



Kirkonseutu  
Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien,  
Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Kaavaselostus, valmisteluvaihe 19.3.2025

KIRK270

Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 19.3.2025 (§)  
Ilmoitus vireilletulosta 6.9.2023  
Ympäristölautakunta, vireilletulo 23.8.2023 (§ 86)  
Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös 27.3.2023 (§ 124)  
Dnro: 160/2023

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

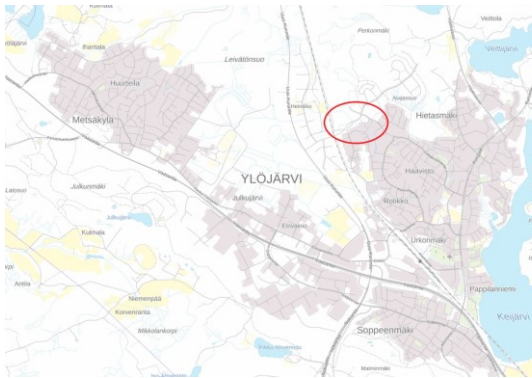
Kaavaselostus koskee 19.3.2025 päivättyjä valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksia Ve1 ja Ve2.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 650, 651, osaa korttelista 659 sekä virkistys-, katu- ja erityisalueita.

Asemakaavalla muodostuu kaavaratkaisusta riippuen: VE1: korttelit 650, 651, osa 659, 660 ja 661 sekä aukio, puisto, virkistys-, katu-, rautatie- ja erityisalueita. VE2: korttelit 650, 651, osa 659 ja 660 sekä aukio, virkistys-, katu-, rautatie- ja erityisalueita.

Kaavamuutoksen lisäksi kaavaan kuuluu rautatiealuetta sekä uutta katualuetta.

### 1.2 Suunnittelualueen sijainti



*Alueen likimääräinen sijainti taustakartalla punaisella merkittynä*

Kaava-alue sijaitsee Ylöjärven kirkonseudun alueella Siltatien ympäristössä. Kaavamuutos kohdistuu Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien alueelle. Kaavamuutosalue liittyy pohjoisessa Siltatien 5. vaiheen asemakaavaan (Perkonmäki), itäpuolella Siltatien asuinalueeseen, eteläpuolella Kotipellon asuinalueeseen ja lännen puolelta alue rajautuu rautatiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,2 hehtaaria.

Kaavamuutos koskee kortteleita tai osaa kortteleista, 659, 650, 651, katualueita, suojaviheralueita sekä lähivirkistysalueita. Kaavaan kuuluu myös uutta katualuetta sekä rautatiealue.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 19.3.2025

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta  
kaavasuunnittelija

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella tutkitaan Siltatie ja Kortteentien linjauksia ja liittymäalueita. Siltatien 5. asemakaavan Perkonmäki kaavaehdotuksen (11.12.2024) yhteydessä on tutkittu Perkonmäentien linjausta, joka on selvitysten perusteella osoitettu muutettavaksi Kortteentien suuntaan. Korttelit 650 ja 651 on tutkittu uudelleen ja kulku korttelialueelle on osoitettu Perkonmäentieltä. Lisäksi Siltatien eteläpuoleisen korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys muutetaan korttelialueen ulkopuolella kulkeväksi kulkuyhteydeksi. Palveluiden tarpeita tutkitaan kaavatyön aikana.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki



## Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavaluonnos	5
2.3. Asemakaavan ehdotus	5
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Arkeologia	8
3.1.4 Alueen rakennettavuus	8
3.1.5 Rakennettu ympäristö	9
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	10
3.1.7 Hulevedet	12
3.1.8 Maanomistus	13
3.2. Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	13
3.2.1.3 Yleiskaava	14
3.2.1.4 Asemakaava	14
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.1.6 Pohjakartta	15
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	16
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.1.1 Osalliset	16
4.2.2 Vireilletulo	17
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	17
4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto	18
4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus	18
4.3. Hyväksymiskäsittely	18
4.4. Viranomaisyhteistyö	18
4.5. Asemakaavan tavoitteet	18
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>19</b>
5.1. Asemakaavaratkaisu	19
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	19
5.2. Kaavan vaikutukset	21
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella

Ylöjärven kaupunki



5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	23
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.2.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
5.2.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	25
5.2.7	Ilmastovaikutusten arviointi	26
5.4	Nimistö	26
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>26</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttamisen seuranta	26

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.3.2025

Tämä asemakaavamuutos kytkeytyy liikenteellisten tarkastelujen myötä Siltatien 5. vaiheen asemakaavaan Perkonmäki. Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue  
Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022

Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen  
tarkkuusinventointi 2022, Versio 4, 2023, Mikroliitti Oy, 8.8.2023

Liikennemeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi,  
Promethor, 15.12.2023

Ylöjärven kaupunki, Siltatie 5. vaihe Perkonmäentien asemakaava-alueen  
rakennettavuusselvitys, WSP Finland Oy, 5.6.2024

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

Siltatien asuntoalueen kaava

Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014.

Kannen kuva: WebGis 3.3.2025

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä  
alueella  
Ylöjärven kaupunki



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alue ei sisälly voimassa olevaan Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmaan MAPSTO:n. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä erikseen 27.3.2023 § 124.

Ympäristölautakunta päätti 23.8.2023 (§ 86) kaavamutoksen vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Vireille tulosta tiedotettiin 6.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.9.-15.10.2023 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 19.3.2025 (§ xx) ja pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025 välisen ajan.

Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta laaditaan saadun palautteen ja mahdollisten täydentävien selvitysten pohjalta kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

### 2.2 Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi kaavaluonnosta Ve1 ja Ve2. Vaihtoehdot koskevat korttelien 650, 651 ja poistuvan Perkonmäentien katualuetta. Ve1 on tutkittu korttelien 650-651 osoittamista asumiseen ja palveluasumiseen, Ve2 on tutkittu alueen osoittamista asumiseen. Liike- ja toimistokerrosalaa on mahdollistettu asumisen yhteyteen. Kulku korttelialueelle on muutettu toteutettavaksi uudelleen linjatun Perkonmäentien kautta alueen länsipuolelta.

Korttelin 650 läpi kulkeva vesi- ja viemäriinjarasite on pääsääntöisesti osoitettu korttelialueen ulkopuolelle VL-alueelle. Lisäksi korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkyhteys on muutettu korttelialueen ulkopuolella kulkevaksi kulkyhteudeksi ja osoitettu VL-alueelle.

Kaavamutoksen yhteydessä on tutkittu Siltatien, Kortteentien ja Perkonmäentien linjauksia ja liittymäalueita sujuvan liikkumisen, liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta. Siltatien alueen kaavamuutos kytkeytyy yhteen Siltatien 5. asemakaavan Perkomäki kanssa. Kaava-alueen rajausta on muutettu vastaamaan Perkonäen kaakkoisosan rajausta.

### 2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen voi käynnistyä. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kokonaan Ylöjärven kaupungin omistama. Alueella on voimassa asemakaavan KIRK235 ja KIRK165. Kaavamuutosalue sisältää niin kutsutun Siltatien keskusalueen, eli Siltatien koulun ja päiväkodin aluetta, Siltatien katualuetta, suojaviheraluetta, toteutumattomia asumisen korttelialueita sekä lähivirkistysalueita. Kaavaan on otettu mukaan myös rautatiealue ja uutta katu- aluetta.

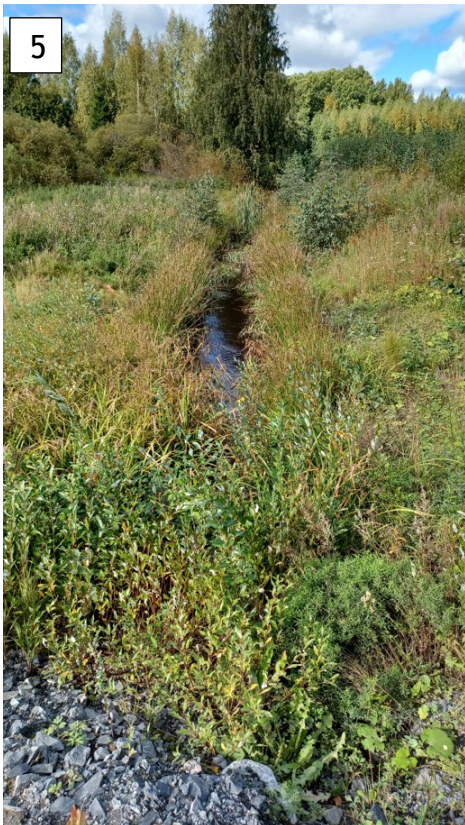
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kyseessä on olemassa olevia katualueita lukuun ottamatta rakentumaton alue. Korttelin 650 ja 651 alueelta on kaadettu puusto Siltatien asuntoalueen kaavan toteutuksen yhteydessä. Alue on vesa- koitunut. Perkonmäen alueelle tehdyssä luontoselvityksissä kaavamuutoksen luoteisinta aluetta on kuvattu vanhan niityn alueeksi. Märkäpohjainen niitty on umpeenkasvanutta koivu- ja pajukko- taimikko. Alueella sijaitsee Työränojan, joka on kaivettu uoma. Kaivetun ojan ympäristö on kult- tuurivaikutteista, osin läheisen rautatien vaikutuksesta alueella on runsaasti ruderaattikasvilli- suutta. Ojan reuna on kuitenkin rehevä ja monin paikoin virtaus pieni. Työränoja sijoittuu kaavassa VL-alueelle. Alueen asemakaavoissa on huomioitu alueen luontoarvot. Kaavamerkintöihin ei ole tehty muutoksia.



Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki





Kuvia kaavamutosalueelta.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki

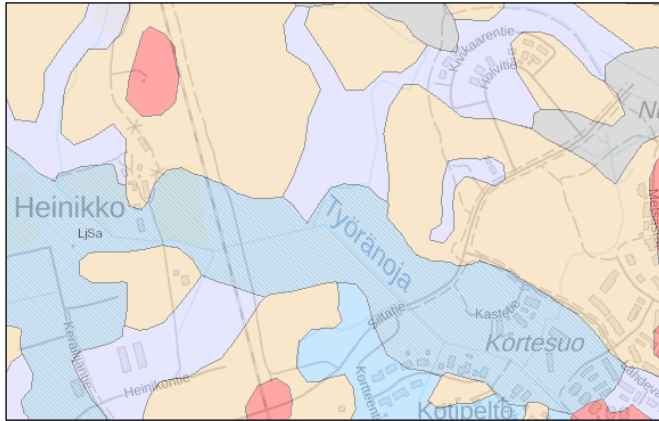


### 3.1.3 Arkeologia

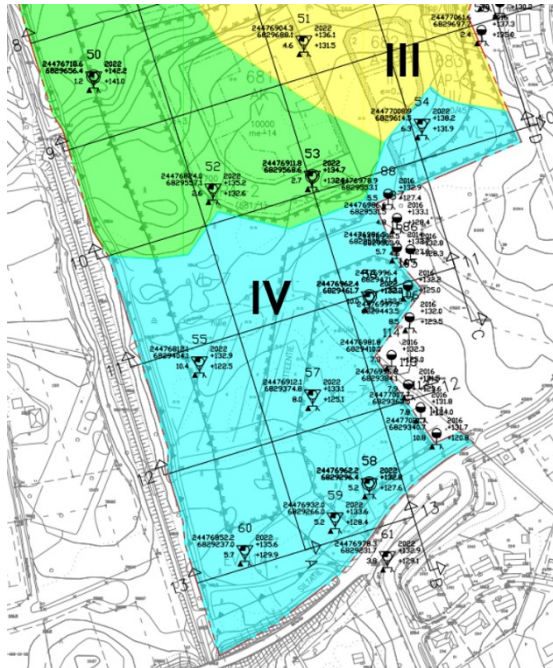
Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu arkeologiset inventoinnit. Alueelta ei ole tehty löytöjä.

### 3.1.4 Alueen rakennettavuus

Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella alueen eteläosassa Siltatien läheisyydessä savea ja liejusaveaja Lähdevainiontien ympäristössä liejusavea ja siitä koilliseen hiesua ja hiekkamoreenia.



Kallio (punainen), hiesu (vaalea lila), liejusavi (sininen), savi (vaalea sininen), hiekkamoreeni (vaalea ruskea), saraturve (harmaa)



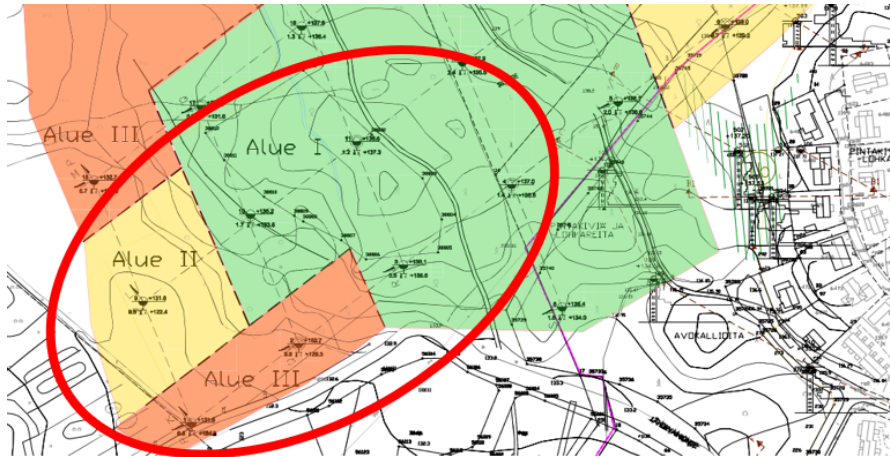
Perkonmäentien asemakaava-alueen rakennettavuus selvitys, WSP Finland Oy, 5.6.2024:

Alueelle on teetetty yhteistyössä Ylöjärven kunnallisteknisen suunnittelun kanssa maaperätutkimuksia ja alueelle on laadittu rakennettavuus selvitys. Selvityksessä alue on jaoteltu rakennettavuudeltaan erittäin hyvään (I), hyvään (II), keskinkertaiseen (III), melko huonoon (IV), huonoon (V) ja heikkoon (VI) rakennettavuuteen. Kaavamuutosalueen Kaavaratkaisut sijoittuvat pääasiassa rakennettavuudelta hyvälle alueelle (II). Luokittelussa on huomioitu mm. maaperäolosuhteet ja maaston kaltevuus.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki







Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014:

Alueella I suunnitellut rakennukset suositellaan perustettavaksi anturoilla luonnontilaisen pohjamaan varaan. Alue soveltuu pohjasuhteiltaan pientalojen sekä kerrostalojen alueeksi.

Alueella II suunnitellut rakennukset ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan perustettavaksi tuettuna rakenteena kantavan pohjamaan varaan tai vastaavalla tavalla tuettuna rakenteena. Alueellinen stabilointi on yksi vaihtoehto. Parhaiten alue soveltuu virkistyskäyttöön.

Alueella III suunnitellut rakennukset perustetaan erillisen toteutussuunnitelman mukaisesti. Alue soveltuu pohjasuhteiltaan pientalojen sekä kerrostalojen alueeksi. Perustaminen tulee määrittää erikseen toteutussuunnittelun mukaisesti.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Siltatien eteläpuolella on 1990-luvun alkupuolella rakennettuja pien- ja rivitaloja. Lännessä alue rajautuu pääradan rautatiealueeseen, jonka taakse on rakentumassa Heinikon teollisuusalue (KIRK 209 ja KIRK 242). Alueella on myös muutamia pientaloja.

Siltatien alueen ensimmäisen kaavan alueella (Siltatien asuntoalue KIRK 235) on vuodesta 2019 lähtien rakennettu pientaloja, pari- ja rivitaloja. Kaava mahdollistaa myös pienkerrostalojen toteuttamisen. Siltatien varrelle sijoittuvia yhtiömuotoisia kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja on luovutettu v. 2022 alkaen. Siltatien koulun ensimmäinen osa on otettu käyttöön 2024. Koulun viereen on alkanut syksyllä 2024 rakentua päiväkotia.

Luoteispuolelle sijoittuu Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki (kaavaehdotus 11.12.2024). Alueella ei ole rakennuksia.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki





Kuva:  
Siltatien alueen  
asemakaavat

### 3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen liikenneverkon pääkatuna toimii Siltatie. Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu Siltatien, Kortteentien ja Perkonmäentien linjauksia ja liittymäalueita sujuvan liikkumisen, liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta. Lähdevainiontiehen ei kohdistu muutoksia. Alueella on olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Osa kaavasta on kuulunut Perkonmäen 5. vaiheen asemakaavaluonnokseen, jonka lähtökohtana on ollut Kortteentien linjauksen oikaisu siten että Kortteentie alittaa Siltatien. Tarkempien selvitysten perusteella Siltatien alittava yhteys on maaperäolosuhteiden vuoksi haastava ja kallis toteuttaa.

Kaavaluonnos perustuu liiketeelliseen ratkaisuun, jossa Perkonmäentie ja Kortteentie liittyvät Siltatiehen kiertoliittymän kautta. Kiertoliittymäratkaisun pohjalla on yhdyskuntatekniikan teettämä Ramboll Finland Oy:n laatima yleissuunnitelma. Tarkastelun lähtökohtana oli ratkaista Kortteentien oikaisu ja sujuvampi liittyminen Siltatiehen. Tarkastelun pohjalla on käytetty Siltatien 5. asemakaavaluonnosta (Perkonmäki).

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki





Kuva: Asemapiirroksista, Siltatien kiertoliittymän yleissuunnitelman laatiminen Kortteentien kohdalla, Ramboll Finland oy, 15.4.2024.

Ramboll Finland oy:n tekemän tarkastelun pohjalta katualueen suunnittelua on jatkettu kaupungin omana työnä kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan yhteistyönä. Toimivaksi ratkaisuksi osoitettiin Siltatien siirto luoteen suuntaan ja nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien kohdalle (Perkonmäentie-Siltatie-Kortteentie). Lisäksi katualuevarauksessa huomioidaan Väyläviraalon kaksoisraiteen yleissuunnitelma, jonka mukaan kaksoisraiteen toteutuessa Siltatien radan ylittävä silta on tarpeen korottaa 7 metriä. Jotta katuyhteyden pituuskaltevuus säilyy toimivana, on tarpeen varautua muuttamaan Siltatien linjaus nykyisestä. Samalla katualue siirtyisi etäämmälle olemassa olevasta asutuksesta mahdollistaen laajemmat suojaviheralueet, joille on mahdollista toteuttaa meluntorjuntaa. Siltatien luoteispuoleinen alue on nykyisellään muuta aluetta alavampaa. Huomioiden Perkonmäentien, Kortteentien ja Siltatien kiertoliittymä suhteessa mahdollisesti kaksoisraiteen myötä tulevaan sillan korotukseen, nousisi Siltatien linjaus nykyistä katua korkeammalle noin 1,2-1,3 metrin verran uuden kiertoliittymän kohdalla.

Alueen liikenneratkaisuja tutkittaessa on laadittu liikennemallitarkastelu, jonka mukaan liittymien toimivuuden ja henkilöautoliikenteen aikasuorituksen kannalta vaihtoehto, jossa Siltatiellä ja Kortteentiellä on nelihaaraliittymää, on hieman muita vaihtoehtoja parempi. Henkilöautoliikenteen matkasuorituksen kannalta paras tulos saatiin vaihtoehdolle, jossa Siltatiellä, Perkonmäentiellä ja Lähdevainiontiellä on nelihaaraliittymä ja Siltatiellä ja Kortteentiellä kolmihaaraliittymä. Liikenteellisesti suositeltava ratkaisu olisi nelihaaraliittymän rakentaminen Siltatien ja Kortteentien liittymään (vaihtoehto A). Jos nelihaaraliittymä rakennetaan vaihtoehdon B mukaisesti Siltatien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien liittymään, on todennäköisesti kustannustehokkaampaa rakentaa Siltatien ja Kortteentien liittymä kolmihaaraliittymäksi risteyssillan ja Kortteentien Perkonmäentielle asti jatkamisen sijaan.”

Nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien, Perkonmäentien ja Siltatien kesken on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma. Tarkemmassa katusuunnittelussa tullaan huomioimaan myös radan huoltotieyhteys.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki





Kuva: Alustava katutarkastelu suhteessa kaavaluonnoksiin

Kaksoisraidehankkeen yhteydessä on esitetty Siltatien linjauksen muutos siten että radan ylittävä silta siirtyisi radan länsipuolella sijaitsevalle Heinikonkadulle. Radan länsi puoli on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi ja jo osin toteutunut. Heinikontien katualueen mitoitus ei riitä Siltatien tyyppiselle alueen pääkadulle. Kortteleissa 582, 583 ja 579 sijaitsee jo rakentuneita yritystontteja sekä korttelissa 580 on luovutettuja mutta vielä rakentamattomia yritystontteja. Alueen laajemmassa asemakaavoituksessa on huomioitu Siltatien nykyisen linjauksen mukainen yhteys Uusi-Kuruntien länsipuolelle mahdollisesti alittavan yhteytenä. Länsipuolelle on kaavoitettu teollisuustontteja sekä yhteydet Elovainion alueelle ja mahdollisesti toteutuvalla Kehätien eli nk. Hämeenkyrön väylän uudelle linjaukselle.

Asemakaavalla on tarkoitus osoittaa riittävä tilavaraus sitä varten, että tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvien liikenteellisten ratkaisujen, eli rautatien ja kehätien kehittämisen tuomat muutokset on mahdollista toteuttaa tällä radan itäpuolisella alueella. Näiden hankkeiden aiheuttamat muutokset olemassa olevaan katuympäristöön suunnitellaan tarkemmin ko. hankkeisiin liittyen. Näin ollen ensivaiheessa alueelle toteutuu Siltatien asuinalueiden kehittämiseen vaadittavat katuyhteydet.

Alueella sijaitsee jo nykyisellään kattavat kevyen liikenteen yhteydet. Uusien katuyhteyksien tilavaruuksissa ja suunnittelussa otetaan niin ikään huomioon kevyen liikenteen yhteydet. Voimassa olevan kaavan mukaisen Perkonmäentien linjauksen ja liittymän poistuttua Lähdevainiontien kohdalta on korttelialueelle osoitettu kulku länsipuolelta Perkonmäentien uudelta linjaukselta. Katuyhteyden lisäksi on osoitettu korttelialueen lävistävä kevyenliikenteen yhteys, jotta kulku asuinalueelta kouluun on sujuvaa.

### 3.1.7 Hulevedet

Alueelle on asemakaavojen yhteydessä laadittu hulevesiselvitykset ja alueelle on jo toteutettu hulevesiverkosto. Katu- ja korttelialueiden muutosten osalta voi olla tarpeen mm. siirtää olemassa olevaa hulevesiverkosta. Hulevesiselvitys laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.



### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

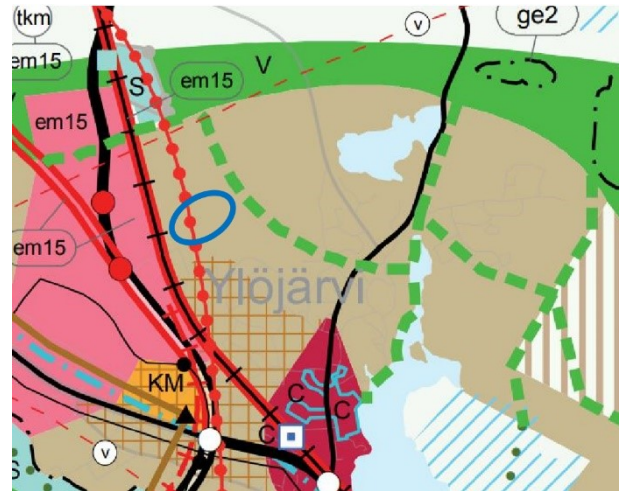
#### 3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

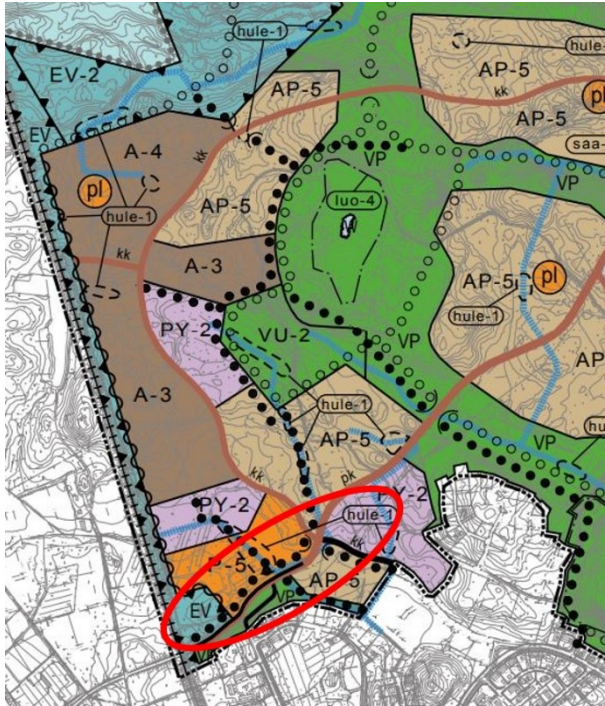
#### 3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Itäpuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Merkittävästi parannettavan pääradan kaavamerkinnän itäpuolella oleva kaavamerkintä (punainen helminauha kk2) osoittaa kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen rajausta. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke.



Ote maakuntakaavasta, alueen sijainti on merkitty sinisellä.



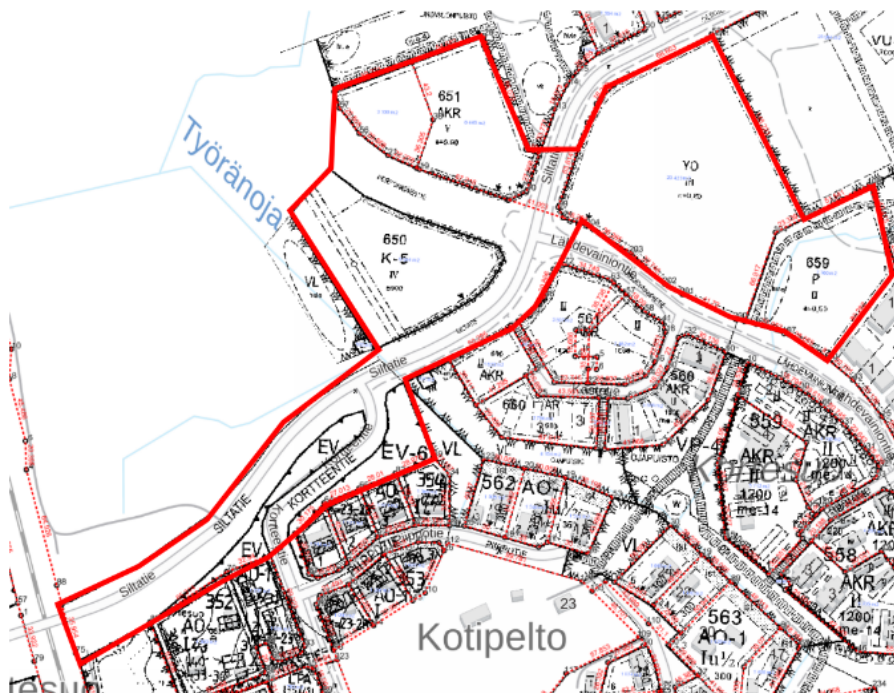


### 3.2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakka-lantien välinen alue), joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-5), puistoa (VP), sekä suojaviheralueita (EV). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk), kokoojakatu (kk), ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit, ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit ja ohjeelliset tulvaniitty-alueet (hule-1).

*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa*

### 3.2.1.4 Asemakaava



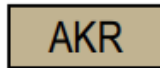
*Suunnittelualue on rajattu punaisella*

Siltatien alueen asemakaavamuu-  
tosten muutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainion-  
tien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki



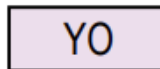
Kortteentie kohdalla on voimassa, 19.4.2007 hyväksytty Siltatien asemakaava ja muutos. Kaavamuutosalueen itosassa on voimassa 19.1.2016 hyväksytty Siltatien asuntoalueen asemakaava ja muutos.

Kaavamuutos koskee pääosin Siltatien asuntoalueen asemakaavassa osoitettuja P-, YO-, AKR, K-5-korttelialueita sekä katualueita ja lähivirkistysalueita (VL). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu erityisalueita (EV).



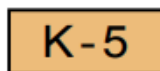
Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 3, 7, 17, 18, 20, 55, 86, 93, 112, 115, 124, 126, 128, 140, 151, 165, 171 ja 190.

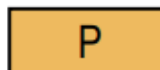


Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 174 ja 176.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Palvelurakennusten korttelialue.

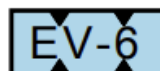
Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 129.



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.



Suojaviheralue.

Alueelle on rakennettava maavalli ja istutettava puita ja pensaita kaavaselostuksen edellyttämällä tavalla.

### 3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestystä on päivitetty eräiden määräysten osalta (KV 8.11.2021, § 133). Rakennusjärjestys 2021 on tullut voimaan 1.1.2022 ja se on korvannut Ylöjärven rakennusjärjestyksen 2017. Vuoden 2025 alusta on tulossa voimaan uusi rakentamislaki, jonka yhteydessä rakennusjärjestys uusitaan.

### 3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.



### 3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään selvityksiä, jotka on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten, joka on sijoittunut rautatien ja Viljakalantien väliselle nk. Siltatien alueelle vuonna 2013. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja tärinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustoselvitykset. Suunnittelun lähtötietoina käytetään myös aikaisempien asemakaavojen selvityksiä.

Tämä asemakaavamuutos kytkeytyy mm. liikenteellisten tarkastelujen myötä Siltatien 5. vaiheen asemakaavaan Perkonmäki. Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue  
Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022

Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Versio 4, 2023, Mikroliitti Oy, 8.8.2023

Liikennemeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi, Promethor, 15.12.2023

Ylöjärven kaupunki, Siltatie 5. vaihe Perkonmäentien asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, WSP Finland Oy, 5.6.2024

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

Siltatien asuntoalueen kaava

Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alue ei sisälly voimassa olevaan Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmaan MAPSTO:n. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan muutoksen käynnistämisestä erikseen 27.3.2023 §124. Lähtötilanteen tavoitteiden mukaisesti kaavamuutoksella tutkitaan Siltatien ja Kortteentien katulinjauksia ja liittymä sijaintia liikenteen sujuvoittamiseksi.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- 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, Väylävirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy,

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki





Tampereen energia Oy, Ylöjärven Vesi Oy, ympäristöterveys PIRTEVA

- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 6.9.2023 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)).

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### 4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.8.2023 (§ 86). Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 6.9.-15.10.2023 välisen ajan.

Lausunnot, kommentit sekä mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta referoituna:

Kasvatus- ja opetuslautakunta: Ei huomautettavaa.

Hyvinvointilautakunta: Ei huomautettavaa.

ELY-keskus: ELY-keskus pitää hyvänä, että Siltatien alueen kehitystä tutkitaan asemakaavoituksen kautta. ELY-keskus muistuttaa, että kaavan tulee perustua ajantasaisiin selvityksiin. Jo listattujen selvitysten lisäksi on syytä laatia hulevesiselvitys. Tarvittaessa alueelta pitää selvittää myös muut potentiaaliset lajit. ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausua kaavaluonnoksesta.

Vastine: Kaavamuuotos pohjautuu alueella voimassa olevaan osayleiskaavaan, alueelle jo tehtyihin selvityksiin ja aiempiin asemakaavaratkaisuihin. Selvityksiä laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheeseen.

Väylävirasto: Tampere – Seinäjoki -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen. Kaavan jatkotyössä kaava-alueen rajausta tulisi tarkastaa siten, ettei rata-alue jää asemakaavattomaksi alueeksi asemakaavoitettujen alueiden väliin.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu rata-alue LR-merkinnällä.

Mielipide referoituna: Alueella sijaitseva maisemoitu meluvalli tulee säilyttää, tilannetta ei tule heikentää. Kortteentien linjaus tulisi suunnitella siten että korkeusero olemassa oleviin tontteihin jäisi mahdollisimman vähäiseksi (*aloitusvaiheessa on esitetty, että Kortteentie alittaa Siltatien*). Esitetään että Kortteentien jatko-osuudelle mahdollistetaan meluntorjunta.

Vastine: Meluntorjunnalle varatut alueet kasvavat Kortteentien linjauksen muutoksen myötä. Jatkossa alueella on paremmat edellytykset kaavallisten tilavarausten osalta toteuttaa meluntorjuntaa. Kaavamääräyksen mukaan meluvalli tulee maisemoida.

Aloitussvaiheesta poiketen Kortteentien linjauksen muutos on tutkittu toteutettavaksi maanpäällisenä yhteytenä kiertoliittymään. Siltatien alitus osoittautui hankalaksi ja kalliiksi toteuttaa maaperäolosuhteista johtuen. Kaavaluonnoksen tilavaruksilla mahdollistetaan Siltatien siirto luoteen suuntaan etäämmälle olemassa olevasta asutuksesta.



#### 4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen xx.xx.-xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisiltä. Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus nähtäville asettamisen kuulutuksessa mainitussa määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

#### 4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus

Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta laaditaan saadun palautteen ja mahdollisesti tarvittavien täydentävien selvitysten pohjalta kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta xx.xx.2025.

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan kaavahankkeesta kirjeitse.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### 4.3 Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään \_\_.\_\_.202x (§ \_\_) asemakaavan ympäristölautakunnan \_\_.\_\_.202x (§ \_\_) ja kaupunginhallituksen \_\_.\_\_.202x (§ \_\_) esityksestä.

### 4.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausunnon antamiseen.

### 4.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella tutkitaan Kortteentien katualueen oikaisua ja sujuvamman liittymisen toteuttamista Siltatiehen. Samassa yhteydessä rajataan korttelin 650 läpi kulkeva vesi- ja viemäriinjarasite korttelialueen ulkopuolelle. Lisäksi Siltatien eteläpuoleisen korttelin 659 sisällä oleva ohjeellinen jalankulkuyhteys muutetaan korttelialueen ulkopuolella kulkeväksi kulkuyhteydeksi. Muita mahdollisia muutostarpeita mm. lähipalveluiden/lähikaupan tarpeita tarkastellaan kaavatyon aikana.



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavaratkaisu

#### 5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavamuutoksesta on laadittu kaksi luonnosta. Luonnokset ovat yhteneväiset Siltatiehen liittyvien liikeneratkaisujen ja suojaviheralueiden osalta, jossa huomioidaan Kortteentien oikaisu ja sujuvampi liittyminen Siltatiehen. Perkonmäentie on linjattu Siltatien 5. vaiheen asemakaavassa ko. liittymään. Luonnokset ovat yhteneväiset myös YO- sekä P-kortteleiden osalta. YO-korttelin merkintöihin tai määräyksiin ei ole tehty muutoksia muilta osin kuin YO-korttelin länsirajaan on tehty tekninen korjaus, jotta se täsmää muodostettujen kiinteistörajojen kanssa. Ohjeellinen ulkoilureitti, joka on jo toteutettu, on kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti erotettu erilliseksi alueeksi P-korttelialueesta osoittamalla se lähivirkistysalueelle (VL). Myös pohjoisen osan VL-alueen osalta kaavaluonnokset ovat yhteneväiset. Pohjoisosaan on osoitettu uusi ohjeellisen ulkoilureitin haara, joka yhdistyy Siltatien 5. asemakaavassa (Perkonmäki) osoitettuun yhteyteen. Muilta osin alueen olemassa olevat merkinnät ja määräykset on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisena.

Molemmissa luonnoksissa on osoitettu asuinkorttelin yhteyteen käytettäväksi liike- ja toimistorakennusala 500 k-m<sup>2</sup> käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta voimassa olevassa kaavassa osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-5) sijaan. Alueelle ei nähdä muodostuvan voimassa olevassa kaavassa osoitettua 5000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennusten toimintaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan lähipalveluiden kuten pienen päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle.

Kaavaluonnoksilla on osoitettu asumista voimassa olevaa kaavaa tehokkaammin. Pysäköinti-normiksi on esitetty 1 ap/75 kem tai 1 ap/asunto sijaan 1ap/90 kem tai 1 ap/asunto.

Luonnosvaihtoehtojen erot koskevat korttelien 650 ja 651 aluetta:

Ve1 on osoitettu asuinkerrostalojen rakennuspaikat (AK), jotka ovat tehokkuudeltaan  $e=0.6$  ja  $e=0.9$ , sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, joka mahdollistaa palveluasumisen tai senioriasumisen. Rakennuspaikkojen lisäksi on osoitettu alueellinen pysäköintialuevaraus sekä tori/aukio ja puistoalue keskusalueen julkiseksi tilaksi. Perkonmäentien linjauksen ja liittymän poistuttua Lähdevainiontien kohdalta on korttelialueelle osoitettu kulku länsipuolelta Perkonmäentien uudelta linjaukselta. Katuyhteyden lisäksi on osoitettu korttelialueen lävistävä kevyenliikenteen yhteys, jotta kulku asuinalueelta kouluun on sujuvaa.

Ve1 esitetty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue mahdollistaa työpaikkojen syntymisen alueelle.

Ve2 on osoitettu nykyistä tehokkaammat asuinkerrostalojen rakentamispaidat  $e=0.8$  ja  $e=0.7$  sekä rivitalon rakentamispaidan  $e=0.4$ , alueellisen pysäköintialueenvaraus, tori/aukioalue keskusalueen julkiseksi tilaksi sekä niin ikään korttelialueen lävistävä kevyenliikenteen yhteys, jotta kulku asuinalueelta kouluun on sujuvaa.

Ve1 kokonaisasuintehokkuus on  $e=0.79$ . Tehokkuus syntyy asuinkerrostalojen rakennuspaikoista. Lisäksi Ve1 on osoitettu palvelu/senioriasumista. Ve 2 kokonaisrakennustehokkuus on  $e=0.66$ . Kaavassa on osoitettu sekä kerrostalorakentamista että pienkerrostalon/rivitalon rakennuspaikasta.



Kaavaehdotukseen on mahdollista yhdistää eri asumistyyppisiä tarpeiden, jatkosuunnittelun ja mahdollisen palautteen pohjalta.

<b>Mitoitus VE1</b>				
	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	tehokkuus (e)	sisältyy (k-m <sup>2</sup> )
P	5865	2932,5	0.50	
YO	20423	12253,8	0.60	
YS	6185	4329,5	0.70	
AK	11917	9431,4	0.79	500 liike- ja toimistotilaa
VP	798			
VL	26724			
EV	6010			
ET	112			
AUKIO	446			
JK	657			
KATU	40102			
LPA	987			
LR	2144			
Pinta-ala yht.	122370			
<b>Mitoitus VE2</b>				
	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	k-m <sup>2</sup>	sisältyy (k-m <sup>2</sup> )
P	5865	2932,5	0.50	
YO	20423	12253,8	0.60	
AK	13206	10018,5	0.76	500 liike- ja toimistotilaa
A	5009	2003,6	0.40	
VL	26724			
EV	6010			
ET	112			
AUKIO	375			
JK	643			
KATU	40494			
LPA	1365			
LR	2144			
Pinta-ala yht.	122370			

Liikenteelliset ratkaisut ovat keskeinen osa kaavaluonnosta. Osa kaavasta on kuulunut Perkonmäen 5. vaiheen asemakaavaluonnokseen, jonka lähtökohtana on ollut Kortteentien linjauksen oikaisu siten että Kortteentie alittaa Siltatien. Tarkempien selvitysten perusteella Siltatien alitettava yhteys on maaperäolosuhteiden vuoksi haastava ja kallis toteuttaa. Alueelle tehtyjen liikennetarkastelujen jälkeen on päädytty ratkaisuun, jossa Kortteentien linjaus oikaistaan, Siltatietä siirretään luoteen suuntaan mahdollisimman kauas olemassa olevasta asutuksesta. Perkonmäentie on linjattu uudelleen Kortteentien kanssa samaan risteykseen, jolloin koulun viereen jää komihaarainen risteys ja näin ollen rauhallisempi ja liikenneturvallisempi risteysalue. Kortteentien oikaisu mahdollistaa julkiselle liikenteelle vaihtoehtoisia reittimahdollisuuksia.

Nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien, Perkonmäentien ja Siltatien kesken on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma.

Rautatiealue on otettu mukaan asemakaavaan.

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki



### 5.1.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

#### **Asuminen**

Kaavamuutos koskee kortteleita 650 ja 651 joihin on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikat, tehokkuus  $e=0.6$ , sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen versiossa 1 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, jonka kokonaisasuintehokkuus on  $e=0.79$  sekä terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue seniori- tai palveluasumista varten  $e=0.7$ . Kaava mahdollistaa myös liike- ja toimistotilan rakentamista yhdellä rakennuspaikalla 500 k-m<sup>2</sup> käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta. Versiossa 2 osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta  $e=0.7$  sekä  $e=0.8$ , sekä yksi asumisen korttelialue pienkerrostalolle tai rivitalolle  $e=0.4$ . Ve 2 kokonaisrakennustehokkuus on  $e=0.66$ . Kaavamuutosvaihtoehdoilla on osoitettu aiempaa tehokkaampaa asumista Siltatien keskusalueelle, jossa sijaitsee myös palvelut sekä jo nykyisellään julkisen liikenteen yhteys.

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu monipuolisesti asumista. Keskusalueelle ja radan varteen on osoitettu kerrostaloasumista, muilta osin alue on rivitalo- ja omakotitalovaltaista asuinalueita.

#### **Ihmisten elinolot, elinympäristö ja terveys**

Kaavamuutosalue sijaitsee pohjoisen pääradan itäpuolella. Junaliikenne on alueen merkittävin melunlähde. Siltatien alueen 5. asemakaavassa on osoitettu EV-alue meluntorjuntaa varten. Katusuunnittelun yhteydessä huomioidaan tarkemmin alueelle tarvittava meluntorjunta.

Siltatien alueen 5. asemakaavaa varten laaditun liikennemeluselvityksen mukaan kaavaluonnoksessa osoitetut asuinkorttelit sijoittuvat melutason 50 dB(A) alueella. Perkonmäentien linjauksen muutos poistaa asumiselle osoitettujen korttelialueiden keskeltä kokoojakadun aiheuttaman liikennemeluvaikutuksen. Kaavassa on annettu melumääräys.

Alueella tapahtuva liikenne on henkilöautovaltaista tavanomaista matalanopeuksista katuliikennettä, joka ei tyypillisesti aiheuta erityistä melua.

Alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.

#### **Ympäristön puhtaus**

Alueen ympäristössä ei ole tiedossa häiritseviä tekijöitä.

Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

#### **Sosiaalinen ympäristö**

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella  
Ylöjärven kaupunki



Alueen rakenne on suunniteltu siten, että asuminen sijoittuu väljemmin kuin ydinkeskustassa ja sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa olisi luontevaa. Kaavaluonnoksissa on osoitettu julkiseksi yhteistilaksi aukio/puistoalue sekä leikkialueen varaus.

Uudet asukkaat tuovat oman lisänsä Siltatien aiempien rakennusvaiheiden asujaimistoon.

Kerrostalojen ja muiden yhtiömuotoisten talojen yhteispihat sekä ulkoilureitit tarjoavat mahdollisuuksia asukkaiden kohtaamisiin ja yhteistoimintaan.

Siltatien alueen koulu ja urheilukentät muodostuvat myös alueen keskuksiksi ja kohtaamispaikoiksi valmistuttuaan.

### **Virkistys**

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu laajoja virkistysalueita, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Korttelialueilta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille ja alueella sijaitsee jo nykyisin hyvin suosittu Haaviaton ulkoilureitti. Kaavamuutosalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkialueen varaus, jota ei ole toteutettu. Varaus säilytetään kaavassa.

## **5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

### **Ilmasto ja pienilmasto**

Asuinrakentaminen on sijoitettu maastonmuodoiltaan ja ilmansuunniltaan mahdollisimman suotuisille alueille. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakentamisen alueita pois lukien katualueen linjauksen muutos.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.

Noin 2 km etäisyydellä kaava-alueesta sijaitsee Takamaan osayleiskaavan maa-ainesten ottoalueella kiviaineksen ottotoimintaa, asfaltin valmistusta/varastointia sekä puun haketustoimintaa. Toiminnoista voi aiheutua alueelle ääniä ja hajuja. Toiminnot sijoittuvat Uusi-Kuruntien sekä Pohjoisen pääradan länsipuolelle. Toiminnot ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Maa-ainesten otto ja kivenmurskaustoiminnasta laadittujen meluselvitysten mukaan Siltatien alueen suuntaan kantautuu melua, mutta alueen merkittävin melulähde on liikenteestä aiheutuva melu. Selvitysten mukaan Siltatien keskuksen alueelle ei näytä erityisesti suuntautuvan toiminnasta aiheutuvaa melua.

### **Pohjavesi**

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Alueelle on jo toteutettu hulevesiverkostoa ja hulevesien hallintaa. Tehtyihin rakenteisiin tehdään tarvittaessa muutoksia. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakentamisen alueita.

### **Maa- ja kallioperä**



Kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa. Rakennettavuusselvityksen mukaan alueelle on toteutettavissa kerrostalorakentamista. Maaston vaihtelevuus voi aiheuttaa täyttötarvetta rakentamisvaiheessa erityisesti katuratkaisujen osalta. Rakennuspaikoilla tulee ensisijaisesti välttää suuria täyttöjä tai pengerryksiä.

### 5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

#### **Luonnonolot, luonnonsuojelu**

Alueen toteutus on aloitettu Siltatien ensimmäisen asemakaavan pohjalta. Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista aluetta. Alueelle tehtyjen luontoselvitysten perusteella kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Siltatien alueen asemakaavoissa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet (VL), joilla turvataan alueen pohjois-etäsuuntaisia ja itä-länsisuuntaisia ekologisia yhteyksiä.

#### **Eläimistö**

Alueen rakentumisella on ollut vaikutuksia eläinten elinympäristöön. Vaikutukset on pyritty minimoimaan osoittamalla asemakaavoissa eläimille luontoselvitykseen mukaan soveltuvia alueita ja reittejä. Asemakaavamuutos kytkeytyy laajoihin lähivirkistysalueisiin, jotka tulee säilyttää luonnonmukaisina. Siltatien alueen lähivirkistysalueet yhdistyvät toisiinsa sekä alueen pohjoispuoleisiin kaavoittamattomiin alueisiin.

#### **Luonnonvarat**

Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin siltä osin, kun rakennetaan rakentamattomalle alueelle. Alueen puusto on jo poistettu siinä yhteydessä, kun Siltatien ensimmäistä asuinalueen kaavaa on alettu toteuttaa. Asumisen keskittäminen asemakaavoituksen keinoin, jolloin alueidenkäyttöä yhteensovitetaan luonnon erityispiirteiden kanssa, tukee ratkaisut luonnonvarojen säilyttämistä, yhdyskuntataloudellisia tavoitteita sekä ilmastotavoitteita.

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

#### **Yhdyskuntarakenne, Taajamakuva**

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia alueita rakentamiselle. Siltatien asuinalueet on asemakaavoitettu voimassa olevan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Alueen rakentamista tullaan ohjaamaan rakentamistapaohjeilla. Alueen liikenneympäristö tulee kehittymään, jotta alueen liikennejärjestelyistä saadaan sujuvat ja mahdollistetaan nykyistä paremmin julkisen liikenteen toteuttaminen alueella.

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Siltatien alue on kaavoitettu vaiheittain, joka lisää väestöä hallitusti. Alueelle on rakentumassa koulu- ja päiväkotipalvelut. Koulun ensimmäinen osa aloitti toimintansa 2024. Päiväkodin rakentaminen alkoi syksyllä 2024.



Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia väestön kehitykseen. Kaavamuutoksella on tutkittu aiempaa tehokkaampaa asuinrakentamista Siltatien keskeiselle alueelle. Alueen lähipalvelut sijaitsevat vieressä ja kaavamuutosalueelle on mahdollista toteuttaa mm. lähikauppa. Ylöjärven keskustan palvelut sijaitsevat noin 2 km etäisyydellä.

Kokonaisuudessaan Siltatien alueelle ei ole ollut mahdollista kaavoittaa yhtä tehokkaasti kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa on ohjattu. Asumiselle osoitettavien alueiden määrään on vaikuttanut mm. alueen luontoarvot ja maastonmuodot.

### **Yhdyskunta- ja energiatalous**

Kunnallistekniikan rakentaminen ja jo toteutetun verkoston muuttaminen tarpeellisilta osin aiheuttaa kustannuksia, mutta uusi rakentaminen ja lisääntyvä väestö alueella vaikuttavat myönteisesti kokonaistalouteen. Väestön kasvattaminen asemakaavoituksen keinoin on kokonaistaloudellisesti järkevää. Asemakaavalla ohjataan suosimaan uusiutuvia energialähteitä.

### **Tekninen huolto**

Alue kuuluu kaupungin kunnallistekniikan verkostoon, jota on jo toteutettu alueelle. Verkostoon tehdään tarvittaessa muutoksia. Kunnallistekninen verkosto lisää alueen huoltovarmuutta.

### **Liikenne**

Kaava-alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Linja-auto liikennöi Lähdevainiontietä Siltatien koululle.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu Siltatien, Kortteentien ja Perkonmäentien linjauksia ja liittymäalueita sujuvan liikkumisen, liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Kortteentien katulinjauksen parantaminen. Nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien, Perkonmäentien ja Siltatien kesken on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma. Samalla parannetaan joukkoliikenteen reittimahdollisuuksia.

Katusuunnittelussa varaudutaan myös kaksoisraiteen yleissuunnitelman yhteydessä esitettyyn radan ylittävän sillan korotukseen (7 m). Varsinainen Siltasuunnittelu ja siihen liittyvät tarkemmat ratkaisut selvitetään ja suunnitellaan kaksoisraiteen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Katusuunnittelussa huomioidaan toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet.

### **Liikenneturvallisuus**





Asemakaavassa on varattu riittävät katualueen varaukset huomioiden risteysalueiden sijainti. Pääkadulle ei ole osoitettu yksittäisten rakennuspaikkojen suoria liittymiä.

Perkonmäentie on linjattu uudelleen (Siltatien 5. asemakaava), jolloin koulun viereinen liittymä muuttuu nelihaaraliittymästä komihaaraiseksi liittymäksi. Kolmihaarainen liittymä on liikenneturvallisuuden kannalta rauhallisempi liittymätyyppi.

Siltatielle mahdollistetaan tilavauksin kiertoliittymien toteuttaminen. Kiertoliittymät hidastavat ajonopeuksia.

Siltatien varrella on jo nykyisin kevyenliikenteen väylä. Katusuunnittelussa huomioidaan toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet.

### 5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

#### **Arvokkaat rakennukset**

Kaava-alue on rakentamaton. Ei vaikutuksia.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva**

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue täydentää Siltatien asuinalueen keskusaluetta ja kaupunkikuvaa. Kaavaluonnoksissa on osoitettu aukio/puistoalue, joilla on tarkoitus muodostaa yhteistä julkista lähikeskuksen oleskelutilaa. Kaupunkikuvan kehitystä ohjataan kaavaehdotukseen laadittavilla rakentamistapaohjeilla.

#### **Muinaismuistot**

Siltatien alueelle on asemakaavojen yhteydessä tehty arkeologiset selvitykset. Asemakaava-muutoksen alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.

#### **Maisemarakenne**

Kaavamuutos sijoittuu Siltatien asuinalueen ja rautatien väliselle alavammalle alueelle. Rakentaminen on sijoitettu osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaavamuutoksen rakentamiselle osoitetut alueet sijoittuvat Siltatien asuinalueen keskusalueelle. Alueen rakennuskantaa tullaan ohjaamaan rakentamistapaohjeilla.

### 5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

#### **Palvelut ja työpaikat**

Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Asukasmäärän lisäys tuottaa palvelujen tarvetta ja sitä kautta mahdollisesti uusia työpaikkoja. Siltatien alueelle toteutuu koulu- ja päiväkotipalvelut. Koulun ensimmäinen osa toiminnassa ja päiväkodin rakentaminen on aloitettu syksyllä 2024. Kaavamuutoksella mahdollistetaan lähipalvelujen, kuten lähikaupan sijoittuminen asuinrakennuksen yhteyteen.



Ve1 esitetty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue mahdollistaa työpaikkojen syntyminen alueelle.

### **Kilpailu**

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Uudet asukkaat lisäävät kilpailua palvelujen tuottamisessa.

#### 5.2.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. Tehokkaimmat asumisen alueet sijoittuvat lähimmäksi Siltatien keskusaluetta, jossa sijaitsevat alueen palvelut sekä joukkoliikenneyhteys.

#### 5.4 Nimistö

Kaavamuutoksella poistuu Perkonmäentien olemassa oleva linjaus. Uusi linjaus on osoitettu Siltatien 5. asemakaavassa Perkonmäki. Muodostuvalle korttelialueelle nimetään uusi katu. Kaavaratkaisusta riippuen alueelle on tarpeen nimetä aukio/puistoalue. Alueet nimetään kaavan ehdotusvaiheessa. Alueen nimistössä säilyy olemassa olevat Siltatie ja Linjasuonpuisto.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohje (laaditaan ehdotusvaiheessa) ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueista laadittavat katusuunnitelmat ohjaavat katualueiden toteutusta.

### 6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

