p> <p>Päiväkotina mahdollisesti toteutuvasta korttelista (Y) on turvallinen kävely-yhteys lähimetsään siten, ettei katuja tarvitse ylittää.</p>
------------------------------------	--

5.2.4.1 Asemakaavan vaikutuksia henkilöautoliikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa 31 pientaloa ja noin 60 rivitaloasuntoa, jotka rakentuvat arviolta vuosien 2026–2030 aikana. Todennäköisesti valtaosalla talouksista on henkilöauto. Henkilöautoliikennettä suuntaa alueelta Siivikkalantielle, Pohtolankadulle ja Ilmarinjärventielle. Lähialueella Siivikkalantiellä saattoliikenteen ja asioinnin kohteita ovat Serlapuiston päiväkotia, Siivikkalan alakoulu, Siivikkalan lähikauppa ja pitseria, Salorinteen päiväkotia. Alueen yläkoulu on Soppeenmäessä ja lukio ja ammattikoulu Elovainiossa, joihin ajoneuvoliikenne suuntautuu Ilmarinjärventien kautta, joka on noin 2 km lyhyempi reitti kuin Pohtolankadun kautta. 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, elintarvikekauppa, ravintola, ravirata), 5 km Siivikkalantien – Ilmarinjärventien kautta.
- Lähimpään Serlapuiston päiväkotiin on matkaa n. 700 m.
- Siivikkalan alakouluun on n. 2 km.



- Siivikkalantien bussipysäkeille on n. 650 m.
- Siivikkalan uimarannalle ja venelaituriin Näsijärven rantaan on n. 700 m.
- Siivikkalantien lähikauppaan ja pitseriaan on n. 2,4 km.
- Pohtolankadun lähikauppaan ja pitseriaan on n. 2,5 km
- Tampereen palveluihin Lielahden-keskukseen on n. 3,4 km.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät alueen nykyinen sujuva ja vuoden 2025 alusta kasvava bussiliikenne, nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, nykyiset hyvät lähivirkistysmahdollisuudet Siivikkalan uimarannalla ja Näsijärven rantojen reiteillä, sekä lähellä kävelyetäisyydellä sijaitsevat nykyiset ja tulevat uudet päivähoito- ja koulupalvelut. Asemakaava-alueella on varaus päiväkodille, joka on kävelyetäisyydellä asunnoista. Myös lähimpänä sijaitseva nykyinen päiväkotikerho Serlapuistossa on kävelymatkan päässä n. 700 m etäisyydellä. Serlapuiston päiväkodin on myös mahdollisuus laajentua tulevaisuudessa. 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 koko-aikaisesti 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.

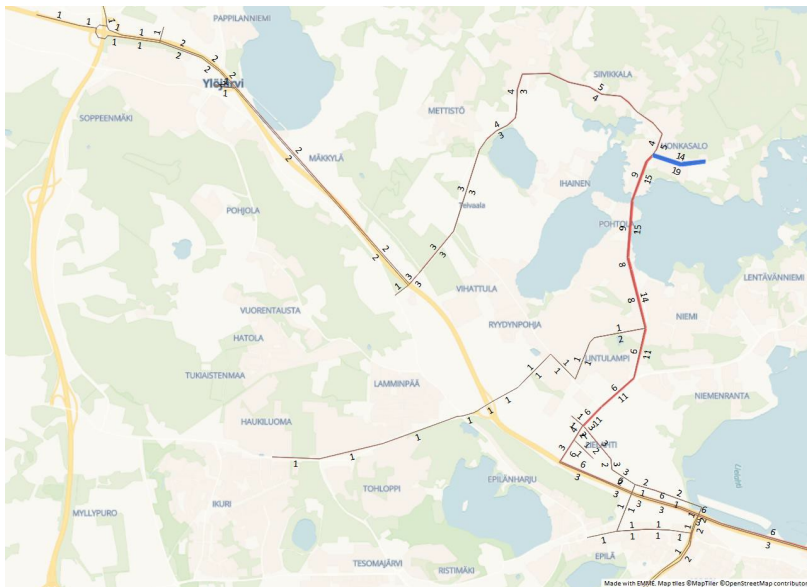
Ratikan liikenne reitillä Lentävänniemi-Santalahti-Tampereen keskusta on tarkoitus käynnistää vuoden 2025 alussa. Tällöin nykyiset joukkoliikenteen yhteydet muuttuvat siten, että suorat bussiyhteydet Siivikkalasta Tampereen keskustaankin lakkautetaan ja Tampereen suuntaan matkustettaessa vaihdetaan Hiedanrannan 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. Henkilöautoliikenteen määriä seurataan jatkossakin ja kiinnostava selvitystieto on lähitulevaisuudessa, miten ratikan käyttöönotto (Lielahden pysäkki ja Ylöjärvi-ratahaara tulevaisuudessa) ja Nyssen syöttöliikenteen tihtyminen vaikuttavat henkilöautoliikenteeseen Siivikkalantien – Pohtolankadun alueella.



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

Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintamistyön yhteydessä huomioitiin Leppästäntien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset (raportti maaliskuu 2024, Ramboll). Raportin laatimista varten tutkittiin Leppästäntien varteen sijoittuvan 300 uuden asukkaan asuntoalueen liikennetuotoksen suuntautumista ja vaikutusta liikennemääriin. Asuntoalue tuottaa arkipäivärokauden aikana noin 308 ajoneuvoa tunnissa ja iltahuipputunnin aikana noin 33 ajoneuvoa tunnissa. Raportissa todetaan, että liikenteestä 29 % suuntautuu Tampereen keskustan suuntaan, 27 % suuntautuu Pohtosillan ja Paasikiventien väliselle alueelle ja 12 % suuntautuu Ylöjärven keskustan suuntaan. Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat niin pieniä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta Lielahden katuverkon liikenteen toimivuuteen.



Asuntilan ja Siivikkalan välisen uuden katuyhteyden mallintaminen, raportti maaliskuu 2024, Ramboll. Liite 1: Leppästäntien varren uuden maankäytön liikennetuotos ja sen vaikutukset.

Tampereen ja Ylöjärven kaupungin sekä erityisesti Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikan toimi-/virkahenkilöt ovat pitäneet liikenneaiheisia keskusteluja kevään/kesän 2024 aikana koskien Siivikkalan kaavahankkeita ja niiden vaikutuksia, vaikutusten laajuutta ja mahdollisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Leppästäntien asemakaavan on kaupunkien välisten neuvotteluiden osalta mahdollista edetä. Nykyisten liikenneselvitysten tulokset osoittavat, että Leppästäntien kaavan aiheuttama liikennevaikutus Pohtolan suuntaan on pieni. Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat niin pieniä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta Lielahden katuverkon liikenteen toimivuuteen (Ramboll, raportti 3/2024).



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 Kaavan analyysi kestävyysnäkökulmista:

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen 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 massoittelun ja piharatkaisuiden ohjaaminen auringon paahde sekä vihreän määrä huomioiden.

Asemakaava-alueen vahvuuksia on myös tehokkaat ja selkeät katu-, hulevesi- sekä tekniset verkostot. Tekniset ratkaisut on laadittu myös mahdolliset poikkeus- ja vikatilanteet huomioiden. Hulevesisuunnittelussa huomioidaan ilmastomuutoksen vaikutukset sadannan ja valunnan lisääntymisessä. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta. Hulevesiä imeytetään tonteilla ja imevillä pinnoilla. Esimerkiksi asfaltin ja muiden läpäisemättömien pinnoitteiden käytön suosituksista on annettu rakentamistapaohjeessa huomioita. Omakotikiinteistöillä on mahdollisuus kerätä hulevesiä esimerkiksi pihan kastelua varten asentamalla pihaan maatöiden yhteydessä umpisäiliö.



Tiivistyvässä kaupunkiympäristössä tarvitaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa suunnittelua. Uuden hulevesiverkoston liittäminen vanhaan verkostoon luo luonnollisesti kapasiteettihaasteita, joten kaava-alueen sisäinen viivytyks ja imeytyks on olennainen osa suunnittelua. Sadanta ja tulvat kasvavat läpäisemättömillä pinnoilla (kuten asfaltti), joten läpäiseviäkin pintoja tarvitaan hulevesiverkoston kuormituksen vähentämiseen. Kuivat pinnat ovat myös käyttäjien etu.

Asemakaava-alueella on muuntojoustavasti otettu huomioon mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavat jätehuollon ja energian ratkaisut. Asemakaavamääräyksien lisäksi sitovan rakentamistapaohjeen ja havainnekuvan avulla on lisäksi ohjattu rakentamista kestävästi, puumateriaaleja käyttäen (hiiltä varastoivat ratkaisut). Yhtiömuotoiset asunnot ja pihat on suunniteltava niin, että eri-ikäisten käyttäjien tarpeet tulee huomioida. Alueen rakentamistapaohjeet ja pihojen suunnitteluohjeet ottavatkin huomioon alueen kehittämisen sosiaalisesti kestäväksi ja huomioimaan joustavuus ja muuntautumiskykyisyys eri käyttäjäryhmille.

Asemakaava-alueen umpikatuminen rakenne estää alueen läpi kulkevan turhan liikenteen muodostumisen, mikä lisää alueen asukkaiden viihtyvyyttä, vähentää turhaa melua ja luo turvallista elinympäristöä eri käyttäjäryhmille. Katualueelle suunnitellaan myös reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Asfaltoitujen katupintojen sijaan on kulkureitiksi mahdollista valita myös metsäinen polku virkistysalueen läpi. Virkistysyhteydet ovat saavutettavissa jalan ja yhteydet mahdollistavat kulkemisen mm. niin etelään kuin pohjoiseenkin kaava-alueen ulkopuolelle.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät Tampereen seudun nykyinen sujuva ja vuoden 2025 vuoroväliä tihentävä Siivikkalan bussiliikenne Lielahden palveluiden kautta Tampereen/Ylöjärven keskustaan, nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, sekä asuinalueetta ympäröivät erinomaiset lähivirkistysmahdollisuudet Siivikkalan uimarannalle ja Näsijärven rantojen reiteille, sekä kävelyetäisyydellä sijaitsevat päivähoiton ja koulun palvelut sekä lähikauppa.

Asemakaava-alueella on varaus uudelle mahdolliselle päiväkodille, joka on kävelyetäisyydellä uusista asunnoista. Myös Siivikkalan olemassa olevat asuinalueet ja asukkaat voisivat hyödyntää uutta lähipäiväkotiä. Tällä hetkellä lähimpänä sijaitseva Serlapuiston päiväkotia on kävelymatkan päässä, noin 700 m etäisyydellä kaava-alueesta. Serlapuiston päiväkotia on tulevaisuudessa mahdollisuus vielä laajentaa.

Bussipysäkit ovat Siivikkalan tien ja Leppästäntien risteyksessä, asemakaava-alueelta noin 600–1000 m etäisyydellä, mitä pidetään ylöjärveläisittäin hyvänä saavutettavuutena. Bussit liikennöivät Siivikkalan tietä kumpaankin, sekä Ylöjärven ja Tampereen suuntiin. Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on myös alueella kotona tehtävä etätö. Asemakaava-alueen liikenteellistä ratkaisua tukee se, että metsän läpi ei ohjata läpiajoyhteyttä, vaan alueelle kohdistuva liikenne on asukkaiden muodostamaa sisäistä liikennettä.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston osittaisen poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmatoriskeille alttiita ominaisuuksia. Vaikka puustoa poistuu katujen- ja kiinteistöjen rakentamisen myötä, on rakennettavien alueiden uudelleen istuttamista ohjattu tarkemmin rakentamistapaohjeissa. Kaava-alueelta on erinomaiset virkistysmahdollisuudet ja -yhteydet laajoille viheralueille sekä rantaan. Viheralueiden säilyttämisessä on huomioitu luonnonmukaisuus, nykyiset tärkeät virkistysyhteydet sekä alueen tärkeiden erityispiirteiden ja monimuotoisuuden säilyminen. Myös mahdollisen uuden päiväkodin on huomioitu käyttävän metsää päivisin ulkoilutarkoituksessa. Kaava-alueen viheralueista säilyy noin 50 %. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä on edistävää vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen ja sitä kautta kestävään virkistäytymiseen (ulkoilu kaava-alueen sisällä) ja sitä kautta henkiseen ja fyysiseen hyvinvointiin. Hiilikarttaa asemakaava-alueelle ei ole laskettu, mutta se



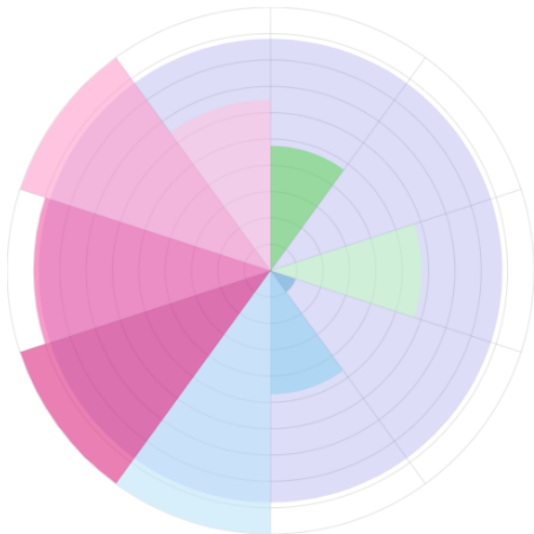
ottaisi huomioon myös korttelialueet laskemalla montako prosenttia maanpeitettä aluevarauksista tukee hiilivarastoja/hiilinieluja, mikä on luonnollisesti isompi kuin 50 %. Vihreä ympäristö osana säilytettäviä luonnonkohteita edistää hydrologista kiertoa ja parantaa hulevesien laatua.

Istutukset suojaavat myös melulta ja pölyltä istutusalueiden suuntautuessa kadulle päin. Istutuksia mietittäessä onkin tärkeää miettiä niiden tuomaa suojaa mutta samalla tieturvallisuutta eli näkyvyyttä kiinteistöiltä kadulle liityttäessä. Istutukset edesauttavat hulevesien imeytystä mutta luovat myös alueelle osana viihtyisämpää ja terveellisempää, kesäpahteisuudelta suojaavaa elinympäristöä. Vaikka ulko-oleskelua osoitetaankin pääosin aurinkoiseen suuntaan, niin valoisuutta riittää muillakin ilmansuunnilla. Myös varjoisen ulko-oleskelun osoittaminen on suotavaa. Katuvihreä tai tontille istutettavat puut parantavat tulvien hallintaa, mahdollisten maanvyyryjen ehkäisyssä, parantaa pienilmastoa ja luo ennen kaikkea näkyvästi jokapäiväiseen arkeen viihtyvyyttä ja monimuotoisuutta. Asfaltti on pintamateriaalina erittäin kuuma, joten asfaltin käyttöön suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota ja perustella se.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia sillä alue on rakentamaton. Ilmastovaihtuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia mm. kadunrakentamisessa.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen 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.

