

Perkonmäentien alueen asemakaava, Siltatie 5. vaihe / Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 26.10.2022 § 140

Perkonmäentien alueen asemakaava (Siltatien länsipuoli) / Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

424/10.02.03/2020

KAUPHALL 19.10.2020 § 256

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

Siltatie 6, läntinen alue (Perkonmäentien alue) sisältyy maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman, MAPSTO 2020-2024, kohdeluettelon vuonna 2022 aloitettaviin kaavahankkeisiin. MAPSTO kartan rajausta näyttää väärään kohtaan. Asemakaavahankkeen aikaisemmalla käynnistämällä varaudutaan Siltatien alueen laajentumiseen ja turvataan tuleville vuosille riittävä ja monipuolinen tonttivaranto asuinrakentamiselle sekä palveluille. Samalla voidaan varata enemmän aikaa alueen kunnallistekniseen suunnitteluun ja sen toteuttamiseen. Kaavahanke tukee tontinluovutusohjelman sujuvuutta täydentyvien MAPSTO-asiakirjojen mukaisena. Kaavahanke edistää ja tarkentaa osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

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

Oheismateriaali Alustava aluerajaus

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.

Päätös Hyväksyttiin.

YMPLTK 25.11.2020 § 142

Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 (§ 256) Perkonmäentien alueen asemakaavan käynnistämisestä Siltatien länsipuolella.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudulle rakentuvalla ns. Siltatien alueella. Alue rajautuu lännessä rautatiehen, etelässä ja idässä Siltatien alueen lainvoimaisiin asemakaavoihin (KIRK165, KIRK235, KIRK243) koillisessa ja pohjoisessa osayleiskaa-

vassa osoitettuihin puisto- ja suojaviheralueisiin. Alueen pinta-ala on noin 70 ha ja se on kokonaan Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

Tavoitteet Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Siltatien alueen suunnittelua osayleiskaavan periaatteita noudattaen. Tarkoitus on muodostaa kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista sekä palvelujen ja hallinnon alueita.

Kaavoitustilanne Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue, hyväksytty 12.12.2013).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.11.2020).

Aikataulu Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan loppuvuodesta 2020. Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto asetettaneen nähtäville keväällä 2021 ja ehdotus syksyllä 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 loppupuolella.

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.11.2020)

Lisätiedot Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, puh. 040 133 1403,
Kaavasunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunkirakennejohtaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (25.11.2020).

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 26.10.2022 § 140

Valmistelija vs. projektiarkkitehti Leena Keränen

Vireilläoloilmoitus Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 2.12.2020. Osallisia tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualue Kaavoitettava alue rajautuu lännessä rautatiehen ja idässä Siltatien asuntoalueen ja 2. vaiheen asemakaavoihin sekä luonnosvaiheessa olevaan Siltatien 4. vaiheen kaavaan. Etelässä rajana on Siltatien asemakaava ja -muutos. Pohjoispuolelle jää asemakaavoittamaton alue, jossa sijaitsee Perkonmäen Natura-2000-alue. Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa (osat kiinteistöistä 980-428-45-62 ja 980-408-2-325). Kaava-alue kuuluu MAPSTO-ohjelman mukaisiin kaavoituskohteisiin.

Asemakaavaluonnos	Asemakaavalla jatketaan osayleiskaavaan perustuvaa Siltatien alueen suunnittelua. Luonnoksessa osoitetaan korttelialueita kerrostaloille, pienkerros- ja rivitaloille sekä kytketyille pientaloille, kaupunkipientaloille ja erillispientaloille sekä yleisten rakennusten kortteli. Korttelialueet sijoittuvat alueen kokoojakatuna toimivan Perkonmäentien ja pääradan alittavan Junatien varteen. Alueen eteläosaan osoitetaan joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistava katuyhteys Siltatien alitse. Alueella sijaitseva Paha-Kauranen-lampi, ympäröivä suo ja metsäalue säilytetään luonnontilaisena. Olemassa olevaa Haaviston ulkoilureittiä ehdotetaan osittain siirrettäväksi. Alueelle osoitetaan uusia ulkoilureittejä korttelialueita ympäröiville lähivirkistysalueille. Asemakaavaluonnoksen kokonaispinta-ala on noin 77 hehtaaria, josta asuinkorttelien aluetta osoitetaan noin 16 hehtaaria.
Liitteet	- asemakaavaluonnos ja merkinnät (26.10.2022) - kaavaselistuksen luonnos (26.10.2022) - päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.10.2022)
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, vs. projektiarkkitehti Leena Keränen, puh. 040 133 1403, sähköpostit etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa asemakaavaluonnoksen (26.10.2022) nähtäville. 2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Päätös	Lautakunta totesi, että on aiheellista pyytää lausunnot kaavasta joukkoliikennelautakunnalta ja ympäristövalvonnasta. Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Ympäristölautakunta 11.12.2024 § 153

Valmistelija:	kaavasuunnittelija Katri Puistovirta
Seloste ja perustelut:	Asemakaavaehdotus Siltatien alueen 5. asemakaavan aloitusvaiheen nähtävilläolo pidettiin 2.11.-2.12.2022 (MRL 62 §). Kaavaluonnoksesta saapui yksitoista (11) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä. Kaava-alueen nimenä aloitusvaiheessa on ollut Siltatien alueen 5. asemakaava Perkonmäentie, josta on käytetty eri muotoja. Asemakaavan nimeä on selkeytetty siten että se on kaavan ehdotusvaiheesta eteenpäin Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki/Siltatie 5. Perkonmäki. Aloitusvaiheen jälkeen on valmistunut selvitykset: arkeologisen tarkkuusinventoinnin päivitys, värinä- ja runkomeluserveys, liikennemeluserveys,

hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, natura tarveharkintaselvitys, rakennettavuusselvitys sekä Siltatien alueen liikennemallitarkastelu.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja alueelle tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus on pohjoisosastaan kaavaluonnoksen mukainen. Junatien katualueen varaus on tarkennettu. Junatien ympäristössä on tarkennettu pientalovaltaisten- ja yhtiömuotoisten tonttien suunnittelua sekä sijoittelua, siten että Perkonmäen itäpuoleinen alue on kokonaisuudessaan erillispientalojen aluetta. Siltatietä kohti siirryttäessä Perkonmäentien länsipuolelle luonnosvaiheessa osoitettuja kerrostalokortteleita on tarkennettu ja rajattu tiiviimmin Perkonmäentien varteen, jolloin asuinalueiden länsipuolella säilyy pohjoiseen suuntautuva viheryhteys. Perkonmäentien itäpuolelle on rakennettavuusselvityksen tulosten jälkeen osoitettu kerrostalokortteli täydentämään Perkonmäentien varteen muodostuvaa asuinaluekokonaisuutta. Kaavan eteläisimmän osan korttelirakennetta on selkeytetty ja Y-korttelialueen kokoa on kasvatettu.

Kaavaluonnoksella on tutkittu Kortteentien osoittamista Siltatien alittavana yhteytenä. Alitus on osoittautunut hankalasti toteutettavaksi. Kaavaehdotusta varten Siltatien ympäristön katuratkaisuja on tarkasteltu kokonaisuutena. Kaavaehdotus perustuu liiketeelliseen ratkaisuun jossa Perkonmäentie ja Kortteentie liittyvät Siltatiehen kiertoliittymän kautta. Siltatien linjaus siirtyy tältä osin hieman pohjoisen suuntaan (kuva kaavaselostuksessa). Alustavassa katusuunnittelussa on huomioitu myös Siltatien linjaus suhteessa radan ylittävään siltaan sekä Väyläviraston kaksoisraiteen yleissuunnitelmassa osoitetut Siltatiehen kohdistuvat muutokset. Siltatien ja Kortteentien linjausten muutos sekä kiertoliittymän tilavaraus tutkitaan ja osoitetaan samanaikaisesti vireillä olevalla Siltatien alueen asemakaavamuutoksella Lähdevainiontie-Kortteentie.

Kaavaehdotuksessa kaava-alueen pinta-ala on noin 79 ha. Osa kaavaluonnoksen mukaisesta kaava-alueesta on rajattu Siltatien alueen Lähdevainiontie-Kortteentie -kaavamuutoksen alueelle. Kaavaluonnoksen jälkeen kaava-alueeseen on lisätty rautatiealue, jotta se ei jää asemakaavoitettujen alueiden väliin kaavoittamattomaksi alueeksi. Kaavaehdotuksessa asumiselle osoitettu kokonaistehokkuus on 0,41 eli asumista on osoitettu 58215,2 kerrosneliömetrin verran. Kaavaluonnoksessa asumista oli osoitettu kokonaistehokkuudella 0,31 eli 42061 k-m² verran. Kaavaehdotus on hieman kaavaluonnosta tehokkaampi. Linjasuon reuna-alue on rakennettavuusselvityksen mukaan rakennettavuudeltaan keskinkertaista, toteutettavissa. Kaavaehdotuksen laskennallinen asukasmääräarvio on noin 1700 asukasta.

Kaavaehdotus noudattaa alueella voimassa olevan osayleiskaavan (Kirkonseudun osayleiskaavan muutos, rautatien ja Viljakkalantien välinen alue, hyväksytty 12.12.2013) periaatteita.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, puh. 562 7363,
sähköpostit etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Valmisteluvaiheen palautteen vastineraportti, päivätty 11.12.2024
Asemakaavaehdotus kaavamääräyksineen ja -merkintöineen, päivätty 11.12.2024
Ehdotusvaiheen kaavaselostus, päivätty 11.12.2024
Rakentamistapaohjeet, päivätty 11.12.2024

Oheismateriaalit: Asemakaavaan liittyvät selvitykset:
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.
Tärinä- ja runkomeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi, Promethor, 7.8.2023.
Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 10.11.2023.
Ylöjärvi Perkonmäentien asemakaavaluonnoksen Natura tarveharkintaselvitys, Sitowise, 9.11.2023.
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.

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää
1. hyväksyä valmisteluvaiheen palautteisiin laaditut vastineet
2. asettaa Siltatie 5. asemakaavan Perkonmäki kaavaehdotuksen liiteaineistoinen julkisesti nähtäville ja
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 21.05.2025 § 68
601/10.02.03/2021

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, 040 562 7363, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Seloste ja perustelut: Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan ehdotusaineisto liitteineen oli nähtävillä 15.1.-13.2.2025 välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksesta saapui kymmenen (10) lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella ei ole ollut tarvetta tehdä oleellisia muutoksia. Tiivistelmät lausunnoista ja vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Kaavan ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta on tehty tarkistuksia katualuevarauksiin, varattu vesihuoltoon varten tarvittavat alueet, tarkennettu määräyksiä sekä huomioitu tarkemmin luontoselvityksissä esille tuodut arvokkaimmat alueet sekä liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt. Liito-oravalle

soveltuvan elinympäristön vuoksi korttelista 682 on poistettu yksi kerrostalon rakennuspaikka.

Kaavalla osoitetaan 66 omakotitalotonttia, 6 kerrostalojen rakennuspaikkaa sekä yhdeksän yhtiömuotoisen asurakentamisen rakennuspaikkaa, joille voi toteuttaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja. Lisäksi kaavassa on yleisten rakennusten korttelialue. Kaavan laskennallinen asukasmääräarvio on noin 1600 asukasta.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, puh. 562 7363, sähköpostit etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti, päivätty 21.5.2025 Asemakaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, päivätty 21.5.2025 Kaavaselostus, päivätty 21.5.2025 Rakentamistapaohje, päivätty 21.5.2025 Havainnekuva, päivätty 21.5.2025
Oheismateriaalit:	Asemakaavaan liittyvät selvitykset: 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. Tärinä- ja runkomeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi, Promethor, 7.8.2023. Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 10.11.2023. Ylöjärvi Perkonmäentien asemakaavaluonnoksen Natura tarveharkintaselvitys, Sitowise, 9.11.2023. 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 11.12.2024.
Esittelijä:	Kaavoituspäälikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. hyväksyä asemakaavan KIRK252 Siltatie 5. Perkonmäki (21.5.2025) kaava- aineiston määräyksineen ja liitteineen 2. esittää asemakaavan KIRK252 Siltatie 5. Perkonmäki (21.5.2025) kaava- aineiston määräyksineen ja liitteineen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----