

Siivikkalan Leppästäntien asemakaava / Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 15.12.2021 § 180

Siivikkalan Leppästäntien asemakaava / Vireilletulo

171/10.02.03/2021

KAUPHALL 29.03.2021 § 121

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Leppästäntien asuinalue sisältyy maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmaan (MAPSTO) 2021 - 2025, kohdenumerolla 125. Kaavahanke on aikataulutettu käynnistettäväksi ja läpivietäväksi vuosien 2021 - 2022 aikana. MAPSTO-kartan tutkittavaa aluerajausta on tarkennettu käynnistämispäätökseen (MAPSTO-kartassa on osoitettu sijainti).

Kaavahanke tarkentaa osayleiskaavan tavoitteita.

Hankkeen vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aikataulutuksesta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävillä asettamisen yhteydessä.

Oheismateriaali MAPSTO 2021 - 2025 aineisto

Alustava tutkittava alue
Sijaintikartta

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, p. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa
Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.

Päätös Hyväksyttiin.

YMPLTK 28.04.2021 § 56

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 § 121 käynnistää Siivikkalan Leppästäntien asuinalueen asemakaavan laatimisen.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Siivikkalan alueella sijoittuen Leppästäntien ympäristöön. Suunnittelualue jatkaa olemassa olevan asemakaavan laajentamista. Suunnittelualueen alustava pinta-ala arvio on noin 23 ha.

Tavoitteet

Tavoitteena on laatia Siivikkalaan lisää pientaloaluetta. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle omakotitontteja, paritalotontteja ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös puisto- ja virkistysalueita. Kaava-alue täydentää ja laajentaa Siivikkalan pientalovaltaisia asuinalueita sekä turvaa virkistykseen ja ulkoilun mahdollisuudet alueella.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 18.11.1982. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu: Pientalovaltaisena asuntoalueena (AP), lähivirkistysalueena (VL), maa- ja metsätalousalueena (M) sekä osayleiskaavaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja merkintä jonka osoitetulla alueella ei saa muodostaa rakennuslain 4 § mukaista taaja-asutusta viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamispäivämäärästä lukien.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.4.2021).

Aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville kesän 2021 aikana ja ehdotus syksyn 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuoden 2022 aikana.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.4.2021).

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, p. 044 481 1312, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (28.4.2021).

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Helena Keva
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.3.2021 § 121 käynnistää Siivikkalan Leppästäntien asuinalueen asemakaavan laajennuksen laatimisen.
Suunnittelualue	Leppästäntien asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalan kaupunginosassa. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Matkaa Ylöjärven keskustan palveluihin on 8 km. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 1 km ja alakouluun 2 km. Suunnittelualue rajautuu osittain vanhoihin pihapiireihin.
Tavoitteet	Asemakaava-alueen laajentaminen lisää pientaloaluetta Siivikkalan kaupunginosaan. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös puisto- ja virkistysalueita. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään suositut ulkoilureitit sekä virkistysmetsää. Kaava-alue täydentää ja laajentaa luontevasti Siivikkalan pientalovaltaista asuinalueutta sekä turvaa virkistyksen ja ulkoilun mahdollisuudet alueella.
Asemakaavaluonnos	Kaava-alueen läpi kulkee kokoojakatu, joka mahdollistaa pohjoiseteläsuuntaisen kokoojakadun toteuttamisen. Luoteisosan katualue on sijoitettu siten, että katuverkon rakentaminen ja yhdistäminen Vasamantielle on luontevaa. Asemakaavalla muodostuu: Asuinpientalojen- (AO-1, AO), erillispientalojen- (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialuetta (AR), yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Yleisten rakennusten korttelialueella varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin, joka kaavallisesti mahdollistaa esimerkiksi varhaiskasvatusyksikön tai koulun sijoittamisen alueelle. Leppästäntien asemakaavassa on pyritty huomioimaan alueen suositut virkistysreitit sekä riittävät viheralueet. Lähivirkistysalueella, ulkoilureitin varrella on aluevaraus leikkipuistolle.
Aikataulu	Asema kaavaluonnoksesta kuulutetaan ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti loppuvuodesta 2021.
Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.12.2021) Asemakaavaluonnos (15.12.2021) Kaavaselostus liitteineen (15.12.2021)
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Leppästäntien asemakaavan luonnoksen valmisteluaineistoineen nähtäville. 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Satu Honkanen (palvelussuhde- ja toimeksiantojäävi) poistui kokouksesta klo 17.55 ennen seuraavan asian käsittelyn aloitusta.

Ympäristölautakunta 24.05.2023 § 56

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
Asemakaavaehdotus	<p>Asemakaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu luonnosvaiheeseen saatu palaute, laadittu luontoselvitys, arkeologian selvitys ja hulevesiyleissuunnitelma sekä tehty useita tarkentavia maastokäyntejä. Näiden pohjalta ehdotusvaiheen kaavakartalla kadut ja tontit on ryhmitelty eri tavalla kuin luonnosvaiheessa, vaikka tonttimäärä on pysynyt samana.</p> <p>Alueen pinta-ala on 15,9 hehtaaria, josta korttelialuetta on 6,2 hehtaaria ja virkistykseen on osoitettu 7,7 hehtaaria. Asemakaavaehdotus osoittaa 33 pientalotonttia, viisi paritalotonttia, kolme laajaa rivitalotonttia sekä yleisten rakennusten korttelialueen päiväkotia varten.</p> <p>Uusien asukkaiden määrä on noin 200-250. Yhtiömuotoiset tontit ja päiväkoti on sijoitettu alueen eteläosaan ja pientalotontit pohjoisosaan. Leppästenttieltä ja kokoojakatu Koivukaarteelta ei sallita suoria pientalotonttien liittymiä. Kokoojakatu Koivukaarteelta sallitaan liittyminen rivitalokortteliin ja päiväkotiin. Päiväkodin korttelista on suora yhteys metsäiselle lähivirkistysalueelle siten ettei katuja tarvitse ylittää.</p> <p>Luonnontilaisena säilyvän metsän pinta-ala alueen luoteis- ja pohjoisosassa on pyritty pitämään mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Alueen länsiosan kalliomuodot on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin ja kalliolouhikot on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on osoitettu säilytettäväksi luo- ja ma-merkinnöin. Alueen keskellä sijaitseva koivikko säilytetään viihtyisyyttä tuovana ja alueen identiteettiä muodostavana elementtinä.</p> <p>Alueen virkistyskäyttöä on tuettu osoittamalla ohjeelliset ulkoiluyhteydet säilyviksi katuverkon rinnalla. Katuverkosta on osoitettu yhteydet alueen laajentamiseksi länteen ja itään.</p> <p>Alueen laadukkaan toteuttamisen tueksi on laadittu sitovat rakennustapaohjeet.</p> <p>Kokouksessa esitellään lista-aineistoon jonkin verran täydennyksiä.</p>
Liitteet	Kaavakartta Palauteraportti Hulevesiyleissuunnitelmakartta Rakennustapaohje
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Leppästenttien asemakaavaehdotuksen aineistoinen nähtäville,

2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti,
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Päätös

Esittelijä toi kokoukseen päivitettyt kaavakartan (24.5.2023), rakentamistapaohjeen, hulevesisuunnitelman ja palauteraportin. Liitteisiin lisättiin havainnepiirros ja seurantalomake.

Esittelijä muutti päätösehdotuksen kohtaa 1. seuraavasti:

1. asettaa Leppästäntien asemakaavaehdotuksen aineistoineen nähtäville kokouksessa esitetyin täydennyksin.

Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 21.02.2024 § 22

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus tuodaan uudelleen käsittelyyn. Toinen asemakaavaehdotus suunniteltiin saatujen palautteiden ja aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta. Mittavien tarkasteluiden pohjalta 24.5.2023 esitetyn kaavaehdotusvaiheen kadut ja tontit on ryhmitelty aivan uudella tavalla tähän toiseen kaavaehdotukseen, 21.2.2024.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 183-190 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue ja mastoalue. Koko asemakaava-alueen pinta-ala on noin 16,5 hehtaaria, josta asuinkortteleita on noin 5,3 ha ja lähivirkistysalueita noin 8,1 ha. Asuinkortteleiden kerrosala asemakaava-alueella on noin 14 340 kem². Y-tontin kerrosala on noin 1 340 kem².

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

Yhtiömuotoiset AR-tontit sekä päiväkodin tontti on sijoitettu asemakaava-alueen eteläosaan Leppästäntien varteen sekä kokoojakadun alkuvaiheille. Asemakaava-alueen korkein kohta on jätetty rakentamisesta vapaaksi, ja osoitettu VL-alueeksi.

Leppästentieltä ei sallita suoria tonttiliittymiä. Tonttien ajoyhteydet tulee suunnitella siten, että autot on liikenneturvallisuuden takia mahdollista kääntää kokonaan omassa pihassa peruuttamatta kadulle. Muutamia liittymäkieltoja on osoitettu AO-tonttien jyrkimpien mutkien kohtaan parantamaan näkyvyyksiä tontilta tai tontille käännyttäessä.

Kokoojakadulta on varattu katuyhteys asuinalueen mahdolliseksi myöhemmäksi laajentamiseksi länteen (Niittypolku). Kokoojakadun ja Niittypolun 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 edellisestä ehdotusvaiheesta tarkennetuin 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 säilyviksi katuverkon tueksi. Päiväkodin korttelista on suora yhteys metsäiselle lähivirkistysalueelle siten, ettei katuja tarvitse ylittää.

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

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

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

Liitteet	Leppästentien asemakaava, ehdotus. Kaavakartta määräyksineen, 21.2.2024 Kaavaselostus, 21.2.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.2.2024 Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 21.2.2024 Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 21.2.2024 Liite 3: Havainnepiirros, 21.2.2024 Liite 4: Rakentamistapaohje, 21.2.2024 Kaavaa koskevat selvitykset
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Leppästentien asemakaavaehdotuksen aineistoineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen

Seloste ja perustelut: Asemakaavaan on tehty toisen ehdotusvaiheen jälkeen vain vähäisiä tarkistuksia ja korjauksia kaavan viemiseksi hyväksymiskäsittelyyn.

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 korttelialueen (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.

Kokoojakadulta on varattu katuyhteys asuinalueen laajentamiseksi länteen (Haapapolku). Kokoojakadun ja Haapapolun katualueet on mitoitettu siten, että niihin mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä.

Luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on osoitettu säilytettäväksi luo- ja ma-merkinnöin. Alueiden virkistyskäyttöä on tuettu osoittamalla ohjeelliset ulkoilyyhteydet katuverkon tueksi säilyttäen jo nykyisin käytössä olevia virkistysreittien suuntia.

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 asemakaavan kanssa.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen, p. 041 730 2041,
moona.kansanen@ylojarvi.fi

Liitteet: Leppästäntien asemakaava, hyväksyminen. Kaavakartta määräyksineen 18.9.2024
Kaavaselostus 18.9.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2024
Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 18.9.2024
Liite 2: Asemakaavan seurantalomake 18.9.2024
Liite 3: Havainnepiirros 18.9.2024
Liite 4: Rakentamistapaohje 18.9.2024

Oheismateriaali: Kaavaa koskevat selvitykset

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. Hyväksyä Leppästäntien asemakaavan määräyksineen ja liiteaineistoineen.
2. Esittää Leppästäntien asemakaavan ja määräykset liiteaineistoineen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Uusitalo (palvelussuhde- ja toimeksiantojäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.07-18.24.

Puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Hannu Ruuska.
