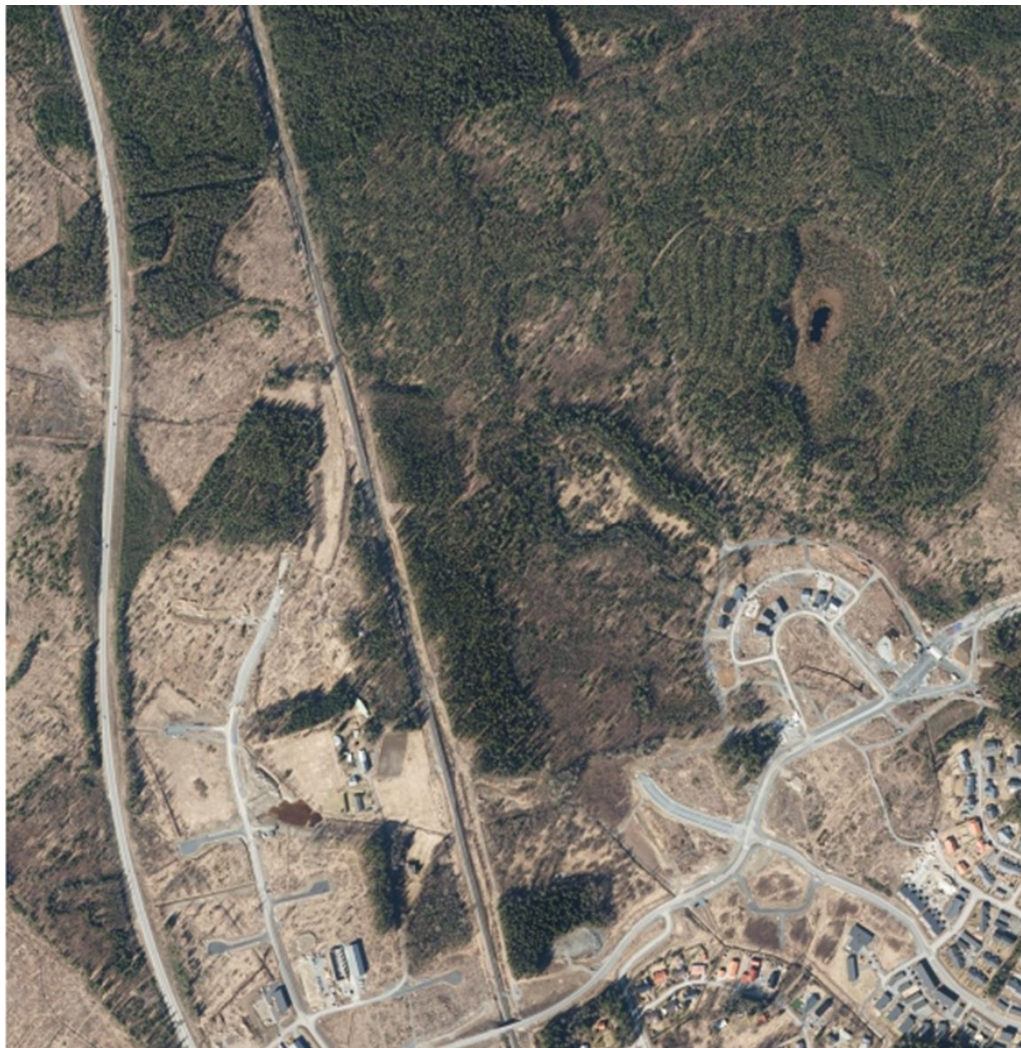




Kirkonseutu
Siltatie 5. Perkonmäki
Kaavaselostus, 21.5.2025
KIRK252

Lainvoimainen xx.xx.2025
Kaupunginvaltuusto, xx.xx.2025 (§)
Kaupunginhallitus, xx.xx.2025 (§)
Ympäristölautakunta, hyväksyminen 21.5.2025 (§)
Nähtävillä 15.1.-13.2.2025
Ympäristölautakunta, kaavaehdotus 11.12.2024 (§ 153)
Nähtävillä 2.11.-2.12.2022
Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 26.10.2022 (§ 140)
Ilmoitus vireilletulosta 2.12.2020
Ympäristölautakunta, vireilletulo 25.11.2020 (§ 142)
Kaupunginhallitus, kaavoitus päätös 19.10.2020 (§ 256)
Dnro: 601/10.02.03/2021
(Dnro: 424/10.02.03/2020)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 21.5.2025 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaavalla muodostuu: korttelit 681-700 sekä virkistys-, katu- ja erityisalueita.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella

Suunnittelualue on läntisin osa Kirkonseudulle rakentumassa olevan Siltatien asuntoalueen asemakaavoitettavista alueista. Kirkonseudulta alueelle on matkaa kolmi-
sen kilometriä. Lännessä alue rajautuu rautatiehen, jonka länsipuolelle on kaavoitettu teollisuusaluetta. Itäpuolella alue rajautuu kahteen ensimmäiseen Siltatien asemakaavaan ja luonnosvaiheessa olevaan 4. vaiheen kaava-alueeseen. Siltatien eteläpuolella sijaitsee 1990-luvulla rakennettuja rivi- ja pientaloja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Perkonmäen Natura 2000 luonnonsuojelualue ja osayleiskaavassa osoitettuja laajoja suojaviheralueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 79 ha, josta osayleiskaavassa virkistys- ja suojaviheralueiksi on osoitettu n. 32 ha.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 21.5.2025

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasuunnittelija

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus jatkaa osayleiskaavaan perustuvaa asuinrakentamisen ja palvelujen suunnittelua Siltatien alueelle. Tavoitteena on muodostaa kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista sekä osoittaa alueita palveluille. Alueelle sijoittuu myös virkistysalueita ja osa Haaviston ulkoilureittiä.

Asemakaava Siltatie 5. Perkonmäki
Ylöjärven kaupunki



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavaluonnos	5
2.3. Asemakaavan ehdotus	5
2.4. Kaavan hyväksyminen	6
2.5. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Arkeologia	8
3.1.4 Alueen rakennettavuus	9
3.1.5 Rakennettu ympäristö	11
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	12
3.1.7 Hulevedet	13
3.1.8 Perkonmäen Natura 2000-alue (SACFI0356001)	13
3.1.9 Maanomistus	14
3.2. Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	14
3.2.1.3 Yleiskaava	16
3.2.1.4 Asemakaava	16
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	17
3.2.1.6 Pohjakartta	17
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1 Osalliset	18
4.2.2 Vireilletulo	18
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18
4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto	19
4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus	19
4.3. Hyväksymiskäsittely	19
4.4. Viranomaisyhteistyö	19
4.5. Asemakaavan tavoitteet	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1. Asemakaavaratkaisu	20
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	20
5.2. Kaavan vaikutukset	25



5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	28
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	29
5.2.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	30
5.2.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30
5.2.7	Ilmastovaikutusten arviointi	31
5.3	Nimistö	31
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttamisen seuranta	32

Liitteet: Ehdotusvaiheen palauteraportti ja vastineet 21.5.2025
Havainnekuva 21.5.2025

Asemakaavaa varten laaditut 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

Kannen kuva: WebGis 20.10.2022

Valmisteluaineiston on laatinut projektiarkkitehti Leena Keränen



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 (§ 256) käynnistää Perkonmäentien alueen asemakaavan laatimisen Siltatien länsipuolisella alueella.

Ympäristölautakunta päätti 25.11.2020 (§ 142) käynnistää kaavoituksen, tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Vireille tulosta tiedotettiin 2.12.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.12.2020-15.1.2021, minä aikana pyydettiin jättämään mahdolliset kommentit.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 26.10.2022 (§140) ja pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 2.11.-2.12.2022 välisen ajan. Nähtävilläolon jälkeen luonnoksesta laaditaan saadun palautteen ja täydentävien selvitysten pohjalta kaavaehdotus.

Asemakaavan ehdotus oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 11.12.2024 (§ 153) ja pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 15.1.-13.2.2025. Saadun palautteen pohjalta kaavaan ei ole ollut tarpeen tehdä oleellisia muutoksia.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan luonnoksessa on osoitettu alueen kokoojakatuna toimivan Perkonmäentien ja pääradan väliselle alueelle kortteleita kerrostaloille (AK). Kokoojakadun itäpuolelle on osoitettu korttelit asuinpientaloille (A-3) sekä tiiviisti sijoittuville kaupunkipientaloille (AP-5). Niiden pohjoispuolella luonnoksessa on yleisten rakennusten kortteli (Y). Pääradan alittavan Junatien ja Perkonmäentien risteyksen tuntumaan on osoitettu kortteleita pienkerros- ja rivitaloille sekä kytketyille pientaloille (A-3). Koilliseen kaartuvan Perkonmäentien molemmille puolille sijoittuvat erillispientalojen korttelit (AO-1).

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. Asemakaavan ehdotusvaiheessa täydennetään nimistöä.

Kaavasuunnittelun yhteydessä on todettu, että alueelle ei ole tarpeen osoittaa palveluja, pois-lukien kaavassa esitetty Y-kortteli, jolle voidaan sijoittaa esimerkiksi päiväkotia. Siltatien niin kutsutulle keskus alueelle rakentuu koulu- ja päiväkotipalvelut sekä alueella voimassa oleva kaava mahdollistaa mm. lähikaupan sijoittumisen alueelle (liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

2.3 Asemakaavan ehdotus

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 koko-



naisuudessaan 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 linjasten 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 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.

2.4 Kaavan hyväksyminen

Kaavan ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta on tehty tarkistuksia katualuevarauksiin, varattu vesihuoltoa varten tarvittavat alueet, tarkennettu määräyksiä sekä huomioitu tarkemmin luontoselvityksissä esille tuodut arvokkaimmat alueet sekä liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt. Kaavan laskennallinen asukasmääräarvio on noin 1600 asukasta.

2.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). 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, eikä siellä ole voimassa asemakaavaa. Alueelle on osoitettu Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksessa v. 2013 asumisen, palvelujen ja hallinnon alueita, puistoa, suojaviheraluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita. Alue rajautuu etelässä Siltatie pääkatuun, jolta on linjattu pohjoiseen ja koilliseen kaartuva kokoojakatu, Perkonmäentie. Alueelle on osoitettu kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä. Rakennettuna on suunnittelualueella osittain sijaitseva, talvisin hiihtolatuna toimiva Haaviston ulkoilureitti. Alueen lounaisosassa on Työränoja, joka toimii kuivatusreittinä. Länsipuoleltaan alue rajautuu pääradan rautatiealueeseen.

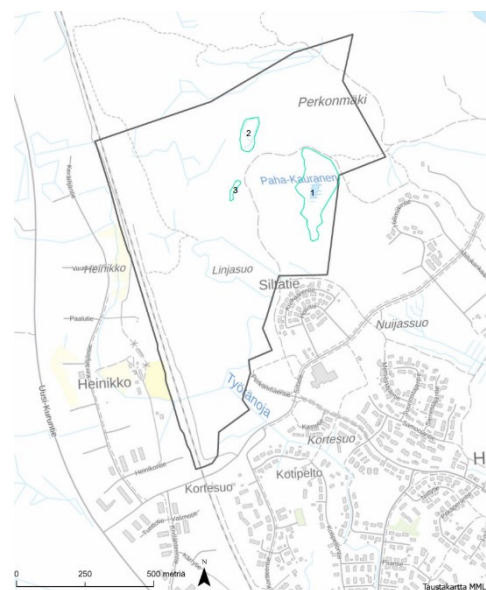
Suunnittelualue on metsäaluetta. Suunnittelualueelle sijoittuu Metsälain mukainen kohde, Paha-Kauranen rämeinen ja suolampineen. Alueen pohjoispuolella on Perkonmäen Natura 2000-alue (päättös 27.3.2015).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentamaton ja metsäinen; pääasiassa mäntykangasta, sekametsiä, puustoisia rämealuetta sekä vanhoja metsittyviä niittyjä ja metsäojia. Alueella sijaitsee polkuja, osa Haaviston ulkoilureittiä ja rautatien varressa huoltotie. Maaston korkeudet vaihtelevat; etelässä Työränojalla +133 m, keskialueen Linjasuolla +139 m, mäkialueilla ja kalliopaljastumilla +145...+150 m ja korkeimmillaan Perkonmäellä +155 m.

Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2020) suunnittelualueella ei esiinny vesilain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia elinympäristöjä tai lajeja. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioon otettavia kohteita, ojitettuja rämeitä, haavikoita, kuusikoita, koivikoita, joissa näkyy vahvasti myös metsätalouden jäljet. Niityksi kehittynyt entinen peltoalue, Linjasuo, on puoliavoimena niittyalueena linnustolle merkittävä. Metsälain mukaisia erityisen tärkeitä metsäluonnon elinympäristöjä on muutamia, merkittävimpänä Paha-Kaurasen ojittamaton suo. Kaava-alueella todettiin olevan kolme metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä:

1. Paha-Kaurasen ojittamaton suoräme, jonka keskellä on luonnontilainen suolampi.
2. Pieni luonnontilaiseksi palautuva ojitettu räme. Ojat ovat sammaloituneet jo pitkälle ja rämeen kosteustasapaino on lähes palautunut.
3. Lettomainen korpilaikku, joka on muodostunut pienen painanteeseen.



Kuva. Alueelle sijoittuvat metsälakikohteet kartalla 1-3.



Luontoselvitystä täydennettiin liito-oravan osalta kevääseen ajoitetulla inventoinnilla vuonna 2022 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy). Selvitysalueen lounaisosasta on aiempia tietoja liito-oravan esiintymisestä vuosilta 2017 ja 2018 (Suomen Lajitietokeskus). Selvityksen mukaan alueella on edelleen lajin elinympäristöksi soveltuvaa metsää, mutta havaintoja liito-oravasta ei tehty. Viimeisimmän oikeuskäytännön (KHO 2451/2023) mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat (kolopuut, risupesät) on suojeltuja, mikäli laji on aikaisemmin tavattu alueella.

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:n toimesta selvitettiin myös lahokaviosammalen esiintymistä alueella keväällä 2022. Selvitysalueella ei tehty havaintoja lahokaviosammalesta. Alueen metsissä ei pääsääntöisesti ole lahokaviosammalelle sopivaa lahopuuta, sitä on kuviotasolla hyvin niukasti tai se ei ole vielä lahoasteeltaan lajille soveltuvaa (mm. tuoreet puiden kannot). Selvitysalueen lounaiskulman vanhassa kuusikossa soveltuvia kasvupaikkoja on muuta aluetta enemmän. Koska havaintoja lahokaviosammalesta ei tehty, ei myöskään annettu erityisiä suosituksia maankäytön suunnittelua varten.

Siltatien alueen asemakaavoissa on muodostunut laaja VL-alueverkosto, jota myös Siltatien 4. ja 5. vaiheen asemakaavat täydentävät. VL-verkostosta muodostuu etelä-pohjoissuuntainen ekologinen yhteys, jota täydentää itä-länsi suuntaiset VL-yhteydet. Lännessä suurin estevaikutus aiheutuu pohjoiseen suuntautuvasta raidealueesta (ks. kohta 3.1.5).



Kuusikkoa selvitysalueen lounaiskulmassa. Valokuva © Marko Vauhkonen / Ympäristösuunnittelu Enviro Oy

3.1.3 Arkeologia

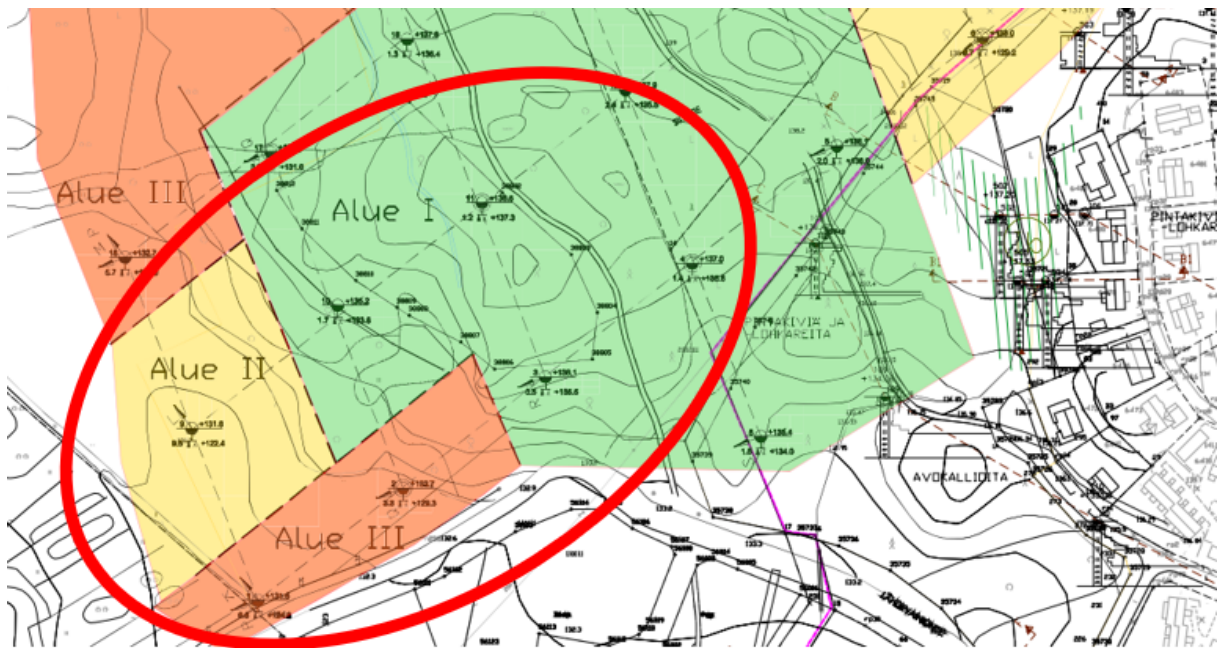
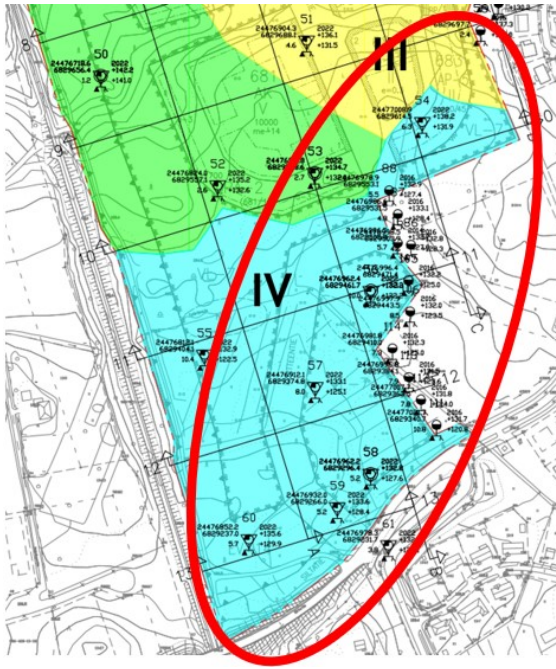
Suunnittelualueelta on tehty MRL 9 §:n mukaisesti asemakaavatasoinen arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka laatimista Pirkanmaan Maakuntamuseo on edellyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa. Inventoinnin teki Mikroliitti Oy toukokuussa 2022 sekä Perkonmäentien (5. vaihe) että Siltatien koillispuolen (4. vaihe) asemakaava-alueilta. Inventointiraportin mukaan sekä rantasidonnaisten muinaisjäännösten että rautakautisen ja historiallisen ajan asutuksen esiintyminen vaikuttaa alueella hyvin epätodennäköiseltä. Maastotyössä alueelta ei havaittu potentiaalisia kohtia koekuopitukselle, eikä mitään rakenteita tai muita merkkejä muinaisjäännöksistä. Inventointialueen rajan tuntumassa on ennestään tunnettu historiallisen ajan raja-



3.1.4 Alueen rakennettavuus

Alueelle on teetetty yhteistyössä Ylöjärven kunnallisteknisen suunnittelun kanssa maaperätutkimuksia ja alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys. Selvityksessä alue on jaoteltu rakennettavuudeltaan erittäin hyvään (I), hyvään (II), keskinkertaiseen (III), melko huonoon (IV), huonoon (V) ja heikkoon (VI) rakennettavuuteen. Kaavaratkaisut sijoittuvat pääasiassa rakennettavuudelta hyvälle alueelle (II). Osa kortteleista 685, 682, 681 sekä kortteli 684 sijoittuu rakennettavuudeltaan keskikertaiselle alueelle (III), jonka lisäksi korttelin 683 eteläosa sijoittuu osittain rakennettavuudeltaan melko huonolle alueelle (IV). Rakennettavuusselvitys on kaava-aineiston liitteenä. Luokittelussa on huomioitu mm. maaperäolosuhteet ja maaston kaltevuus.





Asemakaava Siltatie 5. Perkonmäki
Ylönjärven kaupunki



3.1.5 Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettavalla Perkonmäen alueella ei ole rakennuksia. Aluetta etelässä rajaavan Silta-tien toisella puolella 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.

Alueeseen rajoittuvalla Siltatien asuntoalueella (KIRK 235) on vuodesta 2019 lähtien rakennettu pientaloja, pari- ja rivitaloja. Kaava mahdollistaa myös pienkerrostalojen toteuttamisen. Siltatien 2. vaiheen alueella (KIRK 243) pientalotontteja on luovutettu v. 2020 alkaen. Siltatien varrelle sijoittuvia yhtiömuotoisia kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja luovutetaan v. 2022 alkaen kummaltakin em. kaava-alueelta. Siltatien koulun ensimmäinen osa on otettu käyttöön 2024. Koulu sijaitsee Siltatien ja Lähdevainiontien itäpuolella. Koulun viereen on alkanut syksyllä 2024 rakentua päiväkotia. Siltatien 4. vaiheen asemakaava (KIRK 248) on hyväksytty 11/2023, muutoksenhaku on käynnissä. Tulevina vuosina rakentaminen jatkuu Siltatien 2. ja 3. vaiheen (KIRK 244) asemakaava-alueilla.

Kuva:
Siltatien alueen
asemakaavat



Asemakaava Siltatie 5. Perkonmäki
Ylöjärven kaupunki



3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen liikenneverkon pääkatuna toimii Siltatie. Siltatien pohjoisen puolia alueita kiertämään on suunniteltu kokoojakatu Perkonmäentie. Tonttikadut erkanevat Perkonmäentieltä, jonka varteen tullaan rakentamaan jalankulku- ja polkupyörätie. Heinikon teollisuusalueelta pääradan alittavana on osoitettu Junatie. Alueen eteläosaan on suunniteltu joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistava kiertoliittymäyhteys Siltatien, Perkonmäentien ja Kortteentien kesken. Vesihuollon runkolinjat sijoittuvat Siltatien katualueelle, josta ne johdetaan Perkonmäentien varressa edelleen tonttikatujen alueille.

Siltatien, Perkonmäentien ja Kortteentien katuyhteydet yhdistävä katualuevaraus osoitetaan Siltatien ympäristön kaavamuutoksella Lähdevainiontie-Kortteentie, joka on samanaikaisesti viireillä. Alueelle on laadittu liikennemallitarkastelu, jonka mukaan ” Perkonmäentien liittymävaihtoehtojen vaikutukset ovat varsin pieniä ja paikallisia. 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.” Perkonmäentien linjaaminen lounaaseen kiertoliittymään on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma.

Kaavaehdotus perustuu liiketeelliseen ratkaisuun, jossa Perkonmäentie ja Kortteentie liittyvät Siltatiehen kiertoliittymän kautta. Siltatien linjaus siirtyy tältä osin hieman pohjoisen suuntaan. Lisäksi katualuevarauksessa huomioidaan Väyläviraton 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.



Kuva:
Alustava
katutarkastelu



3.1.7 Hulevedet

Alueella voimassa olevassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksessa (KV 12.12.2013, § 134) on annettu yleismääräykset hulevesien hallinnan huomioon ottamisesta ja riittävien alueiden varaamisesta. Yleismääräyksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jossa on noudatettava osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen periaatteita ja toimenpide-ehdotuksia (hulevesiselvitys, loka-kuu 2011, Ramboll).

Asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen on tehty hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa. Selvityksen mukaan hulevesiä viivytetään kiinteistöillä ja johdetaan alueellisen hallinnan rakenteiden kautta hallitusti kohti alueen purkupisteitä.

Hulevesiselvitys on laadittu samanaikaisesti Siltatien 5. vaiheen ja Siltatien 4. vaiheen kaava-alueille. Alueet on huomioitu yhdessä siten että huomioidaan sekä natura-alueen arvot että Viisajärven vesitasapaino. Johdettaessa Siltatie 4. vaiheen alueen hulevedet, Veittijärven suuntaan, pienenee Viisajärven valuma-alue jonkin verran ja alueen pohjoispuolisen, Perkonmäen Natura 2000-alueen kautta koukkaavan uoman vesimäärä. Tämä kompensoidaan Siltatie 5. vaiheen hulevesijärjestelyillä, jolloin Natura-alueen läpi virtaavan uoman vesimäärä mitoitetaan pysymään nykytilanteen kaltaisena, turvaten Natura-alueen luontoarvoja ja ehkäisten uomaan muuten mahdollisesti kohdistuvaa eroosiota rankkasateiden aikana. Kaava-alueelle suositeltavien kaavamääräysten myötä, alueen hulevesiä imeytetään ja viivytetään ennen niiden päätymistä Natura-alueen kautta kulkevaan uomaan, jolloin Natura-alueeseen tai Viisajärveen ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vedenlaadullisia muutoksia.

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu lähivirkistysalueita, joilla voidaan toteuttaa hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojannerakenteita (VL). Ohjeellisille viivytysalueille on annettu hule-merkintä.

3.1.8 Perkonmäen Natura 2000-alue (SACFI0356001)

Natura-alueen pinta-ala on 24 ha. Natura-alueen suojeluperusteina ovat neljä luontodirektiivin mukaista luontotyyppiä, joiden suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Alueen suojelun ja hoidon tavoitteissa painotetaan alueella vallitsevien luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tilan säilyttämistä turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys. Perkonmäen suojeluperusteina olevat luontotyypit:

- Vuorten alapuoliset tasankojoet, joissa on *Ranunculion fluitans* ja *Callitriche-*

Batrachium-kasvillisuutta (3260) 0,2 ha

- Boreaaliset luonnonmetsät (9010) 19,5 ha

- Boreaaliset lehdot (9050) 1,2 ha

- Puustoiset suot (91D0) 1,6 ha

Perkonmäen Natura-alueen suojeluperusteissa ei ole direktiivilajeja, mutta alueella esiintyy muita tärkeitä lajeja: peukaloinen (*Troglodytes troglodytes*), lehtopalsami (*Impatiens noli-tangere*), valkolehdokki (*Platanthera bifolia*) ja lehtomikkä (*Pulmonaria obscura*).

Perkonmäen Natura-alue on pääosin tuoretta tai lehtomaista, varttunutta kangasmetsää, jonka läpi virtaa alueen pohjoisosassa lähes luonnontilainen puro. Puron varrella sekä polun varrella on lehtomaista kasvillisuutta, metsä on varttunutta kuusivaltaista sekametsää, jossa on mäntyä,



koivua, harmaaleppää, tervaleppää, raitaa sekä haapaa. Alueelta löytyy laajoja lahoppukeskitty-
miä sekä pienialainen metsälehmuksiintymä. Lahoppua esiintyy runsaasti laajoilla alueilla. Alue-
en keskiosassa sekä kaakkoisosassa on edustavia korpipainanteita, vaikkakin kaakkoisosan kos-
teikko on aikanaan ojitusten seurauksena hieman muuttunut. Alue on kuitenkin osittain palau-
tunut. Alue on vanhojen metsien suojeluohjelman yksityismaiden kohde. Alue on valtion omis-
tuksessa. Aluetta ei ole perustettu luonnonsuojelualueeksi.

Perkonmäentien (Siltatie 5. vaihe) asemakaava-alue sijaitsee Perkonmäen Natura 2000 luonnon-
suojelualueen eteläpuolella lähimmillään noin 500 m etäisyydellä. Kaavaluonnoksen pohjalta on
laadittu yhdessä hulevesiselvitys sekä naturatarveharkinta. Naturatarveharkinnan mukaan kaa-
valuonnoksen ja alustavan kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ei ole suoria luontotyypp-
peihin tai lajeihin kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Arvioinnissa tulee huomioida varovai-
suusperiaate. Tämän perusteella arvioinnin johtopäätös on, että Natura-alueen luontotyypppei-
hin voi kohdistua vähäisiä kielteisiä vaikutuksia kasvillisuuden kulumisen seurauksena. Etäisyys
asutuksesta kanavoi liikkumista, mutta yksittäisten uusien polkujen syntymistä ei voida sulkea
pois.

Perkonmäen asemakaavaluonnoksen mukaisella maankäytöllä ei ole merkittäviä kielteisiä vai-
kutuksia Perkonmäen Natura-alueen suojeluperusteisiin.

Alueen yleiskaava edellyttää ulkoilun ohjaamista siten, että Natura-alueeseen ei kohdistu olen-
naisesti kasvavaa ulkoilupainetta. Kaava-alueilla ja niiden tuntumassa on jo toteutettu ulkoilu-
reittejä. Suositeltavaa kuitenkin on, että Natura-alue perustetaan luonnonsuojelualueeksi, jol-
loin alueella liikkumista on tehokkaampaa hallita mahdollisin rajoituksin, tiedottamalla sekä tar-
vittaessa ohjaamalla liikkumista.

3.1.9 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 voi-
maan tullut Pirkanmaan maakuntakaava
2040, jossa alue on osoitettu taajamatoi-
mintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan
asumisen, kaupan ja muiden palvelujen,
työpaikkojen sekä muiden taajamatoimin-
tojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää

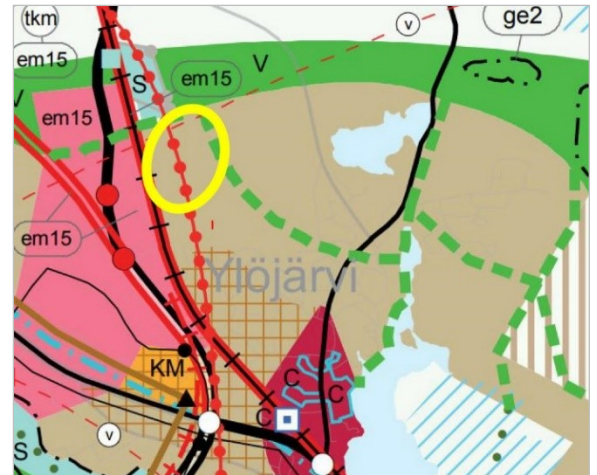
niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liiken-
nealueet, yhdyskuntateknisen huollon
alueet, paikallisesti merkittävät ympäris-
töhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuus-
alueet sekä paikallisesti merkittävät virkis-
tyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



Pohjoinen päärata on osoitettu Merkittävästi parannettavana pääratana. Merkinällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Rataosilla Tampella–Lielähti, Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäinen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen.

Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä taajamiin liittyvä

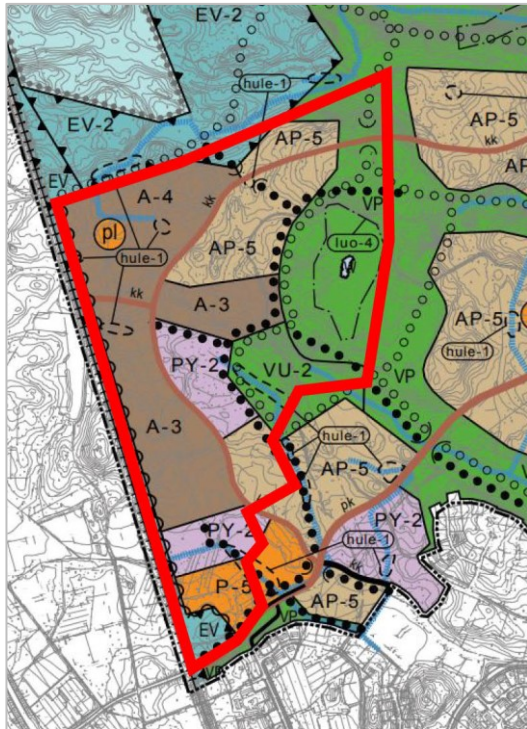
virkistysalue (V) ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Pohjoispuolelle on osoitettu myös suojelualue (S) ja uuden seudullisesti merkittävän yhdysvesijohdon ohjeellinen linjaus. Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Suunnittelualue merkitty keltaisella ympyrällä maakuntakaavaan



3.2.1.3 Yleiskaava



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), joka on hyväksytty 12.12.2013.

Osayleiskaavassa on osoitettu alueita kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerros- ja pientalorakentamista varten (A-3, A-4), pientalovaltaisia asuntoalueita (AP-5), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-5), lähipalvelujen aluetta (pl), puistoa (VP), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-2) sekä suojaviheralueita (EV). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk), kokoojakatu (kk), ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit, ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit ja ohjeelliset tulvaniittyalueet (hule-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-4).

3.2.1.4 Asemakaava



Suunnittelualue punaisella

Aluetta sivuavat asumista, palveluja ja liikerakentamista säätelevät Kirkonseudun asemakaavat ja asemakaavan muutokset: Siltatie KIRK165 (KV hyv. 19.4.2007), Siltatien asuntoalue KIRK235 (KV hyv. 1.2.2016) ja Siltatie 2. vaihe, ns. pohjoinen alue KIRK243 (KV hyv. 7.10.2019). Perkonmäen itäpuolella alue rajautuu luonnosvaiheessa olevaan Siltatien alueen koilliseen, 4. vaiheen asemakaavaan.

Rautatien länsipuolella on teollisuusalueiden asemakaavat: Heinikko KIRK209 (KV hyv. 17.12.2009) ja Heinikon pohjoispuolen teollisuusalueen muutos KIRK242 (KV hyv. 2.9.2019).

Asemakaava Siltatie 5. Perkonmäki
Ylöjärven kaupunki



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 rautatien ja Viljakkalantien väliselle ns. Siltatien alueelle v. 2013 hyväksytyn Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja tärinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustoselvitykset.

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

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



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Ylöjärven maankäytön palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Asemakaavalla jatketaan Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden suunnittelua lähivuosien tonttitarjonnan turvaamiseksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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, Elisa Oyj, Tampereen energia, Ylöjärven Vesi Oy, ympäristöterveys PIRTEVA
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

Muut osalliset ilmoituksensa mukaan

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 2.12.2020 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 25.11.2020, § 142. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 2.12.2020-15.1.2021 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty nähtävilläolon aikana saadussa palautteessa esitettyjen asioiden osalta. Lisäksi kaavoitettavaa aluetta on laajennettu koillisessa siten, että se rajautuu luonnosvaiheessa olevaan Siltatien 4. vaiheen asemakaavaan. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsiteltävänä ympäristölautakunnan kokouksessa 26.10.2022. Päätöksen mukaisesti se asetetaan nähtäville. Suunnittelun kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää tarpeen mukaan.

Lausunnot, kommentit sekä mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lausuntoja saapui kuusi kappaletta ja mielipiteitä kolme kappaletta.

Tiivistelmät aloitusvaiheen lausunnoista, kommenteista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.



4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 2.11.2022-2.12.2022 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.

Valmisteluvaiheessa saapui yksitoista (11) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Palautteisiin on laadittu vastineet. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä.

4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus

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

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta 11.12.2024 (§ 153).

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 __.__.2023 (§ __) asemakaavan ympäristölautakunnan __.__.2023 (§ __) ja kaupunginhallituksen __.__.2023 (§ __) esityksestä.

4.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on voimassa olevan oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan periaatteita soveltaen muodostaa asuinalue kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista varten. Osayleiskaavan mukaisesti rakentaminen on osoitettu Siltatieiltä lähtevän kokoojakadun, Perkonmäentien varteen. Osayleiskaavassa arvioitu n. 2850 asukasta tarkentuu suunnittelun edetessä. Osayleiskaavassa osoitetut kevyen liikenteen ja ulkoilun reitit, viheralueet ja luontoarvot otetaan huomioon asemakaavassa.

Osayleiskaavasta poiketaan palvelujen ja hallinnon alueiden osalta (P-5, PY-2). Osayleiskaavan selostuksessa mainitut mahdollinen toinen yhtenäiskoulu ja koko kaupunkia palveleva terveysasema eivät liene nyt realistisia tavoitteita. Osayleiskaavan selostuksessa mainitaan, että ko. palvelut voidaan sijoittaa myös ydinkeskustan osayleiskaava-alueelle, jolloin niiden sijoittaminen tälle kaava-alueelle otetaan uudestaan pohdittavaksi arviolta 2020-luvulla.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavoitettavalla alueella on haasteena rajautuminen pääradan, jonka melulta ja mahdolliselta tärinältä asuminen on pyrittävä suojaamaan. Toinen haaste on alueen vaihteleva maaperä ja maaston muodot. Kolmantena ratkaisuun on vaikuttanut alueen erityisten luonnonarvojen säilyttäminen.

Luonnoksessa asuinkorttelit on sijoitettu rakennettavuudeltaan parhaille alueille. Alueen lounaiskulman Työrajojen ja pohjoisen kuivatusreittien alueet on osoitettu laajoina tulvaniittyjen muodostamispaikkoina. Linjasuolle ei ole osoitettu rakentamista ja Paha-Kaurasen lampi ympäröivine rämeineen ja metsineen on osoitettu luonnonympäristön arvot säilyttävillä merkinnöillä (VL-4 ja luo-1).

Perkonmäentien ja pääradan väliin on osoitettu kaksi kerrostalokorttelia (AK), jotka metsäkaista erottaa radasta. Rakennusten sijoittelulla, melumääräyksellä (me-14) ja radan puoleisilla autopaikkojen kortteleilla (LPA-2) pyritään ohjearvojen mukaisiin melutasoihin niin asunnoissa kuin piha-alueilla. Radan varteen on osoitettu suojaviheralue (EV-14), jonne voidaan toteuttaa meluntorjuntaan liittyviä rakenteita, kuten meluvalleja tai meluseiniä.

Radan allittavan Junatien ja Perkonmäentien risteyksen tuntumassa on 4 kpl kortteleita pienkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen rakentamiseen (A-3). Meluntorjuntamääräys (me-14) koskee myös näitä kortteleita.

Koilliseen kaartuvan Perkonmäentien molemmin puolin on osoitettu erillispientalojen kortteleita (AO-1), joissa on yhteensä 58 tonttia. Kortteleiden väliin jää hulevesien viivyttämiseen tarkoitettuja alueita (hule) ja niitä ympäröivät lähivirkistysalueet (VL-7).

Alueen kaakkoisosassa, jo rakentuneen Siltatien asuntoalueen vieressä on kaksi korttelia toisiinsa kytkettäville kaupunkipientaloille (AP-5) ja yksi kortteli asuinpienitaloille (A-3). Niiden pohjoispuolella yksi yleisten rakennusten kortteli (Y).

Alueella osittain sijaitsevaa Haaviston ulkoilureittiä esitetään hieman siirrettäväksi. Kaavaluonnoksessa on useita ohjeellisia ulkoilureittejä, joiden kautta pääsee hiihtoladulle ja lähivirkistysalueille (VL-7).

5.1.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja alueelle tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus on pohjoisosastaan kaavaluonnoksen mukainen. Junatien ympäristössä on tarkennettu pientalovaltaisten- ja yhtiömuotoisten tonttien suunnittelua. 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. Kaavaehdotuksessa Perkonmäentie on linjattu lounaan suuntaan siten että se liittyy Siltatiehen ja Kortteentiehen kiertoliittymän kautta. 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 osoitetaan samanlaisesti vireillä olevalla Siltatien alueen asemakaavamuutoksella Lähdevainiontie-Kortteentie.

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu laajat lähivirkistysalueet (VL), joita Siltatie 4. ja 5. asemakaavat täydentävät. VL-alueet muodostavat pohjois-etelä suuntaisen ekologisen yhteyden, jota täydentävät iät-länsi suuntaiset VL-yhteydet. Perkonmäen asemakaavaehdotuksessa on vahvistettu myös rautatiealueen puolella pohjois-etelä suuntaista ekologista yhteyttä tiivistämällä asumisen korttelialueet Perkonmäentien varrelle sekä VL- ja EV-alueita koskevilla kaavamääräyksillä, joiden mukaan alueen luonnonympäristö tulee säilyttää ja täydentää. Perkonmäen kaavaehdotuksen pinta-alasta 54,3 % on VL-alueita ja EV-alueita on 10,5 %.

Kaavan länsiosan EV-alue on tarkennettu siten että alueelle on mahdollista toteuttaa meluntorjunta, kuten meluselvityksessä on tutkittu. Kaavamääräyksiin on täydennetty melua- ja tärinää koskevat määräykset. Tarkentavan kommenttina meluselvitykseen on saatu, että meluselvityksen mallinnuksessa näkyvillä autosuojilla ei ole meluntorjunnassa erityistä merkitystä, kun meluntorjunta toteutetaan EV-alueella. Näin ollen kaava mahdollistaa autosuojien toteuttamisen. Autosuojat tulee toteuttaa osana meluntorjuntaa, mikäli toteutussuunnittelussa ei muuten päästä ohjearvoihin.

Kaavaehdotuksessa kaava-alueen pinta-ala on noin 79 ha. Osa kaavaluonnoksen mukaisesta kaava-alueesta on rajattu kaavamuutoksen alueelle yhtenäisten katu- ja lähivirkistysalueiden osoittamiseksi eli osin teknisistä syistä. Kaavamuutos (Siltatien ympäristön kaavamuutos Lähdevainiontie-Kortteentie) on vireillä ja tulossa aloitusvaiheeseen. Kaavaluonnoksen jälkeen Perkonmäen kaava-alueeseen on lisätty rautatiealue, jotta se ei jää asemakaavoitettujen alueiden väliin kaavoittamattomaksi alueeksi. Junatie on esitetty risteävänä katuyhteytenä (eritasoriteys).

Kaavaehdotuksessa asumiselle osoitettu kokonaistehokkuus on 0,41. Asumista on osoitettu 58215,2 kerrosneliömetrin verran. Kaavaluonnoksessa asumista oli osoitettu kokonaistehokkuudella 0,31 eli 42061 k-m² verran. Kaavaehdotus on hieman kaavaluonnosta tehokkaampi. Linja-suon reuna-alue on rakennettavuusselvityksen mukaan käytettävissä olevaa aluetta rakennettavuuden osalta. 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.



Ehdotusvaiheen mitoitus:

			osuus		
		pinta-ala	pinta-alasta	K-m2	tehokkuus
		ha	%		e=
AK		3,4036	4,3	28480	0,836
A		4,1797	5,28	15978,7	0,38
AR		0,3655	0,46	1096,5	0,30
AO		6,2153	7,85	15840	0,25
A	yhteensä	14,1641	17,89	61395,2	1,766
Y	yhteensä	0,7535	0,95	1600	0,21
VL	yhteensä	43,0115	54,31		
LPA		1,0365	1,31	2900	
LR		4,371	5,52		
L	yhteensä	5,4075	6,83		
ET		0,0206	0,03		
EV		8,3544	10,55		
E	yhteensä	8,375	10,58		
Kadut	yhteensä	7,4854	9,45		
Kaava-alue	yhteensä	79,1970		65895,2	

AK sis. 2000 k-m2 autosuojia varten sekä 480 k-m2 yhteiskäyttöisille talousrakennuksille rakennusoikeuden estämättä. Pelkkä AK-rakennusoikeus 26000 k-m2, e=0,76					
A sis. 700 k-m2 autosuojia varten. Pelkkä A-rakennusoikeus 15278,7 k-m2, e=0,365					



5.1.3 Kaavan hyväksyminen

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

Kaavan lähivirkistysalueiden (VL) määräyksillä turvataan huomionarvoista ja monimuotoista luontoa mm. ojitettuja rämeitä, niittyjä ja kuusikoita. Alueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja alueen luonnonympäristö tulee säilyttää. VL-alueen yleismääräyksiin mukaan virkistysalueet säilytetään luonnonomukaisena kokonaisuutena. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on sisällytetty VL-alueiden yleismääräyksiin. VL-alueiden yleismääräyksiä on täydennetty liito-oravien osalta. Lisäksi yleismääräyksiin on lisätty, että viheralueille sijoittuvien ohjeellisten kulkureittien ja maanalaisten putkien ja johtojen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueen luontoarvot.

Alueella on havaittu kolme metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, jotka ovat kaavassa osoitettu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1). Alueen käsittelyssä on otettava huomioon sen erityisten luonnonarvojen turvaaminen ja vesitasapaino tulee säilyttää muuttumattomana. Kohteet on numeroitu kaavaselostuksessa. VL-alueiden yleismääräyksiä on täydennetty siten, että luo-alueet huomioitaisiin koko VL-alueen osalta. Hyväksymisvaiheessa kaavasta on poistettu luo-1-merkintä ojitetulta rämeeltä, jossa on selvästi havaittavissa ihmisen toiminnan jälkiä. Luo-1-merkintä on poistettu myös Työränojan pohjoispuolella sijaitsevalta haavikolta. Haavikkoa koskee VL-kaavamerkinän lisäksi sl-2-merkintä.

Kaava-alueen eteläosassa on tehty liito-oravahavaintoja vuosina 2017-18 ja alueella on edelleen liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä mm. haavikko. Direktiivilajille soveltuvat elinympäristöt on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavassa on osoitettu koko radan viereinen VL-alue liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi (sl-2). Kaavamääräyksen mukaan alueen puusto tulee säilyttää ja jättää tavanomaisen metsänhoidollisten toimenpiteiden ulkopuolelle. Metsää on hoidettava liito-oravaa suosivalla tavalla. Lisäksi VL-aluetta koskevissa yleismääräyksissä on huomioitu liito-oravien kulkuyhteydet, jotka tulee säilyttää ja joita tulee kehittää. Liito-oravalle soveltuvan elinympäristön vuoksi korttelista 682 on poistettu yksi kerrostalon rakennuspaikka.

Perkonmäentie on linjattu uudelleen metsälakikohteen luo-1 (2) kohdalta. Katulinjausta on siirretty luoteeseen maasto-olosuhteiden sallimissa rajoissa. Katualue ei sijoitu kohderajauksen päälle. Kadun reuna viistää alueen reunaa. Katualueen luoteispuolella alkaa jyrkkä rinne alue, joka ei sovellu kaduntoteuttamiselle.

Perkonmäentien alittavalle ulkoilureitille on saatu tilaa siirtämällä Perkonrinteen aluetta idän suuntaan, jolloin alituksen rakenteet eivät alustavan suunnittelun mukaan ulotu luo-1 (2) alueelle.

Ohjeellisten hulevesien viivyttämiseksi ja johtamiseksi varattujen alueiden sijainti on sovitettu luontoselvityksessä esitettyjen kohteiden kanssa siten että eivät sijoitu päällekkäin.

Melun yleismääräystä on tarkennettu ”Kaava-alueen länsiosaan on varattu alue meluntorjunnalle. Meluntorjunta tulee toteuttaa ennen kaava-alueen läntisen osan rakentamista.”

EV-alueen yleismääräyksiin on lisätty kohta ”Rautatiealueen puoleisella osuudella kasvillisuuden valinnassa tulee huomioida radan suoja-alue, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta.”



Pyöräpysäköintimääräystä on tarkennettu Y-korttelialueen osalta: vähintään 1 polkupyöräpaikka / 200 kerrosalaneliometriä kohden yleisten rakennusten korttelialueella, ja toiminnan mukaan enemmän. Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on osoitettava katettuun tilaan.

SEURANTALOMAKE						
		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
A		4.1689	30.17		10453	0.25
AO		6.2869	45.50		15840	0.25
AK		3.0100	21.78		25900	0.86
AR		0.3514	2.54		1054	0.30
A	yhteensä	13.8172	100.00	17.45	53247	0.39
Y		0.7535	100.00		1600	0.21
Y	yhteensä	0.7535	100.00	0.95	1600	0.21
VL		43.3417	100.00			
V	yhteensä	43.3417	100.00	54.72		
LPA		0.7957	15.39		2300	0.29
LR		4.3752	84.61			
L	yhteensä	5.1710	100.00	6.53	2300	0.04
ET		0.0656	0.78			
EV		8.3543	99.22			
E	yhteensä	8.4199	100.00	10.63		
Kadut		7.6960	100.00			
KADUT, TIET		7.6960	100.00	9.72		
KAAVA-ALUE yht.		79.1994			57147	0.07

Kaavan laskennallinen asukasmääräarvio on noin 1600 asukasta.



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Kaava muodostaa uuden luonnonläheisen asuinalueen, joka kytkeytyy Siltatien asuinalueen ja virkistysalueiden kokonaisuuteen. Alue vastaa osaltaan kaupungin tonttien kysyntään. Alue tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja pientaloista kerrostaloihin. Alueella sijaitsee koulu ja tulevaisuudessa myös päiväkotiki ja kaavassa on mahdollistettu päiväkodin totuttaminen.
<i>Ihmisten elinolot, elinympäristö ja terveys</i>	Alue on nykyisellään rakentamatonta maastoltaan vaihtelevaa metsäaluetta. Alue sijaitsee pohjoisen pääradan vieressä, joten toteutuksessa tulee huomioida huolellisesti suunniteltu meluntorjunta, joka tuottaa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön. Asemakaavaa varten on laadittu melu- ja värinäselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämän lisäksi alueen pohjoispuolella, lähimmillään noin 1,2 km etäisyydellä sijaitsee mm. kiviainesten ottotoimintaa, asfaltin valmistusta/varastointia sekä puun haketustoimintaa. Toiminnoista voi aiheutua ääniä ja hajuja alueelle. Toiminnot sijoittuvat Uusi-Kuruntien sekä Pohjoisen pääradan länsipuolelle. Toiminnot ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Perkonmäen kaava-alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Luontoselvityksen mukaan alueen länsiosassa sijaitsee multamaan varastoalue, jossa on havaittu vieraslajeja. Alueeseen kohdistuvissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota vieraslajien hallintaan ja torjuntaan. Alueen ympäristössä ei ole tiedossa muita häiritseviä tekijöitä. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.



<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Alueen rakenne on suunniteltu siten, että asuin korttelit sijoittuvat väljästi, mutta kuitenkin sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa olisi luontevaa. Tonttien lomaan on suunniteltu ulkoiluun sopivia yhteyksiä korttelialueiden läpi sekä virkistysalueille. 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 alueen keskukseksi ja kohtaamispaikoiksi valmistuttuaan.
<i>Virkistys</i>	Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu laajoja virkistysalueita, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Korttelialueilta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille ja alueella sijaitsee jo nykyisin hyvin suosittu ulkoilureitti. Reitin linjausta tullaan esitettyjen asemakaavaratkaisuiden vuoksi hieman muuttamaan, mutta kokonaisuutena virkistysyhteydet säilyvät. Perkonmäentien katualueiden kevyenliikenteenväylät muodostuvat osaksi metsään sijoittuvaa virkistysreittiverkostoa, jolloin alueella pääsee kulkemaan vaihtelevia reittejä.



5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA-työkalulla. KTS kohta 5.2.7. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä. Asuinrakentaminen on sijoitettu maastonmuodoiltaan ja ilmansuunniltaan mahdollisimman suotuisille alueille.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä. Pekonmäenalueen luoteispuolella, lähimmillään noin 1,2 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 sijoittuvat alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetuille maa-ainesten ottoalueelle (EO), teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alueelle (M-2). Maa-ainesten otto ja kivenmurskaustoiminnasta laadittujen meluselvitysten mukaan Siltatieen alueen suuntaa kantautuu toimintojen melua. Selvitysten mukaan näiden toimintojen melu ei kuitenkaan erityisesti suuntaudu Siltatieen keskuksen alueelle. Kokonaisuudessaan kaava-alueen merkittävin melulähde on tiestön ja radan liikennöinti. Kaavassa on varattu EV-alue meluntorjuntaa varten.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Asemakaavaluonnoksen pohjalta on laadittu hulevesiselvitys, jossa huomioidaan pintavesien laadun ja hallinnan näkökulmat.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa. Rakennettavuusselvityksen mukaan alue on pääsääntöisesti rakennettavuudeltaan hyvä. Maaston ja maaperä vaihtelevuus aiheuttaa louhimis- ja täyttötarvetta rakentamisvaiheessa. Rakennuspaikoilla tulee ensisijaisesti välttää suuria täyttöjä tai pengeriä, mutta alueen vaihtelevuuden vuoksi niiltä ei voida kokonaan välttää. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen luonnonympäristö niiltä osin, joihin ei kohdistu rakennustoimenpiteitä. Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkostoon.



5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Korttelien ja katujen rakentaminen aiheuttaa puuston poistoa. Alueelle jää silti runsaasti metsäisiä ja luonnontilaisena säilytettäviä alueita. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään luonnonmukaisina ja puustoisina ne alueet, joita ei kohdistu rakennustoimenpiteitä. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, hulevesiselvitys sekä natura-arvioinnin tarveharkinta, jossa on arvioitu kaavoituksen vaikutukset Perkonmäen Natura 2000-alueeseen. Selvitysten tulokset on huomioitu kaavoituksessa. Siltatien alueen asemakaavoissa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet (VL), joilla turvataan alueen pohjois-etäsuuntaisia ja itä-länsisuuntaisia ekologisia yhteyksiä sekä huomioidaan luonnonmonimuotoisuutta.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Asemakaavassa osoitetaan laajoja lähivirkistysalueita, jotka tulee säilyttää luonnonmukaisina. Siltatien alueen lähivirkistysalueet yhdistyvät toisiinsa sekä alueen pohjoispuoleisiin kaavoittamattomiin alueisiin.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja harvennetaan sekä maaperää muokataan. Toisaalta asumisen keskittäminen asemakaavoituksen keinoin tukee yhdyskuntataloudellisia tavoitteita ja ilmastotavoitteita.



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

<i>Yhdyskuntarakenne, Taajamakuva</i>	Asemakaava täydentää hallitusti yhdyskuntarakennetta. Alueella voimassa olevan osayleiskaavan periaatteidenmukaisesti Siltatien asuinalue laajennetaan siten että alueelle muodostuu kiertävä katuyhteys, jolla joukkoliikenne on mahdollista järjestää. Alueen rakentumista ohjataan rakentamistapaohjeilla.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	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 alueen väestön kehitykseen. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisääsi asukkaiden määrää alueella laskennallisesti noin 1700 henkilöllä. Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 0,4-1,4 km etäisyydellä ja Ylöjärven keskustan palveluja noin 2-3 km etäisyydellä.
<i>Yhdyskunta- ja energiatalous</i>	Kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta uusi rakentaminen ja lisääntyvä väestö alueella vaikuttavat myönteisesti kokonaistalouteen. Taajan laajentaminen hallitusti ja väestön kasvattaminen asemakaavoituksen keinoin on kokonaistaloudellisesti järkevää. Asemakaavalla ohjataan suosimaan uusiutuvia energialähteitä.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Kaava-alue kuuluu tulevaisuuden tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueen sijainti luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseen ja suosion kasvuun. Perkonmäentie mitoitetaan siten että se voi toimia joukkoliikenteen yhteytenä. Katusuunnittelussa huomioidaan toimivat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet. Kaavaehdotuksen laadinnan aikaan joukkoliikennedyhteys sijaitsee noin 0,4-1,4 km etäisyydellä kaavassa osoitettavista asuinalueista. Linja-auto liikennöi Lähdevainiontietä Siltatien koululle.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asemakaavassa on varattu riittävät katualueen varaukset huomioiden riskiteysalueiden sijainti. Pääkaduille ei ole osoitettu yksittäisen pientalorakennuspaikan suoria tonttiliittymiä. Alueen pääkadun varrelle tehdään kevyenliikenteelle oma väylä huomioiden myös sujuvat pyöräily-yhteydet. Siltatien varrella on jo nykyisin kevyenliikenteen väylä. Liikenneturvallisuus huomioidaan tarkemmin tarkemmassa katusuunnittelussa.



5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Kaava-alue on rakentamaton. Ei vaikutuksia.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue täydentää Siltatien asuinalueen kokonaisuutta ja kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvan kehitystä ohjataan korkeatasoiseksi suunnitteluohjeilla.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueelle on tehty arkeologinen selvitys. Selvityksen mukaan asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.
<i>Maisemarakenne</i>	Luonnonympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Luontoselvityksessä todetut arvokkaat piirteet pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen metsäistä luonnonympäristöä. Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamistapaohjeilla.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	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. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu lähikaupan sijoittuminen alueelle.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Uudet asukkaat lisäävät kilpailua palvelujen tuottamisessa.

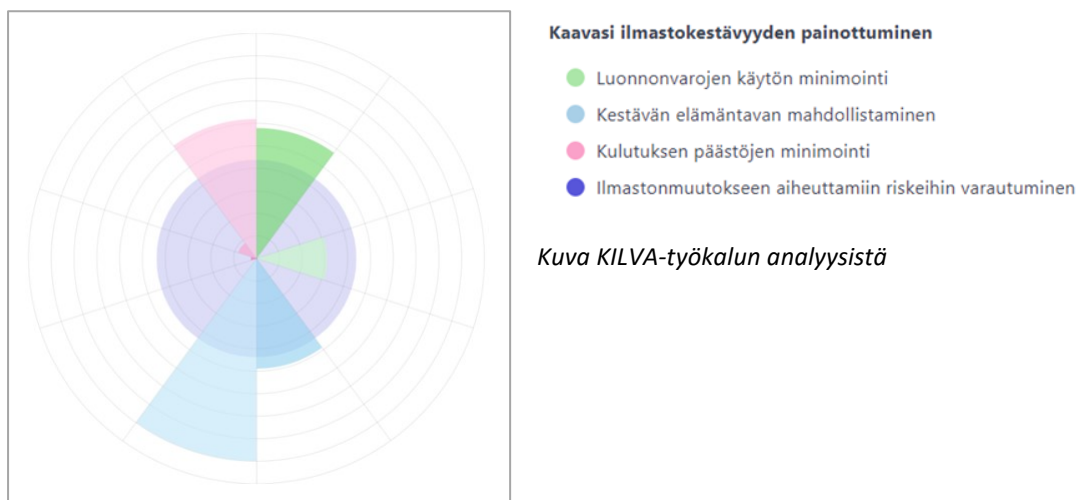


5.2.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa. Niitä voidaan käyttää arvioitaessa tarvetta tarkemmille selvityksille.

Asemakaavan luonnosvaiheen analyysin perusteella vahvuuksia ovat kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen sekä alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen.

Rakentamisen myötä vähenevä puusto vaikuttaa tarpeeseen lisätä ja turvata metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja. Analyysi tuo esiin liikkumisen tarpeen vähentämisen ja muuttuvista sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamisen tärkeyden.



Kaavaehdotus on periaatteiltaan saman kaltainen kuin kaavaluonnos. Kaavan tehokkaimmat alueet sijoittuvat lähimmäksi Siltatien nk. keskusaluetta, jossa sijaitsevat alueen palvelut sekä on jo nykyisellään joukkoliikenneyhteys.

5.3 Nimistö

Kaava-alueen kadut on nimetty alueella sijaitsevien luonnon ominaispiirteiden mukaan. Nimistöö on otettu luontoselvityksessä mainittuja kasveja sekä Perkonmäentie saa nimensä tämän kaava-alueen itäosassa sijaitsevasta Perkonmäen alueesta. Asemakaavassa ei osoiteta puistoja tai aukioita.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohje 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.

