

Kaavaselostus

TAAJAMIEN JA HARJUALUEEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS, KOLMENKULMAN TEOLLISUUSALUEEN LÄNSIPUOLEN OSAYLEISKAAVA

Ylöjärven kaupunki

FCG Finnish Consulting Group Oy

11.8.2025

P52602

Valmisteluvaihe, Kaupunginhallitus 11.8.2025 § 242

Ilmoitus vireilletulosta 10.6.2020

Kaupunginhallitus 18.5.2020 § 126

Dnro: 701/2021 (142/2020)

Sisällys



1	Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava: perustiedot.....	5
1.1	Kaavan tausta ja tarkoitus	5
1.2	Suunnitteluorganisaatio	5
1.3	Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	6
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	8
1.4.1	Vireille tulo ja aloitusvaihe	8
1.4.2	Valmisteluvaihe	9
1.4.3	Ehdotusvaihe	9
1.4.4	Hyväksymisvaihe	9
1.4.5	Voimaantulo	10
1.5	Osallistuminen ja vuorovaikutus	10
1.6	Tiedotustavat	11
2	Kaavoituksen lähtökohdat	11
2.1	Tutkimukset ja selvitykset	11
2.1.1	Aikaisemmin laaditut tutkimukset ja selvitykset	11
2.1.2	Kaavoitustyön yhteydessä laadittavat tutkimukset ja selvitykset	11
2.1.3	Muut tutkimukset ja selvitykset	11
2.2	Alueella voimassa olevat kaavat ja muu kaavoitusta ohjaava normisto	12
2.2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	12
2.2.2	Maakuntakaava	13
2.2.3	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma	19
2.2.4	Yleiskaava	20
2.2.5	Rakennusjärjestys	24
2.3	Alueen nykytilanne	25

2.3.1	Maanomistus	25
2.3.2	Väestö ja asuminen	25
2.3.3	Palvelut.....	25
2.3.4	Työpaikat.....	25
2.3.5	Teollisuus.....	25
2.3.6	Maa- ja kallioperä	25
2.3.7	Luonnonympäristö	27
2.3.8	Pohja- ja pintavedet	35
2.3.9	Maisema.....	38
2.3.10	Rakennetut ympäristöt	39
2.3.11	Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet	46
2.3.12	Liikenne	47
2.3.13	Kunnallistekniikka ja energiahuolto.....	48
2.3.14	Melualueet.....	48
2.3.15	Pilaantuneet maa-alueet.....	50
3	Kaavan tavoitteet.....	50
3.1	Kaupungin tavoitteet.....	50
3.2	Viranomaisten tavoitteet	51
3.3	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	51
4	Osayleiskaavan kuvaus	52
4.1	Kaavan rakenne	52
4.1.1	Mitoitus.....	52
4.1.2	Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät	52
4.1.3	Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat aluevaraus- ja kohdemerkinnät.....	53
4.1.4	Kohde- ja viivamerkinnot	54
4.1.5	Yleismääräykset	55
5	Vaikutusten arviointi.....	56
5.1	Osayleiskaavaehdotuksen vaikutusten arviointi.....	56
5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	56
5.3	Vaikutukset ilmastoon.....	57

5.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	59
5.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	60
5.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	62
5.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	67
5.8	Vaikutukset elinkeinoelämään	67
5.9	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....	68
5.9.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	68
5.9.2	Suhde maakuntakaavaan	70
6	Yleiskaavan toteutus.....	71
7	Yhteystiedot.....	72

Liitteet:

1. Kolmenkulman luontoselvitys (Envineer, 2023)
2. Kolmenkulman OYK aluevarausuunnitelma (liikenneselvitys ja liittymätarkastelu, kuivatussuunnitelma), (AFRY, 2024)
3. Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen natura-arviointi (FCG, 2025)
4. Kolmenkulman osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma, (FCG, 2016)
5. Kolmenkulman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2015)

1 Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava: perustiedot

1.1 Kaavan tausta ja tarkoitus

Työn tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Ylöjärvelle Kolmenkulman yritysalueelle (Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava). Työn tarkoituksena on muuttaa alueella voimassa olevaa yleiskaavaa (Ylöjärven taajamien ja harjuaalueen osayleiskaavojen muutos: Valtatie 3, Tampereen läntinen kehätie. Hyv. KV 15.11.2001) maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman (MAPSTO 2020-2024) mukaisesti. Alueidenkäyttölain mukaisesti kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla. Osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista.

Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Kolmenkulman ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueen valtatie 3 länsipuolelle, sekä itäpuolelle Koreeniityn alueelle. Alustavasti alue suunnitellaan pääosin tuotantotoiminnalle teollisuusalueina. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoisia liikenneyhteyksiä, mm. katuverkon yhdistämistä eteläpuoliseen Kolmenkulman alueeseen. Suunnittelussa tullaan huomioimaan pintavesien johtaminen ja hulevesien käsittely sekä osayleiskaavan vaikutusten arviointi Myllypuron Natura-alueeseen ja siitä edelleen Vihnusjärveen.

Kaavahanke on sisältynyt kaavoitusohjelmaan jo vuosina 2015–2016. Tässä yhteydessä on laadittu selvityksiä, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavia luonnosvaihtoehtoja. Kaavoitus on keskeytynyt ennen luonnosvaiheen käsittelyä sekä nähtävilläoloa. Hankkeen nykyiset tavoitteet ovat monelta osin säilyneet ennallaan. Suunnittelutilanne ja voimassa olevat kaavat kohdassa 2.2 ja tavoitteet kohdassa 3.

1.2 Suunnitteluorganisaatio

Ylöjärven kaupunki on tilannut Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavatyön FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä. Projektipäällikkönä osayleiskaavatyössä toimii arkkitehti SAFA Kalle Rautavuori YKS-646. Työryhmään kuuluvat liikennesuunnittelija Tuomas Miettinen (DI), avustava suunnittelija Olli Kortelainen (rakennusarkkitehti AMK) sekä varaprojektipäällikkönä ja kaavoituksen asiantuntijana arkkitehti SAFA Minttu Kervinen YKS-548.

Ylöjärven kaupungilta kaavatyötä ovat ohjanneet kaupungin kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, suunnitteluinsinööri Jani Heikura, kaavasuunnittelija Katri Puistovirta sekä Ylöjärven Yrityspalveluiden Timo Isolähteenmäki. Ylöjärven kaupunginhallitus päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Kaavan hyväksyy Ylöjärven kaupunginvaltuusto.

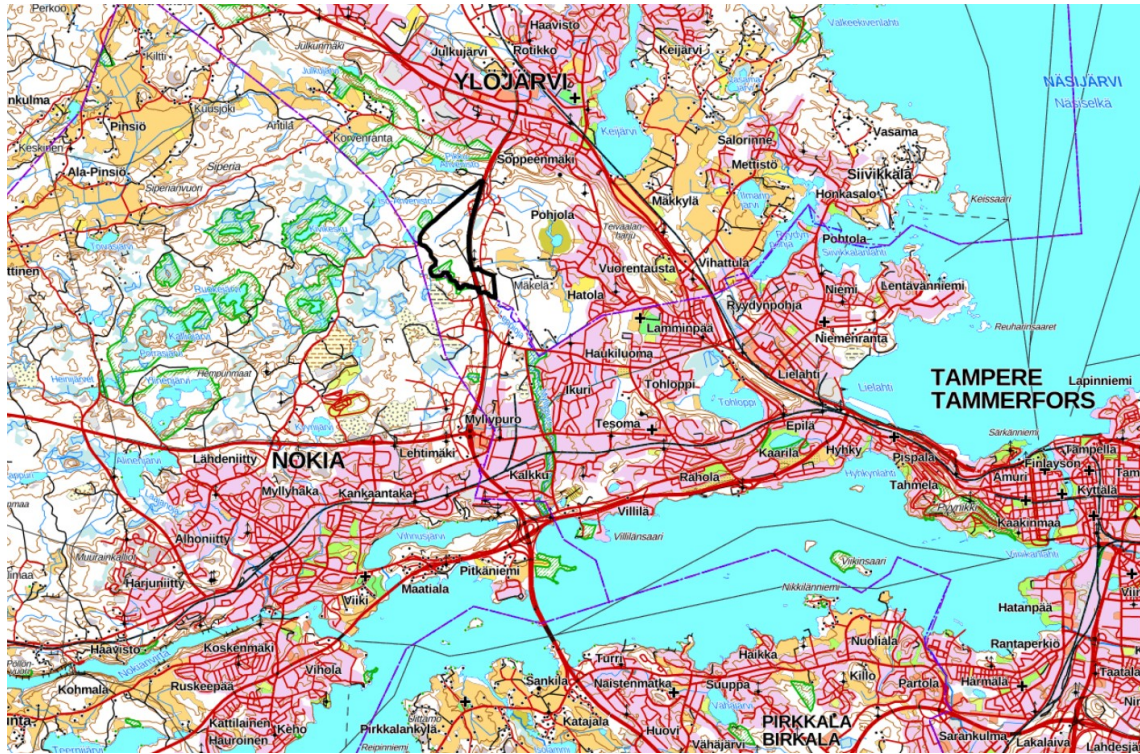
1.3 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Nokiantien (VT3) länsipuolella. Suunnittelualue ulottuu myös valtatie 3 itäpuolelle Koreeniityn osalla, kuroutuen kiinni jo toteutuneisiin Kolmenkulmantien teollisuusalueisiin. Alue rajautuu etelässä Leppiojaan (jossa kulkee myös Tampereen kaupungin raja). Idässä alue rajautuu valtatiehen 3 sekä Koreeniityn osalla metsään, pohjoisessa Nokiantien ylittävään Koukkujärventien siltaan, sekä lännessä luonnonsuojelu- ja metsä- sekä ulkoilualueisiin. Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen aluerajaus ei ulotu Nokian kaupungin rajalle saakka. Laadittava kaavamuuotos on osa laajempaa Kolmenkulman yritysalueetta (Ylöjärven, Nokian ja Tampereen kaupunkien). Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 116 hehtaaria.

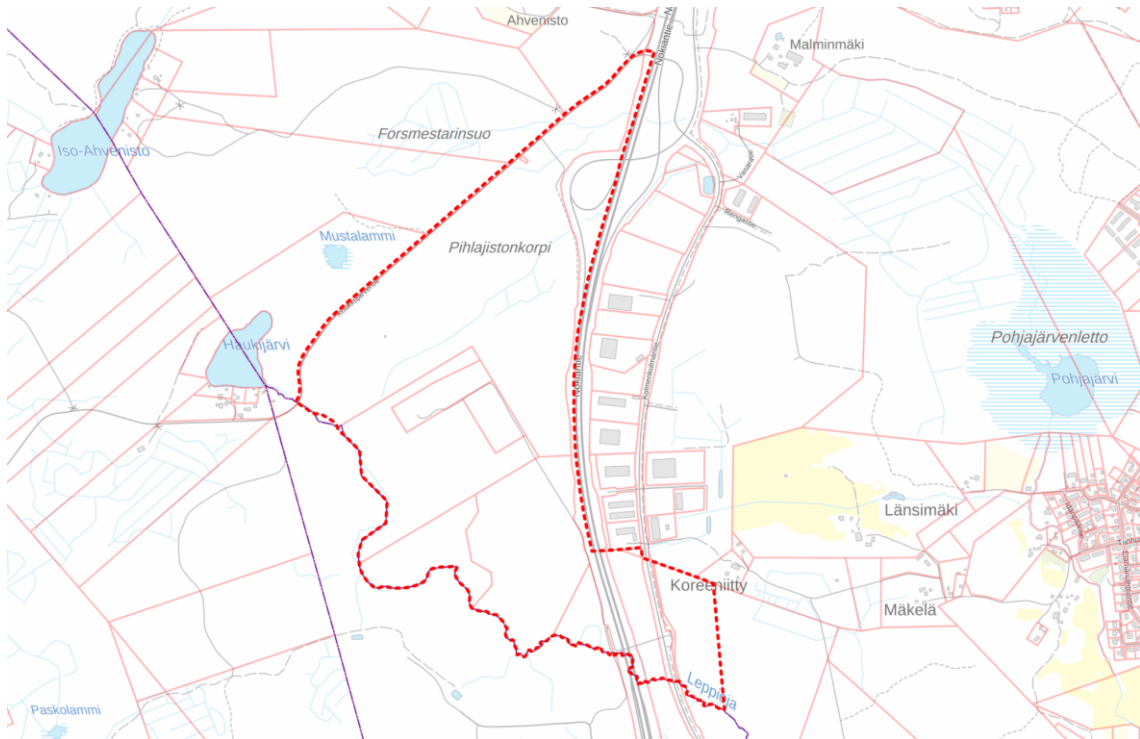
Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Suunnittelualueen läpi kulkee moottoritie ja sen rinnakkaistienä Kolmenkulmantie. Alue kuuluu Myllypuro-Vihnusjärven valuma-alueeseen. Metsäalueet ovat olleet lähinnä talousmetsäkäytössä.



Kuva 1 Kaava-alueen päivitetty raja (paksu punainen katkoviiva). Ilmakuva: MML 2023.



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti merkittynä mustalla viivalla. Maastokartta: MML 2024.



Kuva 3 Kaava-alueen likimääräinen raja (paksu punainen katkoviiva). Kuntarajat osoitettuna kuvassa violetilla viivalla, kiinteistöjako punaisella. Taustakartta: MML 2024.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

1.4.1 Vireille tulo ja aloitusvaihe

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) käynnistää Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaavan muutoksen laatimisen (Ylöjärven kaupunginvaltuuston 4.11.2019 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020–2024).

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 18.5.2020 kaavan vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin nähtävillä 10.6.2020–31.7.2020. OAS:sta saatiin 11 kommenttia.

Tiivistelmä saadusta palautteesta:

Kaava-alueelle sijoittuu voimajohto 110 kV, joka tulee esittää kaavassa.

Kaava-alueelle ulottuu konsultaatiovyöhykkeelle, jolloin kaavan valmistelussa on pyydettävä lausunto turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Osayleiskaavassa tulee turvata Tampereen läntisen ratayhteyden jatkosuunnittelu- ja toteuttamismahdollisuudet.

Maankäyttöä kehitettäessä tulee ottaa huomioon valtakunnallisen ja seudullisen liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden turvaaminen. Valtatiehen 3, Pikku-Ahveniston eritasoliittymään tulee ELY-keskuksen käsityksen mukaan toteuttaa mittavia muutoksia. Eritasoliittymän muutosten toteuttamismahdollisuus on selvitettävä jo osayleiskaavavaiheessa tienpitäjän, Väyläviraston, hyväksymällä tavalla, jotta kaavaan asetetut tavoitteet voivat toteutua.

ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavoitettavalle alueelle ja vaikutusalueelle laaditaan asianmukaiset ja ajantasaiset luontoselvitykset. Riittävien selvitysten suunnittelussa ja kohdentamisessa tulee hyödyntää aluetta ja sen läheisyydestä tiedossa olevia luontotietoja. Kaavaratkaisuiden vaikutukset sekä itse kaava-alueella että sen läheisyydessä ja/tai vaikutusalueella sijaitseviin häiriintyneisiin kohteisiin tulee arvioida, ja kohteet huomioida kaavan laadinnassa.

ELY-keskus katsoo, että kaavan vaikutukset Myllypuron ja Kaakkurijärvien Natura 2000 -alueille tulee tarkastella Natura-arvioinnin tarvearvioinnissa, ja tarvittaessa varsinaisessa Natura-arvioinnissa. Hulevesi- ja mahdollisia meluvaikutuksia lieventävät keinot tulee sitoa kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Myllypuron valua-alueella ja Kaakkurijärvien läheisyyteen sijoittuu runsaasti erilaisia hankkeita ja suunnitelmia, joiden yhteisvaikutusten tarkastelu on erityisen tärkeää, jotta voidaan välttää Natura-alueille kohdistuvat merkittävästi heikentävät yhteisvaikutukset.

Alueen suunnittelussa ja liikennejärjestelyissä tulee huomioida myös Nokian kolmenkulman alueen saavutettavuus Koukkujärventien kautta sekä alueen rakentumisen vaikutukset virkistys ja luontoarvoihin.

Palautteissa esiintuodut asiat on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa. Alueelle on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinnan päivitys, FCG, 2025.

Aloitustilaisuuden viranomaisaloitusneuvottelu on pidetty 4.5.2021.

Yleiskaavatyö aloitettiin selvityksillä. Vuonna 2024 laaditussa liikenneselvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoja alueen liikenneyhteyksien järjestämiseksi. Varsinainen osayleiskaavasunnittelu käynnistyi tämän jälkeen. Kolmenkulman yleiskaavamuutos on Ylöjärven kaupungin vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa kohde numero 127.

Osayleiskaavan aloituskokous tilaajan ja konsultin kesken järjestettiin 1.11.2024.

1.4.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Luonnoksesta pyydetään osallisten mielipiteet ja viranomaisten lausunnot. Kaupunkilaisilla sekä niillä osallisilla, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaavamuutos saattaa vaikuttaa, on mahdollisuus antaa mielipide luonnoksesta nähtävilläoloaikana.

Täydentyä myöhemmin.

1.4.3 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

Täydentyä myöhemmin.

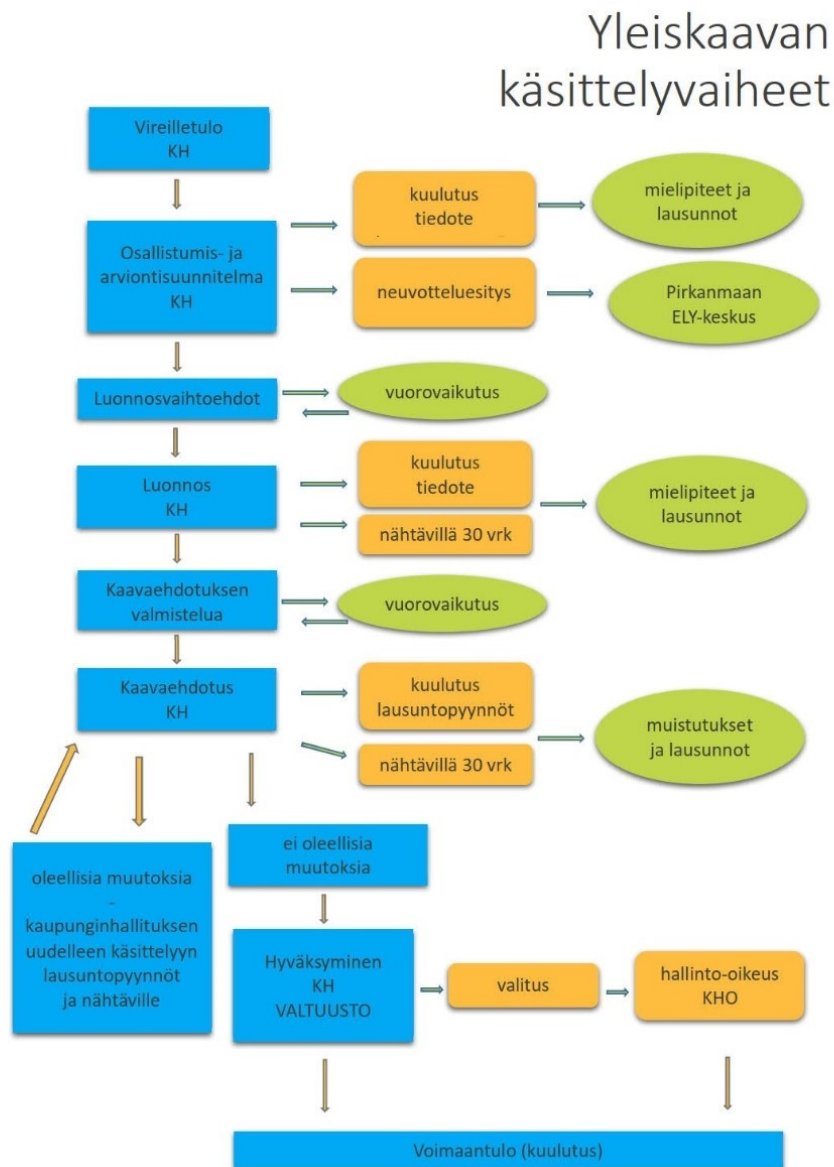
1.4.4 Hyväksymisvaihe

Täydentyä myöhemmin.

1.4.5 Voimaantulo

Täydentyy myöhemmin.

1.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus



Kuva 4 Yleiskaavan käsittelyvaiheet. Lähde: Ylöjärven kaupunki.

Yleiskaavan osallistamisesta ja vuorovaikutuksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on kaavaselostuksen liiteasiakirjana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu mm. kaavan osalliset, joita ovat erilaiset viranomaiset, yhteisöt, yritykset, maanomistajat ja alueen asukkaat, joita suunnitelma koskee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan.

1.6 Tiedotustavat

Kaavoitukseen osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavaluonnoksen ja -ehdotusten nähtäville panoista, mahdollisista yleisötilaisuuksista, kaavan hyväksymisestä ja lopuksi kaavan voimaantulosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla sekä lehdessä.

2 Kaavoituksen lähtökohdat

2.1 Tutkimukset ja selvitykset

2.1.1 Aikaisemmin laaditut tutkimukset ja selvitykset

- Kolmenkulman luontoselvitys 2023, Envineer Oy 17.10.2023
- Kolmenkulman OYK aluevarausuunnitelma (liikenneselvitys ja liittymätarkastelu, kuivatussuunnitelma) AFRY Oy 17.6.2024.
- Kolmenkulman osayleiskaava-alueen Natura-arvioinnin tarveharkinta, FCG Finnish Consulting Group Oy 3.10.2016,
- Kolmenkulman osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma, FCG Finnish Consulting Group Oy 3.10.2016
- Mikroliitti Oy, Kolmenkulman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueen muinaisjäännösinventointi 2015

2.1.2 Kaavoitustyön yhteydessä laadittavat tutkimukset ja selvitykset

Natura-arvioinnin tarveharkinnan päivitys, FCG, 2025

Hulevesiselvityksen päivitys

2.1.3 Muut tutkimukset ja selvitykset

- Maaperätutkimukset ja kalliopintamalli.

2.2 Alueella voimassa olevat kaavat ja muu kaavoitusta ohjaava normisto

2.2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa Alueidenkäyttölain (AKL) mukaista *alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää* maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) tehokas liikennejärjestelmä
- 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto

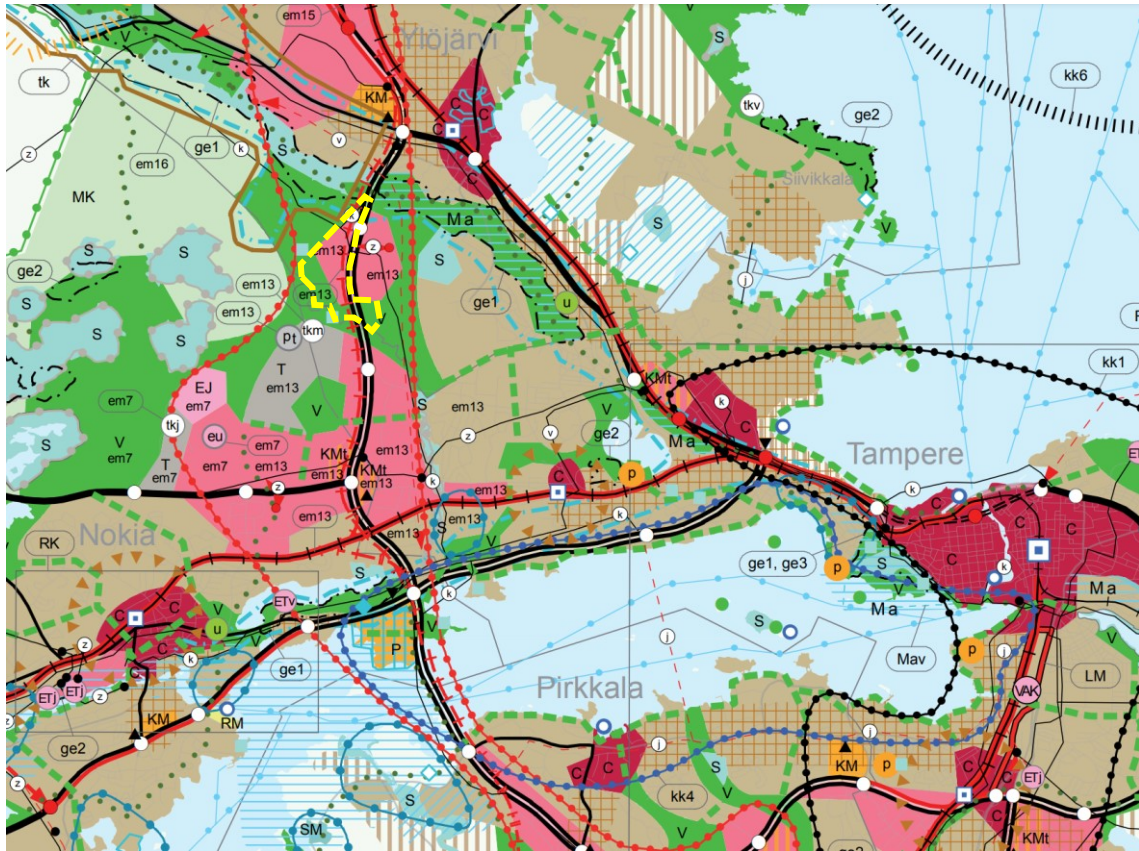
2.2.2 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

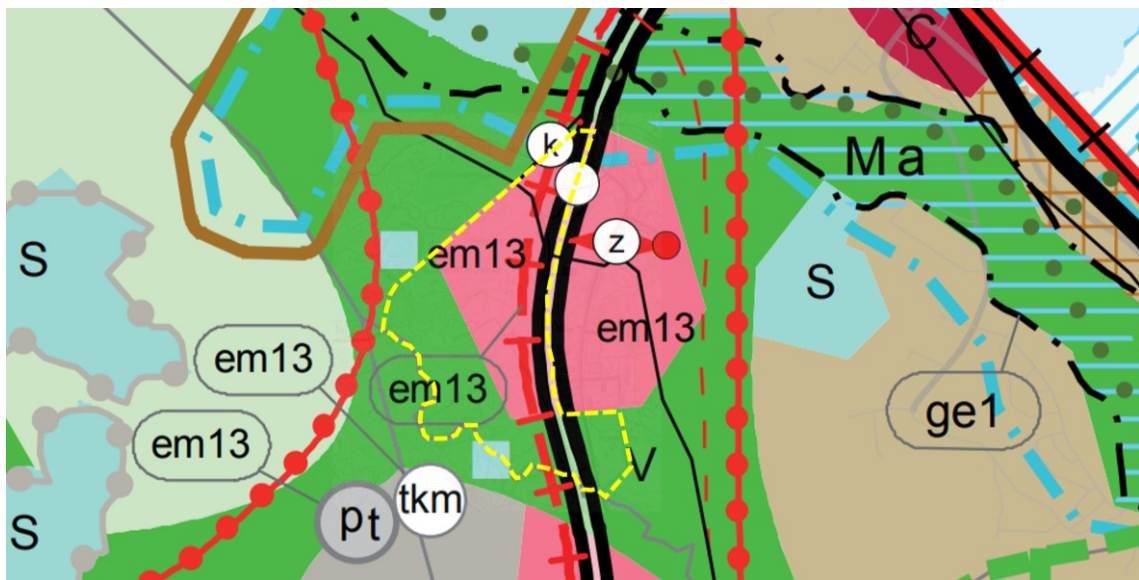
Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erityisenä tavoitteena on ollut maakuntakaavan strategisen luonteen korostaminen, mikä on tarkoittanut avointa ja vuorovaikutteista prosessia, strategisia valintoja sekä keskittymistä ratkaisemaan tärkeimpiä, seudullisen mittakaavan suunnittelukysymyksiä. Sisällöllisesti Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tärkeimmät tavoitteet ovat:

- Maakunnan kilpailukyvyyn vahvistaminen
- Sosiaalisesti ja ympäristön kannalta kestävä yhdyskuntarakenne
- Luonnonvarojen kestävä käyttö ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuus



Kuva 5 Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Kuvassa suunnittelualueen sijainti suhteessa ympäröiviin kaupunkikeskuksiin.



Kuva 6 Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue merkitty kartalle likimääräisesti keltaisella katkoviivalla.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan minipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Valtatien 3 alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa.

Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Ohjeellinen päärata

VT3:n länsipuolisella merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.

Moottoriväylä

Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan tieverkolla sijaitsevat moottori- ja moottoriliikennetiet.

Erityismääräys 13

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

Suojelualue

Kohdemarkinnällä on osoitettu suunnittelualueen etelärajalla sijaitseva Leppiojan luonnonsuojelualue, sekä suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Mustalammin luonnonsuojelualue.

Maakaasuputki (k)

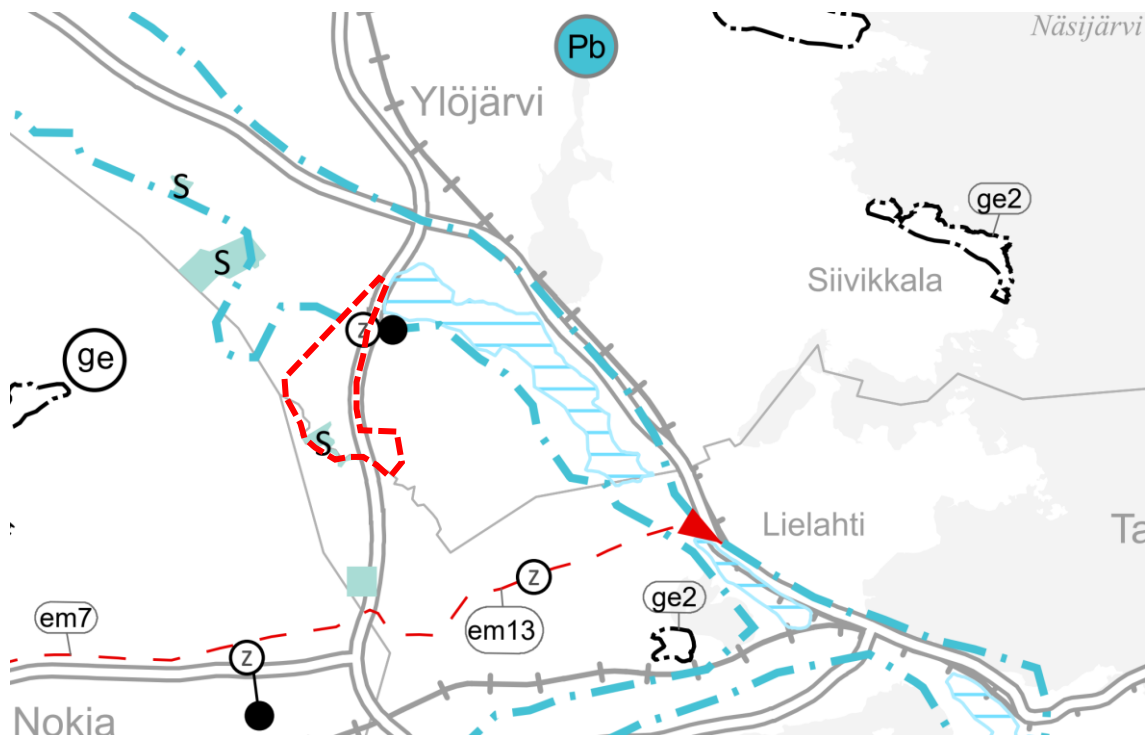
Viivamerkinnällä on osoitettu Ylöjärvi-Soppeenmäki-kaasuputki.

2.2.2.1 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava: Elonkirjo ja energia

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan elonkirjo ja energia 7.4.2025. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Nyt laadittavan vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.

Karttaotteet ja tiedot on otettu MKH 23.9.2024 tarkastetusta ehdotuksesta. Aineisto päivitetään tarvittaessa ehdotusvaiheeseen.

Kolmenkulman osayleiskaavamuutoksen alueeseen kohdistuvat merkinnät vaihemaakuntakaavaehdotuksessa:



Kuva 7 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia), MKH 23.9.2024 tarkistettu ehdotus. Kartalla esitetty suunnittelualueen lähelle sijoittuvia uusia ja päivitettyjä merkintöjä. Suunnittelualue merkitty kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

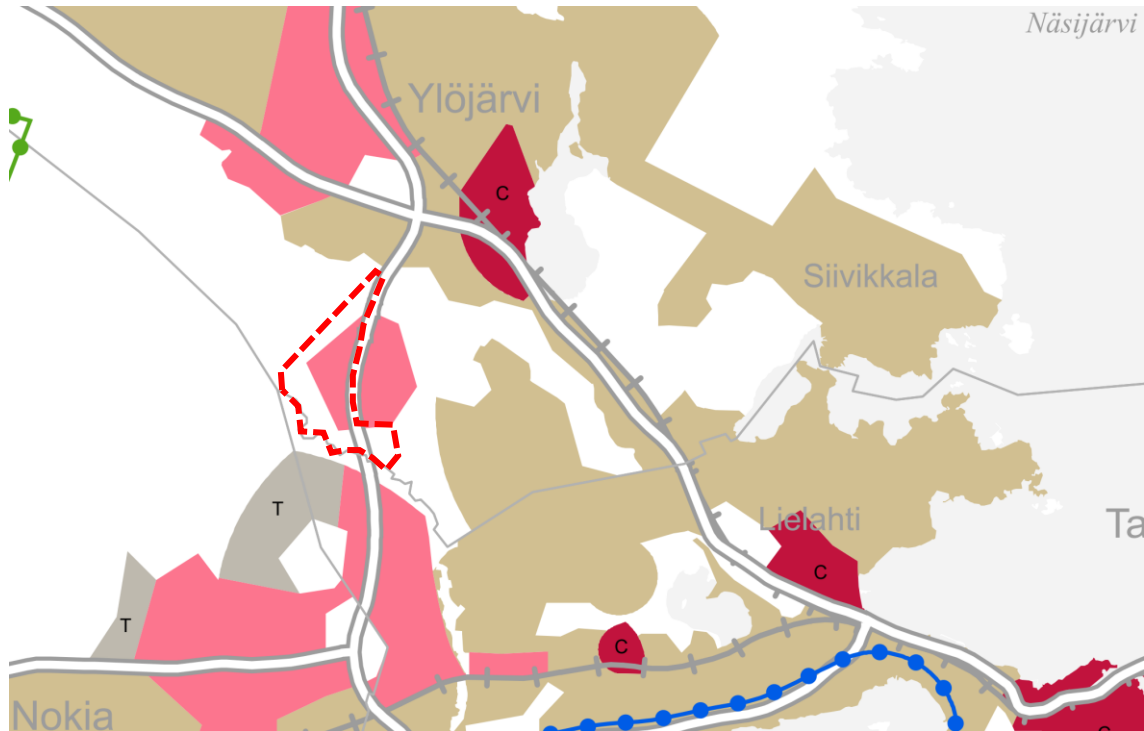
Alueen pohjoisosaan sijoittuu päivitetty pohjavesialue-merkintä (sininen pistekatkoviiva). Merkinällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Leppiojan suojelualueen kohdemerkintä on päivitetty aluerajausmerkinnäksi.

Alueen koillispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pirkanmaan harjumaisemat.

Alueen itäpuolella sijaitsee uusi sähköaseman kohdemerkintä.



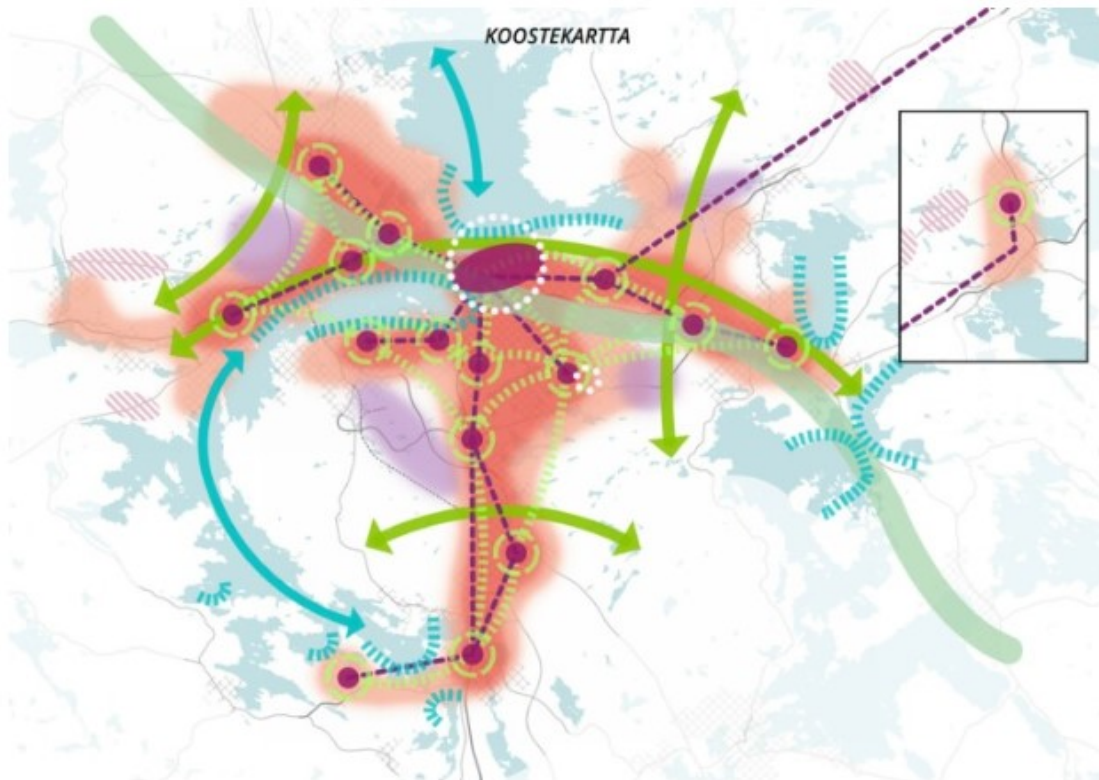
Kuva 8 Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elongkirjo ja energia), MKH 23.9.2024 tarkistettu ehdotus. Kartalla esitetty suunnittelualueen lähelle sijoittuvat kaavamääräysiltään muuttuneet kaavamerkinnot. Suunnittelualue merkitty kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

Vaihemaakuntakaavan tarkistetussa ehdotuksessa TP-alueen kaavamääräys muuttuu. Nähtävillä olleessa ehdotusvaiheen kaava-aineistossa TP-alueen kaavamääräys kuuluu seuraavasti.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokiolla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokiolla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen, yhdyskuntarakenteen eheyteen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

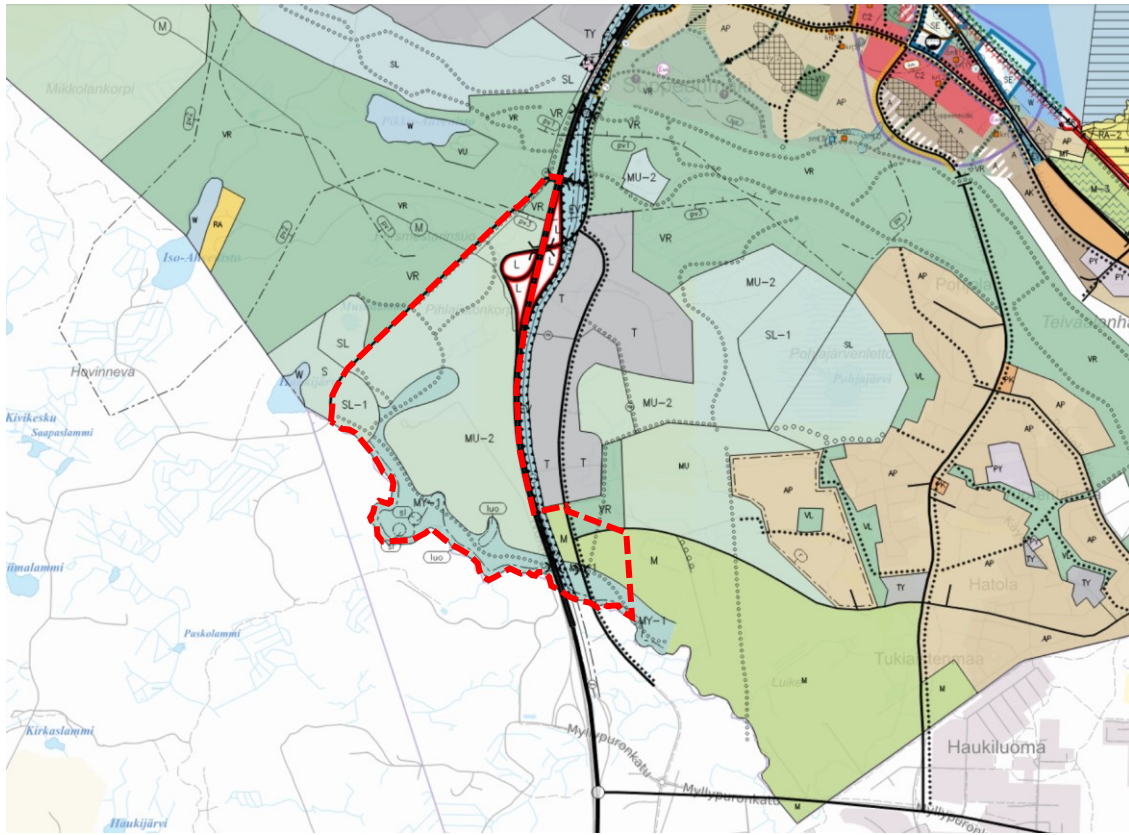


Rakennesuunnitelma 2040+ -ehdotuksen kokoava teemakartta.

Kuva 10 Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta

2.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven taajamien ja harjuaalueen osayleiskaavojen muutos (hyväksytty KValt 15.11.2001, § 106).



Kuva 11 Ote Ylöjärven karttapalvelun yleiskaavayhdistelmästä (tilanne 11.11.2024).

Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja* (MU-2). Valtatien 3 länsipuolella suunnittelualueelle on osoitettu myös *maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja* (MY-1), *luonnonsuojelualuetta* (SL-1) sekä *retkeily- ja ulkoilualuetta* (VR). Kaava-alueella sijaitsevia valtatien 3 risteysalueita on osoitettu merkinnällä *liikennealue* (L).

Valtatien 3 itäpuolella suunnittelualueella sijaitsee *maa- ja metsätalousvaltaista aluetta* (M), *retkeily- ja ulkoilualuetta* (VR), *maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja* (MY-1), sekä *suojaviheraluetta* (EV).

Suunnittelualueelle on osoitettu *ohjeelliset ulkoilureitit* (täytteen palloviiva) ja *kevyen liikenteen reitit* (musta palloviiva). Valtatien 3 itäpuolella tien suuntaisesti kulkee merkintä *sähkölinja 110 kV* (z), ja alueen pohjoisosaan on merkitty *maakaasulinja* (m). Alueen etelärajalla, Leppiojan alueella on *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita* (luo-osa-alue) ja *luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin elinympäristöjä* (sl-osa-alue). Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu *tärkeään pohjavesialueeseen* (pv3).

Valtatie 3 on osoitettu kaavassa *moottoriväyläksi*. Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitseva Kolmenkulmantie ja länsirajalla sijaitseva Koukkujärventie ovat osoitettu merkinnällä *yhdystie*. Valtatielle 3 ja Kolmenkulmantielle on osoitettu suunnittelualueen eteläosassa *ali- tai ylikulun*

symbolimerkinnot. Koillisessa valtatie 3 kohdalla kaava-alueen rajalle on merkitty *eritasoristeys ilman liittymää*.

Valtatien 3 kohdalla alue rajautuu idässä *suojaviheralueisiin (EV)*, *liikennealueisiin (L)* sekä *teollisuus- ja varastoalueisiin (T)*. Alue rajautuu lännessä *retkeily- ja ulkoilualueeseen* sekä *suojelualueisiin*. Kaakon puolella alue rajautuu *maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen* sekä *maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (M, MY-1)*.

Yleiskaava-alue on valtaosalta asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaava-alueen pohjoisosassa, Koukkujärventien sillan eteläpuolella yleiskaava-alue ulottuu Malminmäen asemakaavan alueelle noin 1 hehtaarin osalta. Valtatie 3 itäpuolella, kaava-alueen läheisyydessä on voimassa useita asemakaavoja.

2.2.4.1 Malminmäen asemakaava

Alueen pohjoisosassa voimassa oleva Malminmäen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2008 (§ 161).



Kuva 12 Ote Ylöjärven karttapalvelusta. Malminmäen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2008 (§ 161). Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen aluerajaus merkitty kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

Nokiantie on osoitettu kaavassa *yleisen tien alueeksi (LT)*. Nokiantien länsipuolella suunnittelualueelle on osoitettu merkintä *retkeily- ja ulkoilualue (VR)*. Koukkujärventien sillan alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä *liikennealueen ylittävä katu (Y-1)*.

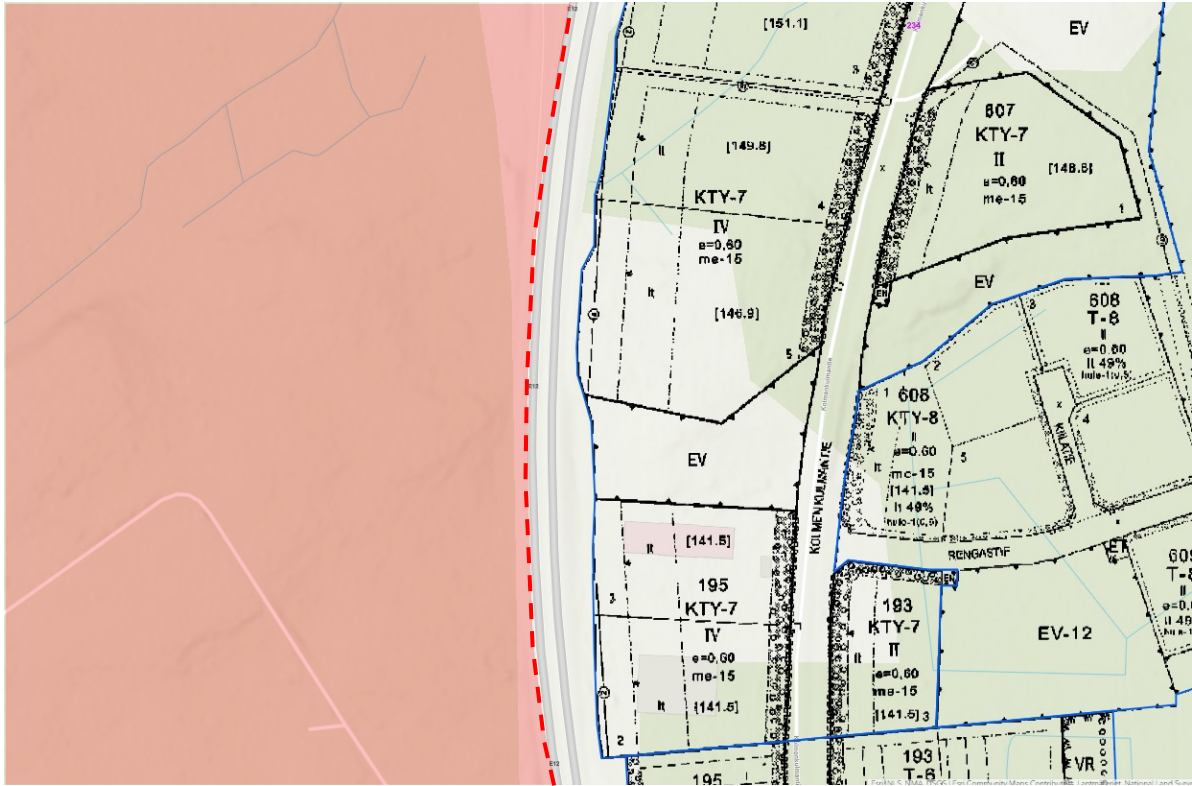
2.2.4.2 Koreeniityn asemakaava



Kuva 13 Osayleiskaava-alue rajautuu idässä Koreeniityn pohjoispuolella Koreeniityn asemakaavaan (KValt. hyväks. 11.12.2008)

Osayleiskaava-alue rajautuu *katualueisiin* Kolmenkulmantie ja Koreeniityntie, sekä *retkeily- ja ulkoilualueeseen* (VR), *suojavaikeralueeseen* (EV), ja *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen* (T-8). T-8-alueiden rajalle on osoitettu su-2-merkintä, eli *maantien suoja-alueeksi* varattu alueen osa (*alueelle ei saa sijoittaa mainoksia eikä muita rakennelmia kuin suoja-aitoja*).

2.2.4.3 Kolmenkulman yritysalueen asemakaavan laajennus



Kuva 14 Ote Ylöjärven karttapalvelusta. Kolmenkulman yritysalueen asemakaavan laajennus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2016 (§ 36). Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen aluerajaus merkitty kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

Asemakaavassa Nokiantien itäpuolelle on merkitty *toimitilarakennusten korttelialuetta* (KTY-7) ja *suojavierhialuetta* (EV). Kaava-alueen länsirajalle on merkitty sähköjohto.

Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, näiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja enintään 10/ rakennetusta kerrosalasta.

Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Vuoden 2025 alussa voimaan tulleen rakentamislain myötä rakennusjärjestys uusitaan vuoden 2025 aikana.

2.3 Alueen nykytilanne

2.3.1 Maanomistus

Kaava-alue on yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

2.3.2 Väestö ja asuminen

Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2023 lopulla Ylöjärven väkiluku oli 33 677 (31.12.2023).

Osayleiskaava-alueella ei ole asuntoja.

2.3.3 Palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse tällä hetkellä palveluja.

Ylöjärven keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.3.4 Työpaikat

Kaava-alueella ei sijaitse työpaikkoja. Tällä hetkellä valtatie 3 itäpuolella, Kolmenkulmantien varrella sijaitsee Kolmenkulman teollisuus-, varastointi-, tukkukauppa-, logistiikka- ja rakennusalan yrityksiä ja työpaikkoja.

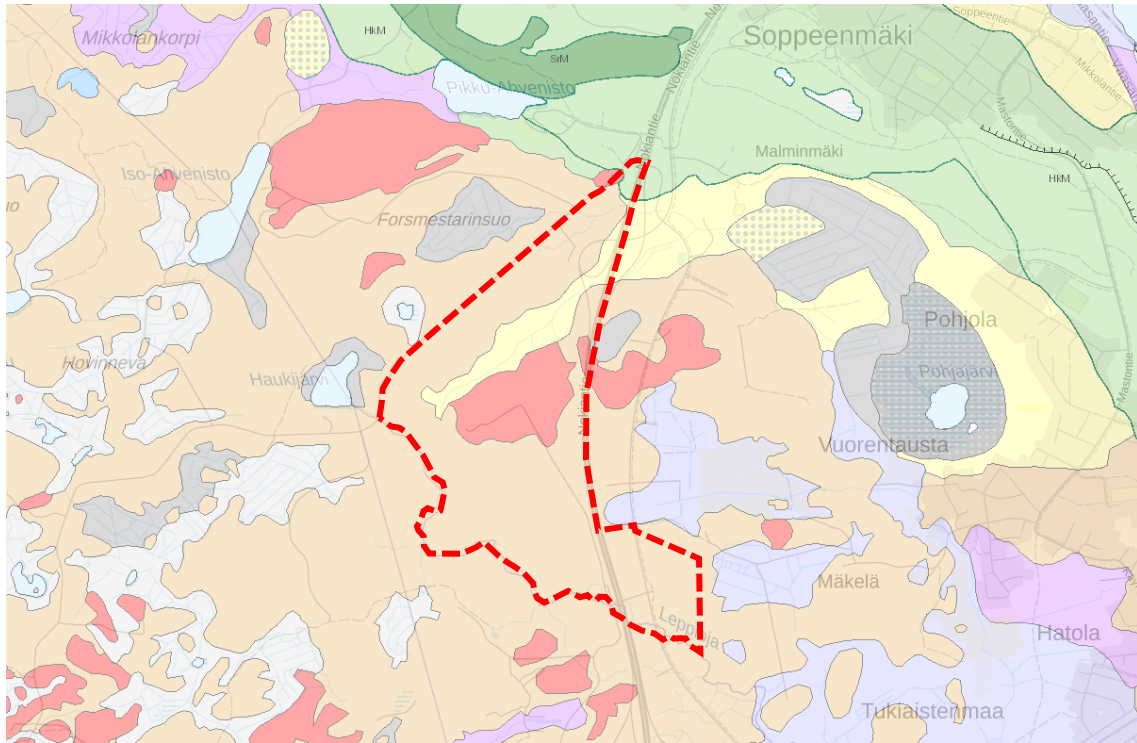
2.3.5 Teollisuus

Valtatien 3 itäpuolella sijaitsee teollisuusyrityksiä, joiden alaa ovat muun muassa koneteollisuus ja osien valmistaminen. Kaava-alue on osa kehitettävää Kolmenkulman teollisuusaluetta, joka sijaitsee Nokian, Ylöjärven ja Tampereen alueilla.

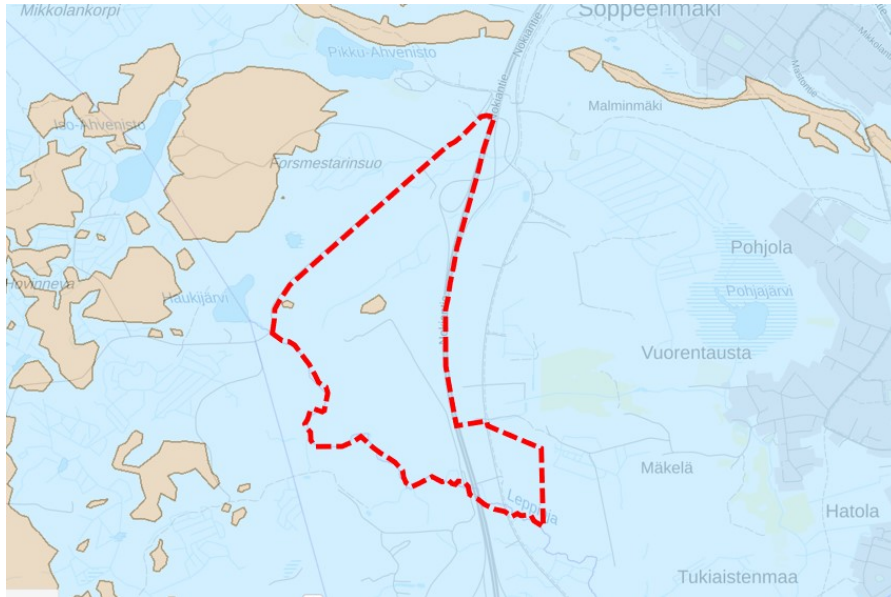
Kaava-alueelle ulottuu Jasper Oy:n konsultaatiovyöhyke. Kaavoituksen yhteydessä on pyydettyä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.

2.3.6 Maa- ja kallioperä

Maaperä on suurelta osin kaava-alueella hiekkamoreenia. Alueen keskiosassa Nokiantien länsipuolella on avokallioita sekä lähinnä kumpareiden välissä olevissa painanteissa silttiä.



Kuva 15 Maaperä kaava-alueella. Tummanvihreällä on osoitettu soraharjualueet, vaaleanvihreällä hiekkavaltaiset harjualueet. Keltaisella merkityillä alueilla maalaji on karkeaa hietaa (siltti), punaisella kalliomaata. Moreenimaat on merkitty vaaleanruskealla. Kaava-alue on osoitettu likimääräisesti punaisella katkoviivalla. Kuvalähde: Maankamara (gtk.fi)



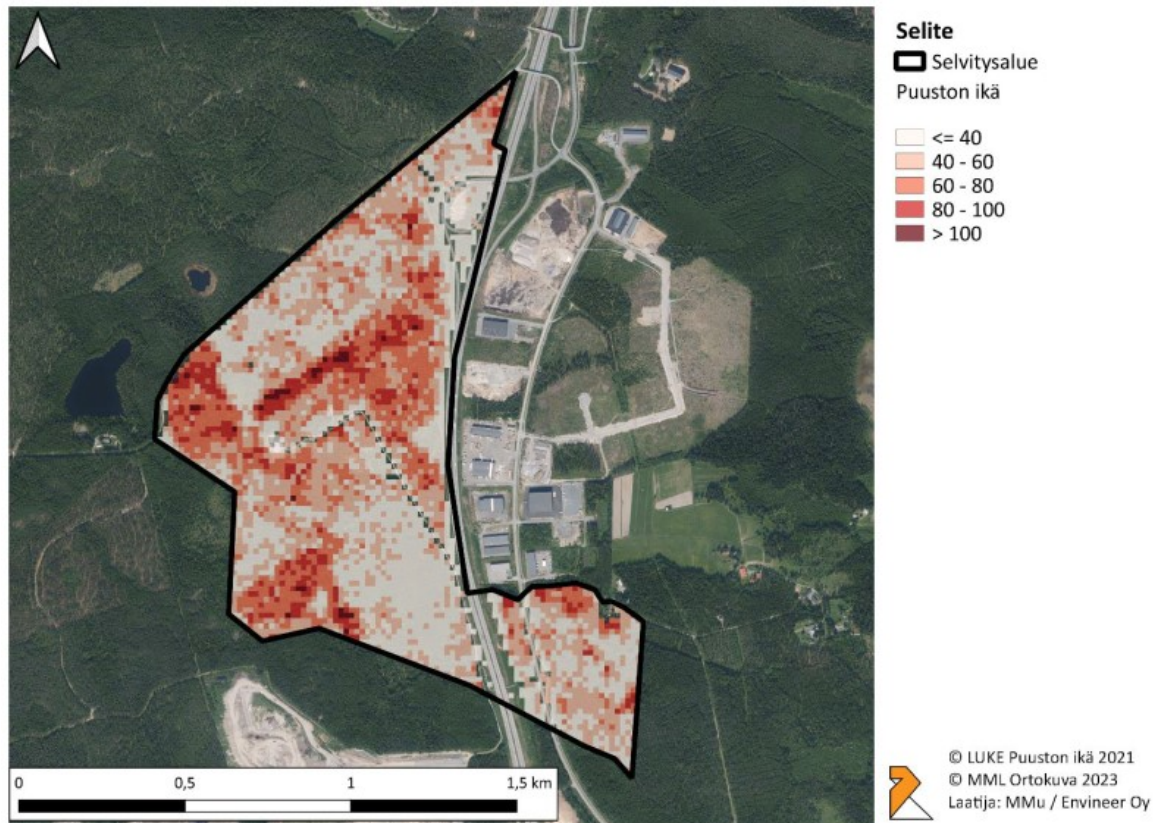
Kuva 16 Muinaisrannat kaava-alueella ja lähiympäristössä. Kaava-alueen keskiosan kukkulan laki on aikanaan ollut vedenpinnan yläpuolella. Kuvalähde: Maankamara (gtk.fi)

2.3.7 Luonnonympäristö



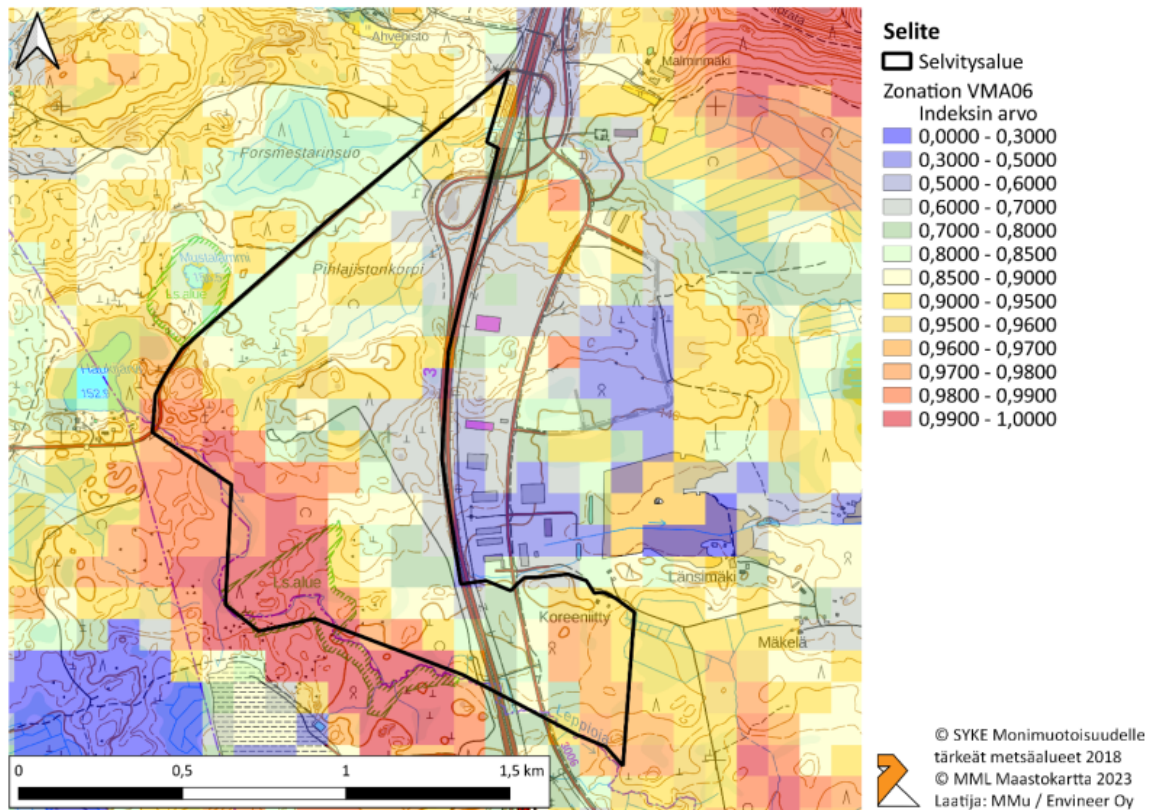
Kuva 17 Kaava-alueen suojelualueet Kuvalähde: MML 2024.

Kaava-alue sijoittuu Myllypuron valuma-alueelle ja lähimmillään noin 1,4 km etäisyydelle Kaakkurijärvien Natura-alueesta. Lisäksi alueen länsirajan tuntumassa sijaitsee Mustalammin yksityinen suojelualue (perustettu 9.11.1992) ja eteläpuolella Leppiojan yksityinen luonnonsuojelualue (perustettu 14.6.2016). Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen Natura-arviointi (FCG, 31.3.2025). Natura-arviointi on avattu kohdassa 2.3.7.1 Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan Natura-arviointi.



Kuva 18 Alueen metsät ovat valtaosin alle 60-vuotiaita. Vanhaa puustoa löytyy selvitysalueen länsireunasta sekä keskeltä aluetta. Kuvalähde: Kolmenkulman luontoselvitys 2023, Envineer 17.10.2023

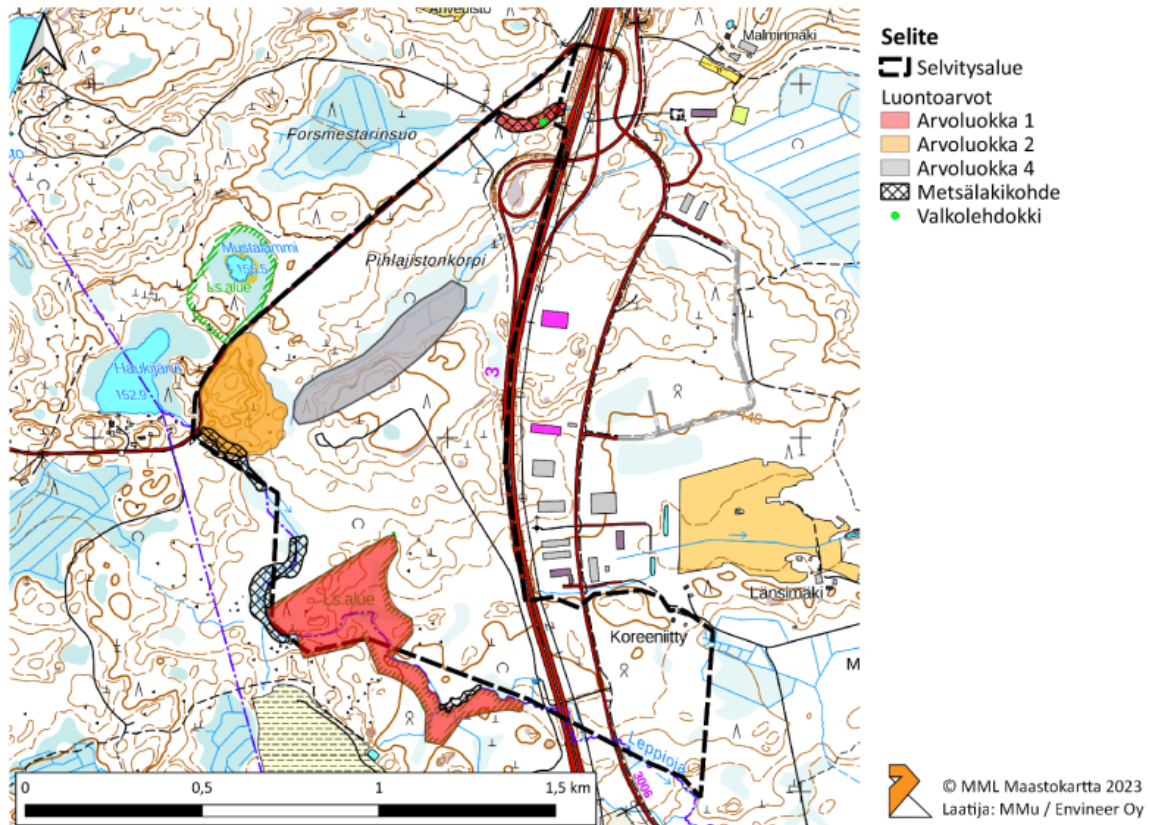
Luonnonvarakeskuksen tuottama puuston ikäaineisto antaa karkean käsityksen alueella kasvavien metsien iästä. Viimeisin saatavilla oleva tieto on vuodelta 2021. Aineiston perusteella selvittävällä alueella on selkeitä vanhan puuston ja vastaavasti nuorehkon, alle 60-vuotiaan puuston alueita.



Kuva 19 Metsäluonnon monimuotoisuus on selvitysalueella varsin korkealla tasolla.

Kuvalähde: Kolmenkulman luontoselvitys 2023, Envineer 17.10.2023

Metsien monimuotoisuutta kuvaava Zonation-aineisto perustuu paikkatietopohjaiseen analyysiin, ja sen tavoitteena on tunnistaa metsäisten elinympäristöjen monimuotoisuusarvoja. Muuttujina ovat muun muassa kasvillisuusluokka, puulaji, puuston koko, metsien ja suojelalueiden keskinäinen kytkeytyvyys, sekä uhanalaisluokiteltujen metsälajien esiintymät. Aineisto on tuotettu vuosina 2015–2016 ja päivitetty vuonna 2018. Luontoselvityksen tarkastelussa käytettiin metsälakikohteiden kytkeytyvyyden huomioivaa versiota VMA 6 (lahopuupotentiaali – sakot + metsikön kytkeytyneisyys + metsälajit + ML10§ -kohteet + suojelualuekytkeytyvyys). Mitä suurempi numeerinen arvo rasterissa on, sitä tärkeämpi alue on monimuotoisuuden näkökulmasta. Aineiston perusteella hankealue vaikuttaa hyvin monimuotoiselta. Monimuotoisinta on alueen länsi-lounaisreunassa, jossa sijaitsee Leppiojan luonnonsuojelualue. Monimuotoisuusindeksin arvo pysyy kuitenkin korkealla tasolla myös laajalti ympäri selvitysalueetta.



Kuva 20 Selvitysalueen arvokkaiksi tulkitut luontokohteet ja metsälain mukaiset erityisen arvokkaat elinympäristöt. Kuvalähde: Kolmenkulman luontoselvitys 2023, Envineer 17.10.2023

Alue kuuluu eteläboreaaliseen lounaismaan metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen eli vuokkovyöhykkeeseen sekä Sisä-Suomen vietto- ja rahkakeitaat suokasvillisuusvyöhykkeeseen. Alueella vallitsee mustikkatyyppin tuore kangas, jossa on monin paikoin lehtomaisen kankaan piirteitä. Näiden luontotyyppien välinen vaihtelu ei ole selvärajaista. Luonnontilaisina molemmat ovat koko maassa vaarantuneita luontotyypppejä. Metsät ovat monelta osin metsätalouden piirissä ja puusto alle 60-vuotiasta. Lisäksi Leppiojan luonnonsuojelualueen itäpuolella on laaja-alainen taimikko. Selvitysalueen luoteiskulman varttunut havupuuvaltainen tuore kangas on luonnontilaisuudeltaan edustava. Selkeitä merkkejä ihmistoiminnasta tai metsätaloudesta ei ole, puusto on eri ikäistä ja kerroksellista ja lahoppuun ja pystyyn kuolleiden puiden määrä on suuri. Lisäksi alueella tavattiin jalopuista metsälehmus. Alue tulkitaan edustavuutensa ja uhanalaisuutensa vuoksi arvoluokkaan 2. Lisäksi alueella on merkitystä Leppiojan luonnonsuojelualueen ja selvitysalueen pohjoispuolelle jäävän Mustalammin luonnonsuojelualueen välisenä ekologisena yhteytenä.

Leppiojan luonnonsuojelualueen havupuuvaltaiset tuoreet metsät ovat myös luonnontilaisuudeltaan edustavia. Luonnonsuojelualueena kohde kuuluu automaattisesti arvoluokkaan 1. Puusto on eri ikäistä ja havaittavissa on luontaista kerroksellisuutta. Lahoppuuta ja pystyyn kuollutta puuta on runsaasti. Soistuneet alueet lisäävät lajistollista monipuolisuutta, kuten

alueen keskellä sijaitseva ruohokorpi. Leppiojan luonnonsuojelualue on perustettu silmälläpidettävän hajuheinän suojelemiseksi. Hajuheinän elinympäristöä ovat tyypillisesti kivikkoiset puronvarret. Tällaista elinympäristöä on vain Leppiojan varrella. Luontoselvityksessä hajuheinää ei kuitenkaan havaittu.

Pihlajistonkorvessa ojitusten välinen alue on saniaiskorpea, joka vaihettuu ruohokangaskorven kautta tuoreeksi ja lehtomaiseksi kankaaksi. Ruohokorpiin kuuluvat saniaiskorvet ovat koko maassa vaarantuneita ja kangaskorvet erittäin uhanalaisia luontotyyppejä. Ojitukset ovat kuitenkin hieman alentaneet kohteiden edustavuutta, minkä lisäksi alueella on merkkejä metsätaloustoimista. Selvitysalueen keskellä sijaitsevan kääntöpaikan pohjoispuolella on metsäinen rinne, jossa on ympäröiviä alueita vanhempaa puustoa ja runsaammin lahopuuta. Vaikka alueiden luonnontilaisuus on hieman madaltunut, ovat ne silti säilyttämisen arvoisia muuna monimuotoisuutta tukevana kohteena.

Selvitysalueella sijaitsee useita metsälain mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, joista suurin osa Leppiojan varrella ja lisäksi yksi alueen koillisosassa. Kaikki ovat pienvesistöjen välittömiä lähiympäristöjä. Koillisosan metsälakikohde on lisäksi todennäköisesti vesilain suojelema noro. Vesilain 2 luvun 11 § momentin nojalla suojellut luontotyytit ovat suoraan suojeltuja ilman erillistä päätöstä ja niiden luonnontilan vaarantaminen on kiellettyä. Noron ympäristössä vallitsee omanlaisensa pienilmasto ja siitä on löydettävissä tyypillisiä kostean keskiravinteisen lehdon piirteitä, josta myös löydettiin koko maassa rauhoitettu valkolehdokki.

Alueen keskellä olevalla, valtatie 3:n länsipuolelle jäävällä varttuneella tuoreella kankaalla on poluista päätellen merkitystä virkistysalueena. Lahopuuta ja pystyyn kuolleita puita on havaittavissa jonkin verran. Kasvillisuus on tavanomaista.

Kehätien itäpuolelle sijoittuva metsäalue on piirteiltään hyvin vaihtelevaa. Tiheäpuustoiset ja kivikkoiset kohdat vaihtelevat valoisten ja avarapuustoisten sekä pienialaisten aukkojen kanssa. Puusto on pääosin melko nuorta, mutta pohjoisreunasta löytyy varttuneempaa kuusivaltaista tuoretta kangasta.

Luontoselvityksen mukaan alueen luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset luontotyytit sekä luontoarvoiltaan merkittävät kohteet tulisi säätää paikallisten ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Rauhoitettua hajuheinää ei selvityksessä havaittu. Siitä tehdyt aiemmat havainnot ovat keskittyneet hyvin pienelle alueelle puronvarteen Leppiojan luonnonsuojelualueella. Hajuheinän esiintyminen suojelualueen ulkopuolella on epätodennäköistä, johtuen sen tiukoista elinympäristövaatimuksista.

Alueen linnusto on hyvin tyypillistä kuusimetsien lajistoa. Selvityksissä havaittiin 22 lajia, joista hankkeen kannalta erityisen tärkeitä olivat uhanalaiset ja suojelustatuksen omaavat lajit. Uhanalaisia lajeja havaittiin hömö- ja työtyhtiainen sekä pyy, joka kuuluu myös EU:n lintudirektiivin I-liitteeseen. Usea pohjantikan reviiri ympäri hankealuetta oli myös merkittävä havainto. Pohjantikka on myös I-liitteen laji, ja täten erityistoimin suojeltava laji. Uhanalaisten ja I-liitteen lajien elinympäristöt ja reviirit tulisi säilyttää alueella.

Liito-oravaa ei havaittu alueelta kartoitusvuonna. Soveltuvia elinympäristöjä alueelta kuitenkin löytyy. Sopivatkin elinympäristöt voivat joinain vuosina olla asumattomia, kunnes ne mahdollisesti asutetaan uudelleen. Ympäristön kulkuyhteyksien säilyttäminen on tärkeää, jotta uudelleenasuttaminen on mahdollista.

Lepakoita havaittiin alueelta. Merkittäviä lepakkoalueita ei rajattu, sillä havaintomäärät jäivät melko pieniksi, eikä lisääntymis- ja levähdysaluetta voitu määrittää. Todennäköisesti alueen metsillä on kuitenkin merkitystä ruokailualueina. Selvitysalueen länsiosan luonnontilaisen kaltaisissa metsissä on lisäksi kolopuita ja lohkareikkoja, jotka voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina.

2.3.7.1 Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan natura-arviointi

Myllypuron Natura-alue (FI0345001)

Natura-alueen pinta-ala on 20 hehtaaria. Myllypuro on pisin yhtenäinen purouoma ja puronvarsilehto Tampereen kantakaupungin alueella. Alue on otettu Natura 2000 -suojeluverkostoon luontodirektiivin perusteella (SAC-alue). Myllypuro on myös osa valtakunnallista lehtojensuojeluohjelmaa.

Alueella on tuoretta ja kosteaa kuusivaltaista lehtoa sekä luonnonmetsien ja pikkujokien ja purojen luontotyyppejä. Lisäksi alueella on tihkupintaa ja lähde. Myllypuro rajautuu osin teollisuus- ja asutusalueeseen.

Myllypuron Natura-alueella on Myllypuron puronvarsilehdon luonnonsuojelualue (YSA045373), joka on perustettu vuonna 1999. Myllypuron puronvarsilehdon luonnonsuojelualue on laajempi kuin Natura-alue. Luonnonsuojelualueen pinta-ala on 35,3 ha.

Luontodirektiivin liitteen II lajeista alueen tietolomakkeessa mainitaan suojeluperusteena liito-orava (*Pteromys volans*). Alueelta on tehty runsaasti papana- ja pesäpaikkahavaintoja (Tampereen kaupunki 2016). Lajin havainnot keskittyvät Riistaniitynkadun eteläpuolelle ja Pitkäniemenkadun itäpuolelle Natura-alueen eteläosista.

Myllypuron Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on otettu huomioon kaikissa sen valuma-alueen viimeaikaisissa maankäyttösuunnitelmissa ja muissa suunnitelmissa. Suunnitelmissa on esitetty hulevesien hallintarakenteita kuten laskeutusaltaita, joihin pintavedet ohjataan ennen kuin ne johdetaan Leppiojaan tai muihin alueelta Myllypuroon laskeviin ojiin. Laskeutusaltaat pienentävät hulevesien mukanaan kuljettamaa kiintoaineskuormitusta sekä haitallisten aineiden määrää vedessä. Laskeutusaltaat on mitoitettu siten, että alueelta lähtevä kiintoaineksen pitoisuudet ja sen mukanaan mahdollisesti kuljettamat haitta-aineet saadaan hallintaan niin, että merkittäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen luontoarvoihin ei synny.

Lisäksi Kolmenkulman keskialueen asemakaavassa on osoitettu Juhansuolle kosteikko, joka vähentää typpi- ja sulfaattikuormitusta. NCC Industry Oy:n kiertotalouskeskuksen hulevesien hallintaa ja tehostetaan myös Juhansuon kosteikolla. NCC Industry Oy:n kiertotalouskeskuksen

alueen hulevedet johdetaan laskeutusaltaan kautta kosteikkoon. Kosteikosta vedet johdetaan Juhansuolle pintavalutusta hyödyntäen, josta ne laskevat alueen ojaverkostoa pitkin lopulta Myllypuroon. Samoin Myllypuro II asemakaavassa osoitettu Pirin-niityn hulevesikosteikko vähentää Myllypuroon kohdistuvaa kiintoaine- ja ravinnekuormitusta.

Yhteisvaikutusten arvioinnissa on epävarmuuksia, sillä eri kaavahankkeiden yhteydessä tehdyt kuormituslaskelmat ja vaikutustenarviot eivät ole yhteismitallisia eikä eri hankkeiden aiheuttamaa kuormituslisäystä voida täysin luotettavasti saatavilla olevien tietojen perusteella arvioida. Etenkin tyyppikuormituksen kannalta merkittävä vaikutus on Kolmenkulman keskialueen asemakaavassa esitetyllä hulevesikosteikolla sekä Pirinniityn hulevesikosteikoilla, jotka voivat merkittävästi leikata sekä kiintoaine- että ravinnekuormitusta. Mikäli kaikkien kaava-alueiden hulevesien hallinta toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti, tulevat pitoisuuslisäykset Myllypurossa jäämään arvioitua pienemmäksi, jolloin yhteisvaikutuksen voidaan arvioida olevan vähäinen.

Ilman hulevesien hallintatoimia hulevesien vaikutukset alueen eheydelle ovat merkittävät.

Hulevesien hallintatoimet ehkäisevät haittoja suojeluarvoille, että Myllypuron Natura-alue voi pitkälläkin tähtäyksellä säilyä sellaisena, että sen suojelutavoitteisiin kuuluvat luontotyytit eivät mainittavasti supistu ja suojeltavien lajien populaatiot pystyvät kehittymään suotuisasti tai vähintään säilymään nykyisellä tasolla. Kaavahanke ei heikennä Natura-alueen ekologista rakennetta tai toimintaa merkittävästi.

Arvioinnin perusteella Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutos tuottaa Myllypuron Natura-alueelle merkittävää heikennystä Pikkujoet ja purot -luontotyytile, ilman lieventämistoimia. Vaikutukset kohdistuvat virtaamiin, veden laatuun ja ominaislajistoon. Yleiskaavan yleismääräyksiä on täsmennettävä ja asemakaavasuunnittelussa on huolehdittava, että hulevesistä ei koidu haittaa Myllypuron Natura-alueelle. Yleiskaavan yleispiirteisyys ja hulevesiselvityksen puuteet aiheuttavat vaikutusten arviointiin epävarmuustekijöitä.

Myllypuron Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on otettu huomioon kaikissa sen valuma-alueen viimeaikaisissa maankäyttösuunnitelmissa ja hankkeissa. Myllypuron valuma-alueen maankäyttöhankkeiden hulevesien hallintatoimet toteutettaessa suunnitelmien ja vaikutusarviointien mukaisina, merkittäviä haitallisia yhteisvaikutuksia Myllypuron Natura-alueelle ei aiheudu.

Lieventämistoimet:

Kaavan yleismääräystä on tarkennettava seuraavasti:

- Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään.
- Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.
- Hulevesien hallinnassa on huomioitava yhteisvaikutus.

- Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti.
- Hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakentamisvaiheen aloittamista.

Jatkosuunnittelussa on huomioitavaa seuraavaa:

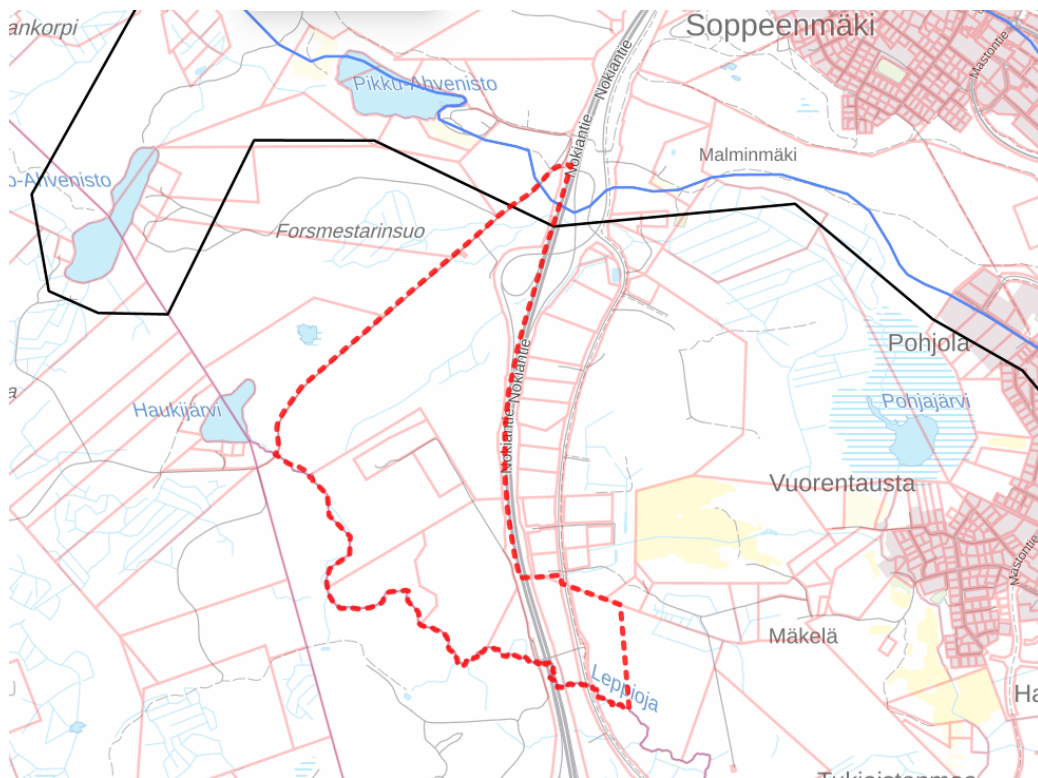
- Teollisuusalueiden hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä tonteilla. Teollisuusalueiden läpäisemätöntä pinta-alaa voidaan vähentää lisäämällä alueille viherkaistaleita, mikä puolestaan pienentää alueilta tulevaa hulevesivirtaamaa.
- Mikäli hulevesien käsittelyä osoitetaan yleisille viheralueille, tulee tässä huomioida kaavakartalle merkityt luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä suunnittelualueen länsi- ja eteläosassa sijaitsevat luonnonsuojelualueet. Suunnittelualueen eteläpuolelta rajaavan Leppiojan varsi on metsä- ja vesilain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, mikä tulee huomioida läheisten TY-alueiden hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa. Koska alueen hulevedet valuvat luonnonojiin ja lopulta Myllypuron Natura-alueelle, tulee virtaamahuippuihin ja hulevesien laatuun kiinnittää erityistä huomiota, jotta välttyttäisiin eroosioriskeiltä ja vedenlaadun heikkenemiseltä. Tarkemmat hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan myöhemmässä vaiheessa.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaiseen hulevesienhallintaan. Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja, koska hulevesiin huuhtoutuu mm. häiriintyneistä maakerroksista runsaasti kiintoainesta. Ilman hallintaa tästä aiheutuva tilapäinen kiintoainekuormitus voi nousta haitallisemmaksi kuin esim. valmiin alueen aiheuttama pitkäaikainen kuormitus. Kiintoainekuormituksen lisäksi muita ympäristöä kuormittavia päästöjä ovat mm. työmaakoneiden öljy- ja polttoainepäästöt, roskat ja mahdolliset ympäristön kannalta haitalliset kemikaalit kuten maalit ja liuottimet.
- Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintamenetelmien tulisi olla rakenteeltaan ja toiminnaltaan yksinkertaisia, helposti toteutettavissa sekä kustannuksiltaan edullisia. Menetelmillä pyritään ensisijaisesti rakennusalueelta tulevan kiintoainekuormituksen vähentämiseen rakennettavan alueen alapuolella ja toissijaisesti myös virtaamien hallintaan tulvahaittojen ja eroosion estämiseksi.
- Keskitetyn virtauksen suodattamiseen esimerkiksi ojissa tai kuivatusjärjestelmien purkupisteissä soveltuvat lähinnä suotopadot. Suotopato rakennetaan vettä hyvin läpäisevästä kiviaineksesta, jossa ei ole paljon hienoaainesta, kuten seulotusta murskeesta tai sorasta. Suotopadon toimintaperiaatteena on, että tuleva virtaama hidastuu merkittävästi virratessaan padon läpi, jolloin veden kuljettama kiintoainesta pidättyy suodattavaan materiaaliin. Suotopadon toimintaa voidaan tehostaa verhoilemalla murske- tai sorapatjan purkupää suodatinkankaalla, jolloin itse patomateriaalin läpäisevät ainekset pidättyvät kankaaseen.

- Mikäli tontilla tilanpuutteen vuoksi ei ole mahdollista rakentaa suotopatoja, voidaan suodatus toteuttaa esimerkiksi hiekka- tai kangassuodatuksella. Suodatus voidaan toteuttaa esimerkiksi vaihtolavan/-lavojen sisään rakennettavalla suodattimella.
- Järjestelmien toimivuuden varmistamiseksi tulee laatia erillinen seurantasuunnitelma.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Natura-arvioinnissa on kuvattu tarkemmin kaava-alueen ja sen ympäristön luonnonoloja.

2.3.8 Pohja- ja pintavedet

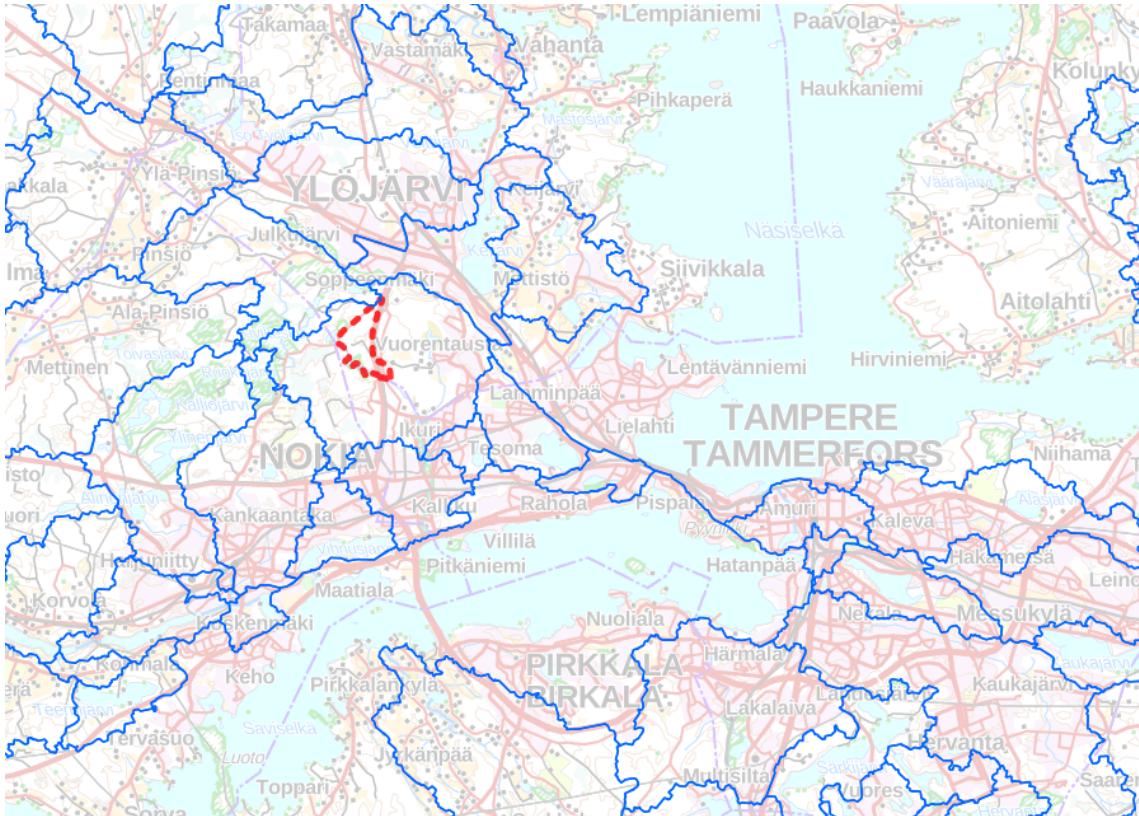
Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee merkittävää pohjavesialuetta. Laajempi *pohjavesialue* (kartalla musta viiva) kattaa hieman suuremman osan kaava-alueen pohjoiskärjestä. Pohjavesialueen raja osoittaa sitä aluetta, jolla on vaikutusta pohjavesimuodostuman veden laatuun tai muodostumiseen. Varsinainen *pohjaveden muodostumisalue* (kartalla sininen viiva) osuu kaava-alueelle aivan sen pohjoiskärjessä. Pohjaveden muodostumisalue on se pohjavesialueen osa, joka läpäisee vettä erityisen hyvin. Pohjavesialueet tulee huomioida alueen suunnittelussa.



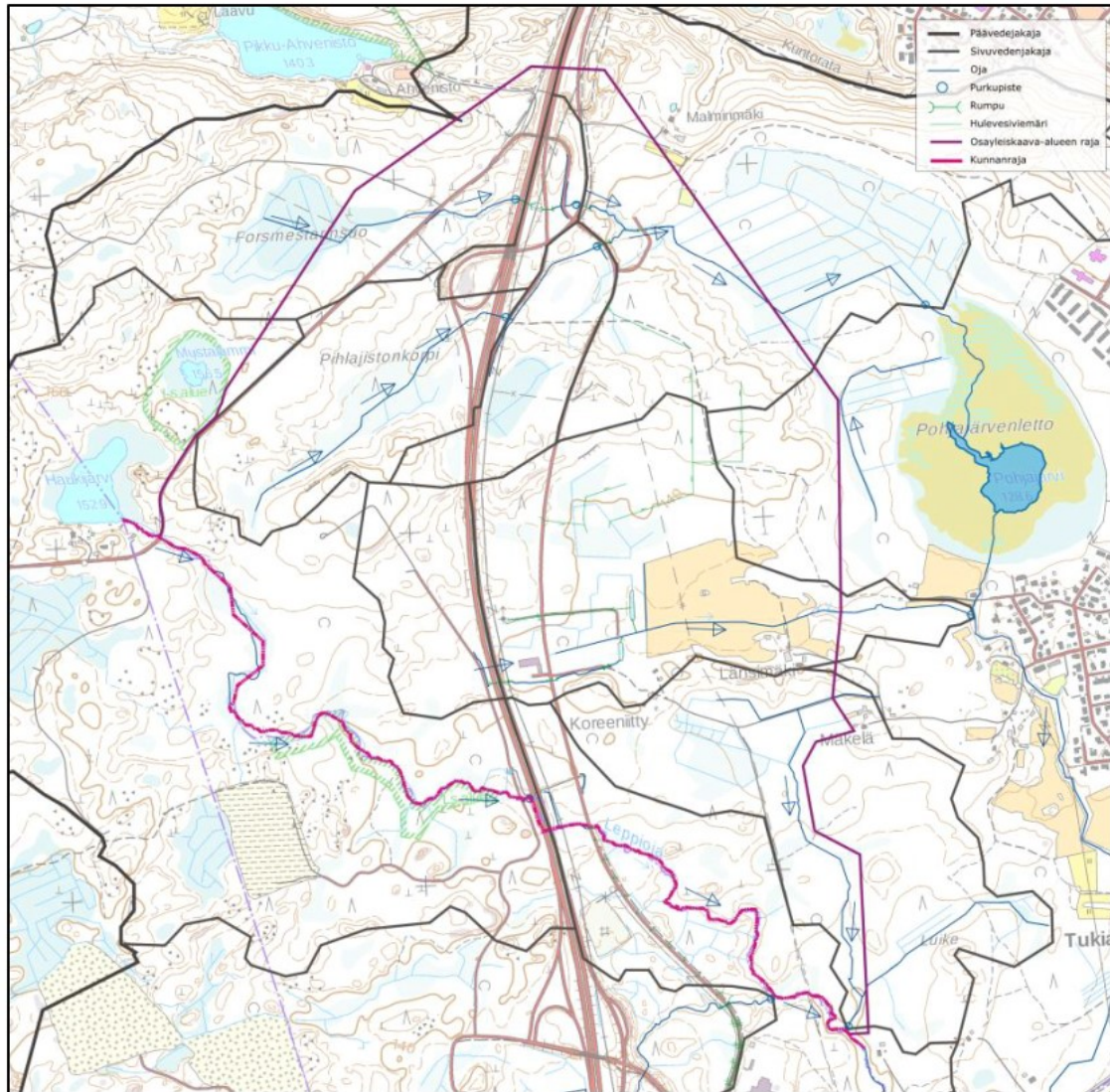
Kuva 21: Kaava-alueen sijoittuminen suhteessa pohjavesialueeseen. Sinisellä viivalla on osoitettu pohjaveden muodostumisalue ja mustalla laajempi pohjavesialue. Karttalähde: Paikkatietoikkuna, MML 2025.

Kolmenkulman osayleiskaava-alue sijoittuu Vihnusjärven valuma-alueelle, minkä tärkeimpänä pintavaluntareittinä Myllypuro toimii. Osayleiskaava-alueella muodostuvat hulevedet päätyvät

Myllypuroon Pohjajärven laskuoja ja Leppiojan kautta. Kaava-alueella ei sijaitse lähteitä, järviä tai lampia. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee kolme pientä järveä, Iso-Ahvenisto, Pikku-Ahvenisto ja Haukijärvi. Haukijärvestä vedet laskevat suoraan kaava-alueen etelärajalla sijaitsevaan Leppiojaan. Keskellä kaava-aluetta sen matalimmassa kohdassa sijaitsee Pihlajistonkorven oja, joka on yhteydessä valtatie 3 itäpuolella sijaitsevan Pohjajärvenleton ojituksiin. Myös kaavan pohjoisosassa sijaitsee länsi-itäsuuntainen oja, joka yhdistää Forsmestarinsuon ja Pohjajärvenleton suoalueet.



Kuva 22 Valuma-alueet kaava-alueella ja sen ympäristössä.



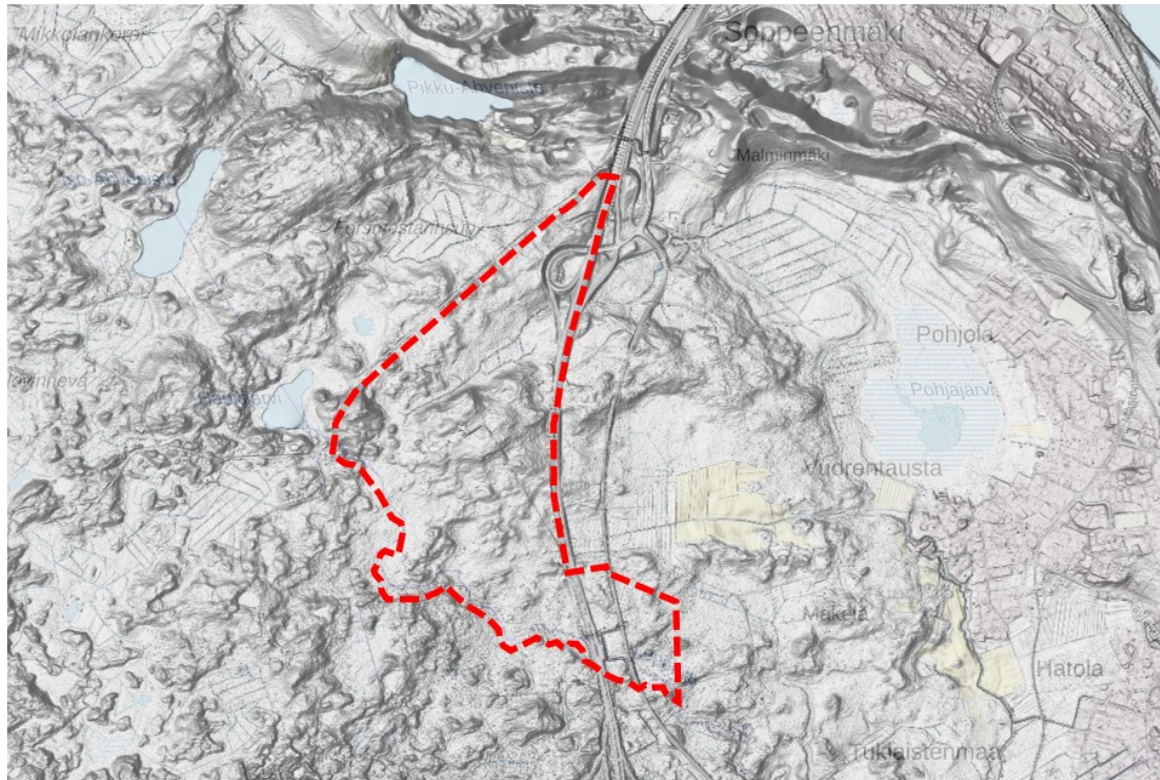
Kuva 23 Kolmenkulman osayleiskaava-alueen sisäinen valuma-aluejako (FCG 2016).

2.3.9 Maisema

Kaava-alue kuuluu Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja siinä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun. Maakunta on alueeltaan rannikkoSuomen ja Järvisuomen vaihtumisvyöhykettä. Seudun merkittävimmät maisemapiirteet ovat harjut ja vesistöt.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsäaluetta ja sen läpi kulkee moottoritie. Alue on osa laajaa Kolmenkulman yritysalueita. Jo rakentuneita yritysalueita on kaava-alueen itä- ja eteläpuolella. Alueen länsipuolella jatkuu laaja metsäalue.

Kaava-alueen korkein kohta sijoittuu alueen keskelle ja se on noin 167 m merenpinnan yläpuolella. Alue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja kumpuilevaa. Alin kohta sijoittuu alueen eteläosaan, joka on noin 140 m merenpinnan yläpuolella. Mäet ovat pääosin melko loivarinteisiä, mutta alueen korkeimman kohdan pohjoisreunassa on jyrkkä rinne, jossa korkeuseroa on noin 15 m noin 35 m matkalla.



Kuva 24 Kaava-alueen topografiaa (varjostettu korkeusmalli). Kaava-alueen keskiosassa Nokiantien länsipuolella maastonmuoto on korkeimmillaan. Kuvalähde: Maankamara (gtk.fi)

2.3.9.1 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

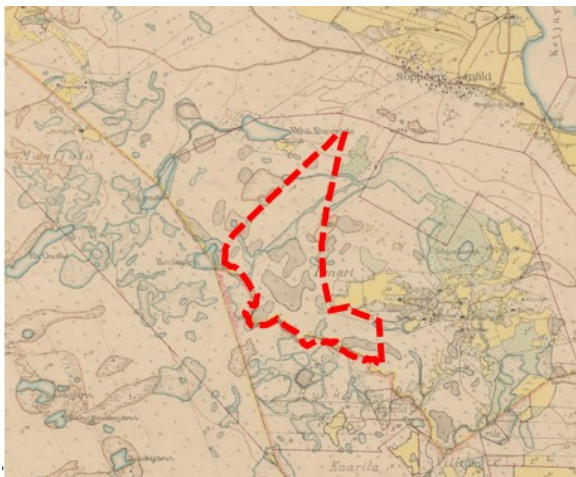
Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (VAMA). Lähin VAMA-alue (Pirkanmaan harjumaisemat, Ylöjärvi) sijaitsee valtatie 3 itäpuolella, kaava-alueen pohjoiskärjestä noin 200 metriä koilliseen. VAMA-alue rajautuu kaava-alueen viereiseen Kolmenkulmantiehen.

2.3.10 Rakennetut ympäristöt

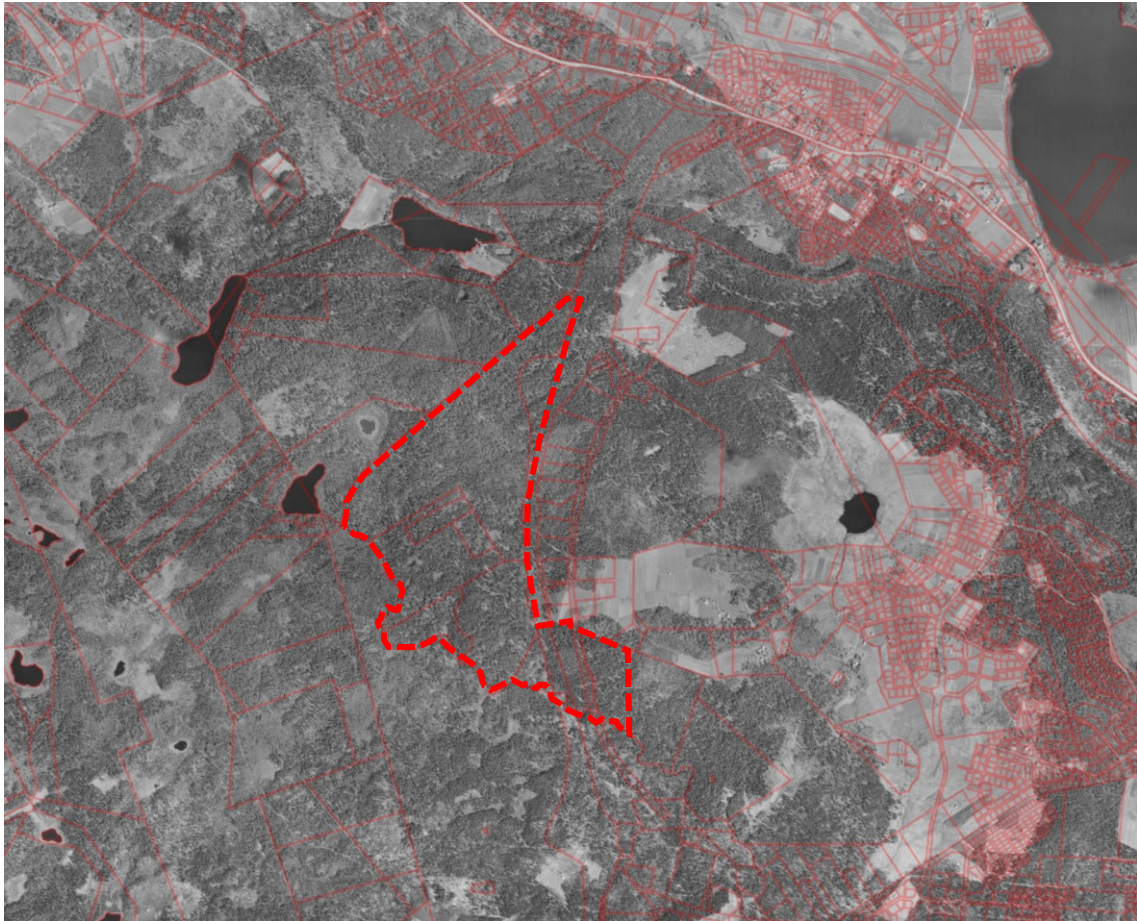
2.3.10.1 Alueen rakentuminen



Kuva 25 Senaatinkartta vuodelta 1909. Lähde: vanhatkartat.fi

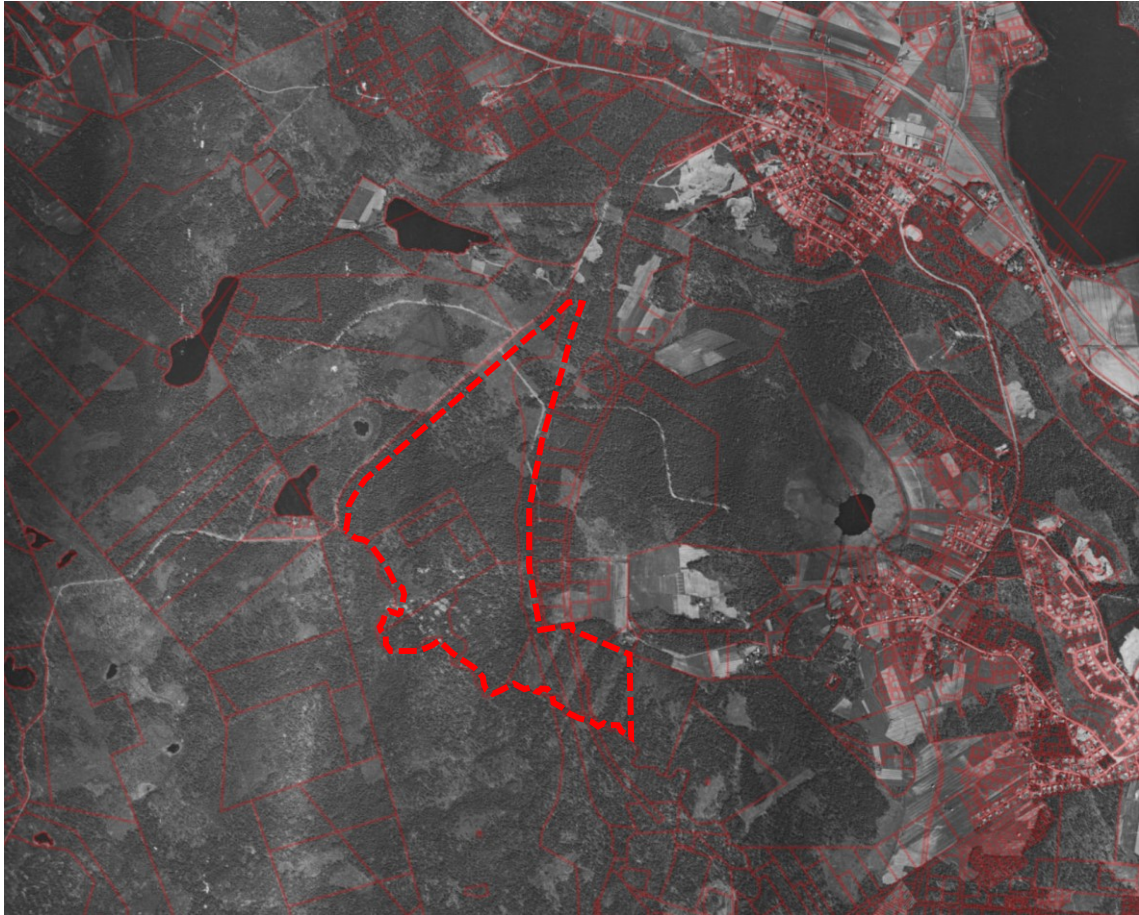


Kuva 26 Pitäjänkartta vuodelta 1927. Lähde: vanhatkartat.fi
Suunnittelualueella ei ole vanhojen karttojen perusteella ollut tiloja tai asumuksia. Vuoden 1909 senaatinkartalla ja vuoden 1927 pitäjänkartalla alue on metsää ja suota. Kaava-alueella lähimpänä sijainneita taloja ovat nykyisilläkin kartoilla esiintyvät Ahvenisto ja Malminmäki. Kaava-alueesta itään sijainneessa Ilmarin kylässä Länsimäki ja Mäkelä ovat myös edelleen asuttuja paikkoja Kolmenkulmantien itäpuolella.



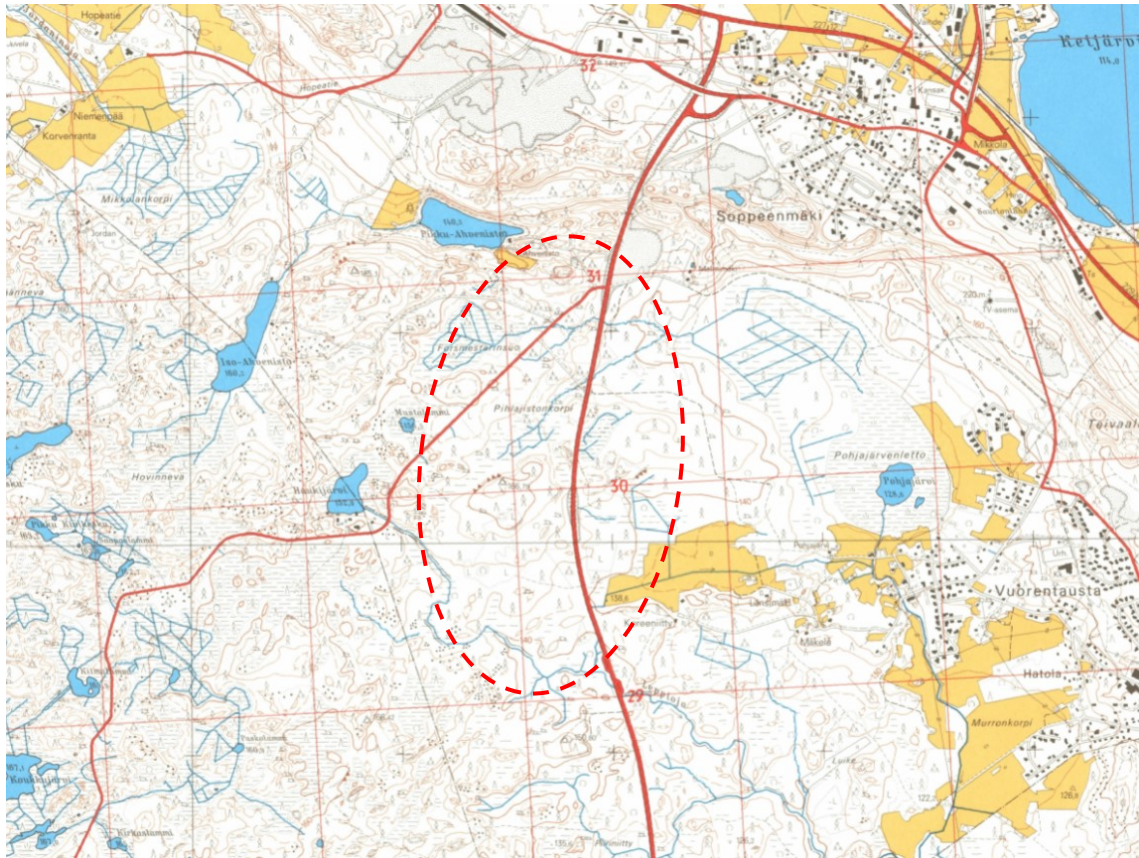
*Kuva 27 Ilmakuva vuodelta 1946. Kaava-alueen raja-
us osoitettu kuvaan likimääräisesti
punaisella katkoviivalla. Kuvan taustalla
nykytilannetta kuvaava Maanmittauslaitoksen
kiinteistöjaotusaineisto. Kuvalähde: Maanmittauslaitos.*

Vuoden 1946 ilmakuvas-
sa kaava-alue on kokonaisuudessaan metsää. Koreeniityn asemakaava-
alueen vieressä nykyisen Kolmenkulmantien itäpuolella on viljelyksessä olevia peltoalueita, joka
kuuluvat Ilmarin kylään. Myös kaava-alueen koillispuolella Malminmäen tilan läheisyydessä on
viljeltyjä peltoja.



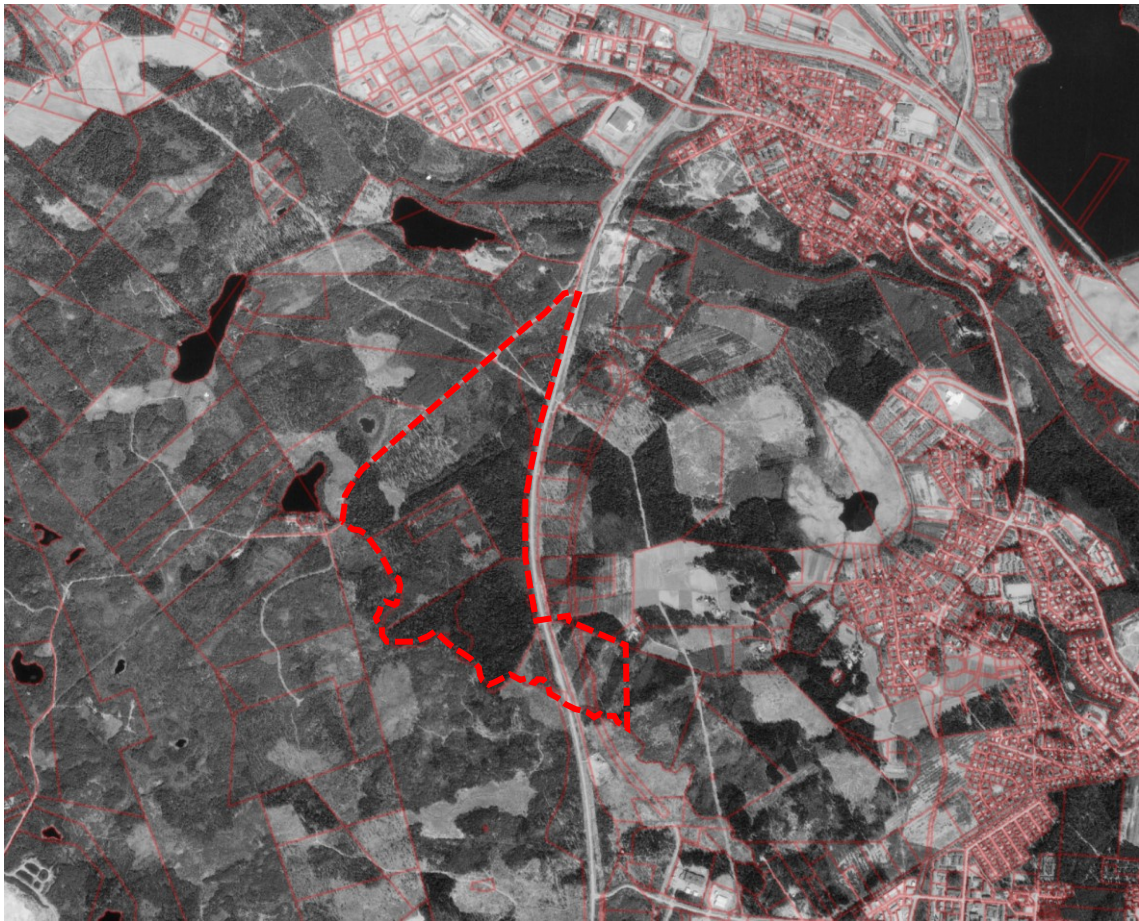
Kuva 28 Ilmakuva vuodelta 1963. Kaava-alueen rajausta osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla. Kuvan taustalla nykytilannetta kuvaava Maanmittauslaitoksen kiinteistöjaotusaineisto. Kuvalähde: Maanmittauslaitos.

Vuoden 1963 ilmapäätöseen mennessä peltoalat ja asuinalueet ovat lisääntyneet jonkin verran suunnittelun alueen ympäristössä, mutta kaava-alue on silti lähes kokonaan metsää. Kaava-alueen luoteisreunalle on rakennettu tielinjaus, joka johtaa Ylöjärven Soppeenmäen asuinalueelta kohti Nokiaa. Edellä mainitulta tieltä risteää vuoden 1963 ilmapäätöksessä pienempiä tieyhteyksiä kaava-alueen halki kaakkoon päin, nykyisen Kolmenkulman yritysalueen pohjoisosaa kohti. Suunnittelun alueella on kulkenut pieniä polkuja viljellyiltä peltoalueilta pitkin metsiä.



Kuva 29 Peruskartta vuodelta 1975. Lähde: vanhatkartat.fi

Kaava-alueen itäreunalla kulkeva valtatie 3 näkyy vuoden 1975 peruskartalla.



*Kuva 30 Ilmakuva vuodelta 1996. Kaava-alueen raja-
us osoitettu kuvaan likimääräisesti
punaisella katkoviivalla. Kuvan taustalla nykytilannetta
kuvaava Maanmittauslaitoksen
kiinteistöjaotusaineisto. Kuvalähde: Maanmittauslaitos.*

Vuoden 1996 ilmakuva-
sta voidaan havaita että talousmetsiä on hakattu. 1970-luvun alussa
rakennettu valtatie 3 kulkee kaava-alueen itärajalla etelä-pohjoissuuntaisesti, ja kaava-alueen
luoteisrajalle on rakennettu uusi luode-kaakkoissuuntainen pienempi tieyhteys, joka kulkee
kolmostien ylitse Tampereen suuntaan.



*Kuva 31 Ilmakuva vuodelta 2011. Kaava-alueen raja-
aus osoitettu kuvaan likimääräisesti
punaisella katkoviivalla. Kuvan taustalla nykytilannetta
kuvaava Maanmittauslaitoksen kiinteistöjaotusaineisto.
Kuvälähde: Maanmittauslaitos.*

Vuoden 2011 ilmakuvas-
sa kaava-alueen rajalla näkyy tielinja, jonka yksityinen maanomistaja on rakentanut maa-aineksen varastointia varten kaava-alueen keskiosaan. Myös Kolmenkulmantie on rakennettu tässä vaiheessa.



Kuva 32 Ilmakuva vuodelta 2023. Kaava-alueen rajausta osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla. Kuvan taustalla nykytilannetta kuvaava Maanmittauslaitoksen kiinteistöjaotusaineisto. Kuvalähde: Maanmittauslaitos.

Vuoden 2023 ilmakuvassa on kuvattuna alueen nykytilanne.

2.3.10.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

2.3.10.3 Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt MRKY

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

2.3.10.4 Paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

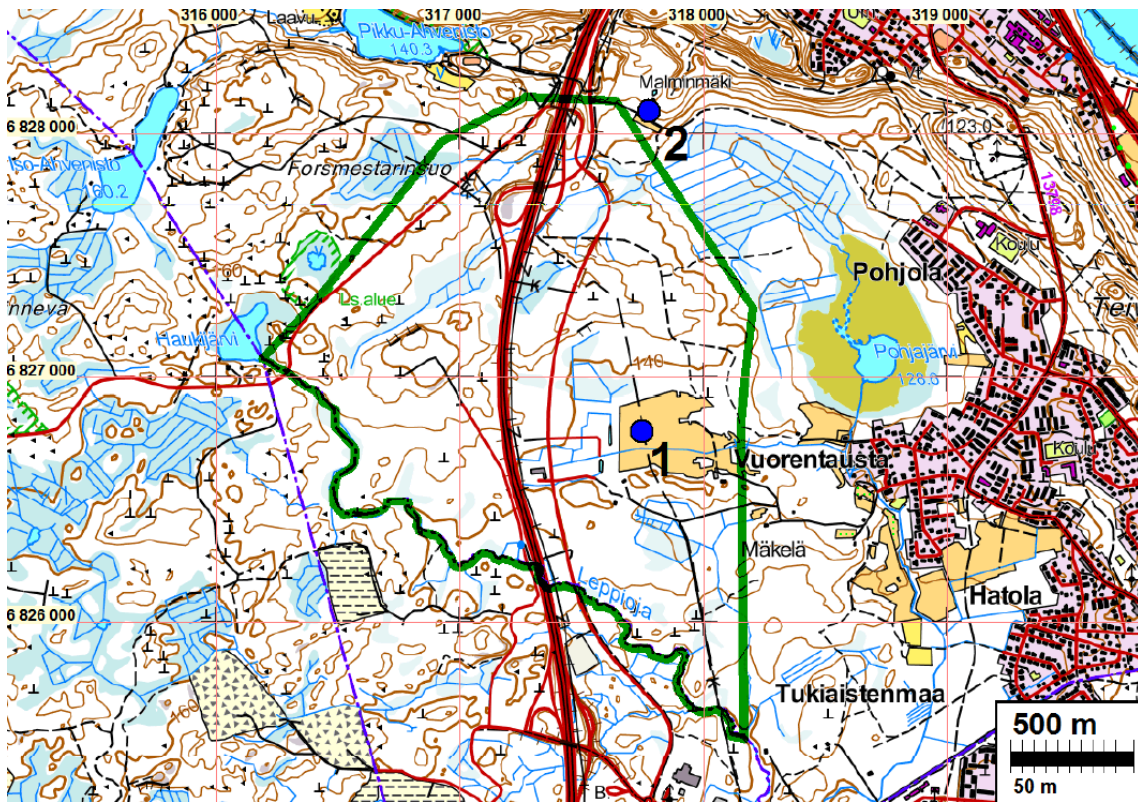
Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse paikallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

2.3.11 Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet

Kolmenkulman yritysalueen lähiympäristöön (valatien 3 molemmin puolin) on laadittu vuonna 2015 muinaisjäännösinventointi. Nykyisin jo osaksi toteutuneen itäisen Kolmenkulman yritysalueen itä-, ja koillispuolelle on esitetty selvityksessä kaksi irtolöytöpaikkaa.

Valtatien 3 länsipuolella, Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen alueella ei sijaitse irtolöytöpaikkoja tai muinaisjäännöksiä/kulttuuriperintökohteita.

Kaava-alueen pohjoispuolella, Pikku-Ahveniston itäpuolella, on muinaisjäännökseksi luokiteltu historiallisen ajan tervahauta.



Kuva 33 Muinaisjäännösinventoinnin tutkimusalueen raja on vihreällä. Irtolöytöpaikat sinisellä, 1 Länsimäki ja 2 Malmimäki. Kuvalähde: Mikrolitti Oy, 2015.

Läntinen ratahanke

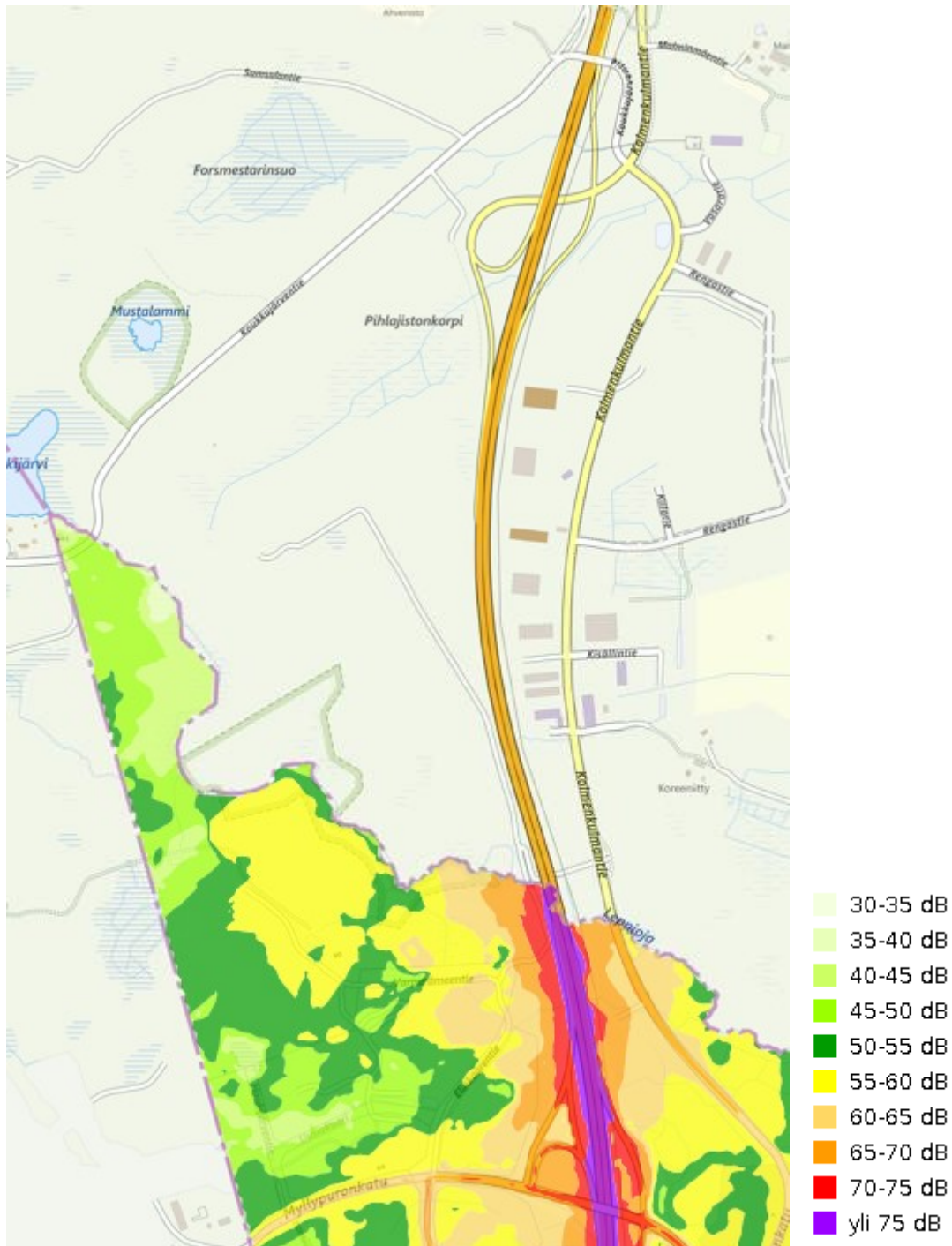
Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa, vt3:n länsipuolella, läntisen ratahankkeen mukainen raidevaraus. Lempäälän ja Ylöjärven välisellä uudella ratayhteydellä tavoitellaan eurooppalaiseen TEN-T ydinverkkoon kuuluvan pääradan kuljetuskäytävän vahvistamista ja siihen liittyviä uusia maankäyttö- ja toimintamahdollisuuksia, ratayhteyttä Tampere-Pirkkalan lentoasemalle sekä Tampereen keskustan kautta kulkevan tavaraliikenteen määrän ja tästä aiheutuvien haittojen ja riskien vähentämistä. Nykyisten junaliikenteen ennusteiden valossa liikenne toimii pitkään nykyisellä rataverkolla ja uusi yhteys ei korvaa nykyverkolla tarvittavia kehittämisinvestointeja. Läntinen yhteys tarjoaisi varareitin Tampereen keskustan ohitse ja näin lisäisi toimintavarmuutta.

2.3.13 Kunnallistekniikka ja energiahuolto

Suunnittelualueella ei ole nykyistä kunnallisteknistä vesi- tai viemäriverkostoa. Lähimmät vesi- ja viemäriinjat sijaitsevat Kolmenkulmantiellä. Alueen poikki kulkee nykyinen DN200T korkeapaineinen kaasuputki ja Koukkujärventien varressa on kaasuputkeen liittyvä venttiiliasema. Venttiiliasemalta koilliseen haarautuu korkeapaineinen DN100T kaasuputki. Kaasuputkille tulee jättää 10 metrin johtokuja, jotta niiden kunnossapidettävyyden varmistetaan. Rakennuksista kaasuputkeen tulee olla 10 metrin etäisyys. Venttiiliasemaan täytyy jättää etäisyyttä rakennuksista 50 metriä. Uusien risteävien teiden osalta kaasuputkeen on rakennettava suojaus esim. betonilaatoista. Kaasuputken peitesyvyyden on säilytettävä vähintään 1 metrinä.

2.3.14 Melualueet

Valtatie 3 aiheuttaa kaava-alueelle liikenteestä aiheutuvaa melua. Tampereen kaupungin puolelle laaditusta meluselvityksestä saa yleispiirteisen kuvan valtatie aiheuttamasta liikennemelusta. Päiväajan melu ennustetilanteessa 2040 on kaava-alueen itärajalla noin 70-75 dB. Noin 100 metrin etäisyydellä valtatie reunasta liikennemelu laskee noin 60-65 dB:iin. Maastonmuodot vaikuttavat melun leviämiseen pidemmälle kaava-alueelle.



Kuva 35 Kuvaote Tampereen kaupungin meluselvityksestä 2022. Kuvassa on esitetty päiväajan ennustetilanne vuonna 2040. Kuvalähde: Tampereen kaupunki / Oskari-karttapalvelu, Meluselvitys 2022.

2.3.15 Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella ei sijaitse tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita. Alueen keskellä sijaitsee ilmakuvien perusteella mahdollisesti varastointikenttä, epävirallinen maa-aineksen läjitysalue tms. yksityisen maanomistajan alueella.

3 Kaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Kolmenkulman ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueita valtatie 3 länsipuolelle, ja jatkaa jo vt 3:n itäpuolella toteutunutta yritysalueita etelään päin Koreeniityn alueelle. Alue suunnitellaan pääosin tuotantotoiminnalle teollisuusalueina, sekä liike- ja toimitilarakentamiselle. Kaupungin tavoitteisiin kuuluu vt 3:n länsipuolisen alueen kehittäminen ensisijaisesti suurille teollisuustoimijoille. Valtaosa teollisuustoiminnalle osoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on osassa suunnittelualuetta ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Kaavoituksessa huomioidaan alueelle kohdistuvat ympäristö- ja luontoarvot.

Olennainen osa suunnittelutyötä on kehitettävän alueen liikenneyhteydet. Alueelle on laadittu liikenneselvitys (AFRY) yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Kyseisen selvityksen katuvarausuunnitelmia tullaan ensisijaisesti käyttämään kaavatyön pohjana. Suunnittelussa tullaan huomioimaan pintavesien johtaminen ja hulevesien käsittely sekä osayleiskaavan vaikutusten arviointi Leppiojaan sekä Myllypuron Natura-alueeseen ja siitä edelleen Vihnusjärveen. Suunnittelualue tulee tukeutumaan pääliikenneverkkoon.

Ylöjärven kaupunkistrategiassa 2018-2028 todetaan, että Ylöjärvi edistää yritysmyönteistä ilmapiiriä ja luo toimintaedellytyksiä elinkeinoelämälle. Kaupunki turvaa monipuolisen ja riittävän yritystonttien tarjonnan sekä kehittää voimakkaasti uusia ja nykyisiä yritysalueita. Alue on erinomainen sijainniltaan ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden kannalta.

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

Alueidenkäyttölaisissa (AKL) yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavan sisältövaikutuksia (AKL 39§) selvitetään ja otetaan huomioon laadittavan yleiskaavan tarkkuuden ja ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

3.2 Viranomaisten tavoitteet

Aloitusvaiheessa OAS:sista saadun palautteen perusteella viranomaisten tavoitteita ja huomioitavia asioita:

- Suunnittelualueella sijaitsee Caruna Oy:n 110 kV voimajohto
- Kaava-alueelle ulottuu Jasper Oy:n konsultaatiovyöhyke. Kaavan valmistelussa otettava huomioon myös Jasper Oy:n sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.
- Suunnittelualueelle sijoittuu Tampereen läntisen ratayhteyden varaus.
- Alueen maankäytön tehostuessa keskeistä on sovittaa yhteen tuleva maankäyttö alueen seudullisesti merkittäviin virkistys- ja ekologisiin reitteihin ja niihin liittyviin luontoarvoihin.
- Valtatie 3 kuuluu liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukaisiin pääväyliin eli nk. runkoverkkoon. Maankäyttöä kehitettäessä tulee ottaa huomioon valtakunnallisen ja seudullisen liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden turvaaminen. Eritasoliittymän muutosten toteuttamismahdollisuus on selvitettävä jo osayleiskaavavaiheessa tienpitäjän, Väyläviraston, hyväksymällä tavalla, jotta kaavaan asetetut tavoitteet voivat toteutua.
- Kaavoitettavaksi suunniteltu alue sijoittuu Myllypuron Natura 2000 -alueen valuma-alueelle, lisäksi se sijoittuu lähimmillään noin 1,4 km etäisyydelle Kaakkurijärven Natura 2000-alueesta. Kaavoitettavan alueen läheisyyteen, sen länsipuolelle sijoittuu Mustalammin yksityismaan suojelualue. Lisäksi kaavoitettavan alueen eteläpuolelle, Leppiojan varteen sijoittuu Leppiojan yksityismaan suojelualue sekä Tampereen puolella Leppiojan luonnonsuojelualue. ELY-keskus pitää tärkeänä, että kaavoitettavalle alueelle ja vaikutusalueelle laaditaan asianmukaiset ja ajantasaiset luontoselvitykset. Kaavaratkaisuiden vaikutukset sekä itse kaava-alueella että sen läheisyydessä ja/tai vaikutusalueella sijaitseviin häiriintyviin kohteisiin tulee arvioida, ja kohteet huomioida kaavan laadinnassa. ELY-keskus katsoo, että kaavan vaikutukset Myllypuron ja Kaakkurijärvien Natura 2000 -alueille tulee tarkastella Natura-arvioinnin tarvearvioinnissa, ja tarvittaessa varsinaisessa Natura-arvioinnissa. Hulevesi- ja mahdollisia meluvaikutuksia lieventävät keinot tulee sijoittaa kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Myllypuron valuma-alueella ja Kaakkurijärvien läheisyyteen sijoittuu runsaasti erilaisia hankkeita ja suunnitelmia, joiden yhteisvaikutusten tarkastelu on erityisen tärkeää, jotta voidaan välttää Natura-alueille kohdistuvat merkittävästi heikentävät yhteisvaikutukset.
- Alueen suunnittelussa ja liikennejärjestelyissä tulee huomioida myös Nokian kolmenkulman alueen saavutettavuus Koukkujärventien kautta sekä alueen rakentumisen vaikutukset virkistys ja luontoarvoihin.

3.3 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Täydennetään tarpeen mukaan myöhemmin

4 Osayleiskaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksella osoitetaan yritysalueita T ja TY yhteensä noin 58 hehtaaria, josta VT 3:n länsipuolelle noin 50 hehtaaria. Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MY-1) osoitetaan noin 31 hehtaaria mm. Leppiojan läheisyydestä. Perustettu suojelualue SL huomioidaan sekä suojelualueeksi tarkoitettu alue SL-1 Leppiojan varresta yhteensä noin 12 hehtaaria. Liikennetkaisu on osoitettu laaditun selvityksen perusteella, jossa länsipuoleinen liikennöinti liittyy nykyisiin ramppijärjestelyihin. Kaavaratkaisussa osoitetaan läntinen ratavaraus sekä läntinen rinnakkaistieyhteystarve. Liikennealueita L ja liittyviä suojaviheralueita EV osoitetaan noin 15 hehtaaria. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 116 hehtaaria.

4.1.1 Mitoitus

Taulukko 1 Taulukko kaavan aluevarauksista ja niiden pinta-aloista.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]
ET	0,03
EV	11,65
L	3,29
MY-1	30,78
SL	6,22
SL-1	6,06
T	42,61
TY	15,74
yht.	116,38

4.1.2 Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät



Alueen käyttöä suunniteltaessa ja myönnettäessä rakentamislupaa on katsottava, ettei aiheuteta vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Syntyneet puhtaat hulevedet imeytetään maaperään. Epäpuhtauksia sisältävien hulevesien imeytyminen maaperään pohjavesialueella tulee estää.



Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Alueen käsittelyssä on otettava huomioon sen erityisten luonnonarvojen säilyminen.

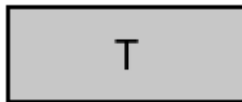


OHJEELLINEN ALUEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTYSALLAS.



VIHERYHTEYSTARVE.

4.1.3 Alueiden käyttötarkoituksia kuvaavat aluevaraus- ja kohdemerkinnät



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään haitalliset vaikutukset pohja- ja pintavesiin. Moottoritieväylän ja muiden teiden varrella sekä muutoin näkyvillä tonteilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvallesiin seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset melusta aiheutuvat vaikutukset virkistysalueiden ja luonnonsuojelualueiden suuntaan. Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään haitalliset vaikutukset pohja- ja pintavesiin. Moottoritieväylän ja muiden teiden varrella sekä muutoin näkyvillä tonteilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvallesiin seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.



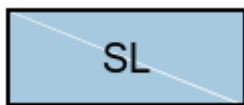
LIIKENNEALUE.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

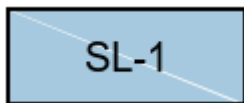


SUOJAVIHERALUE.



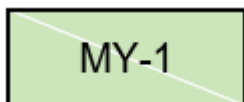
LUONNONSUOJELUALUE.

Leppiojan luonnonsuojelualue (YSA236115), joka on perustettu rauhoitetun ja luontodirektiivin liitteen IV (a) kasvilajin suojelemiseksi. Alueella tulee noudattaa rauhoitusmääräyksiä.



LUONNONSUOJELUALUE.

Ennen alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain keinoin, on alueen kasvillisuus ja vesiolot säilytettävä luonnontilassa. Liito-oravalle soveltuvaa ympäristöä ei saa heikentää.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueella ei saa suorittaa rakentamis- tai muita toimenpiteitä, jotka voivat olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Liito-oravan mahdollinen esiintyminen ja puustoisten kulkuyhteyksien säilyttäminen tulee huomioida alueen metsänkäsittelyn suunnitelmissa.

4.1.4 Kohde- ja viivamerkinnot



MOOTTORIVÄYLÄ.

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

	UUSI KOKOOJAKATU.
	UUSI OHJEELLINEN PÄÄRATAYHTEYS.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
	JALANKULUN JA PYÖRÄILYN PÄÄREITTI.
	UUSI JALANKULUN JA PYÖRÄILYN PÄÄREITTI.
	MAAKAASULINJA.
	SÄHKÖLINJA.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
	ALUEEN RAJA.
	KAUPUNGIN RAJA.
	ALIKULKU.
	UUSI LIITTYMÄ.
	Liittymän tyyppi tarkentuu asemakaavavaiheessa.

4.1.5 Yleismääräykset

Koko yleiskaava-alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma ja varattava tarvittava tila hulevesien käsittelylle. Kaavaselostuksessa ja natura-arvioinnissa esitetyt hulevesien hallintaan liittyvät toimenpiteet tulee huomioida.

Hulevesien hallinnassa on huomioitava yhteisvaikutukset.

Erityisesti on kiinnitettävä huomiota Leppiojan suojelutoimenpiteisiin. Alueen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon Myllypuron Natura-alueeseen liittyvät luontoarvot LSL 65 ja 66 §:n mukaisesti. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida vesien hyvän tilan säilyminen.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava koko alueelle. Alueelliset hulevesien hallintarakenteet on toteutettava etupainotteisesti alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä ennen varsinaisen rakentamisvaiheen aloittamista.

Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään.

Valtatien ja pääkatujen varrella sekä muutoin näkyvillä paikoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvaan seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.

Alueen poikki kulkevalle korkeapaineiselle kaasuputkelle tulee jättää vähintään 10 metrin johtokuja. Rakennuksia ei saa sijoittaa alle 10 metrin etäisyydelle kaasuputkesta, tai alle 50 metrin etäisyydelle venttiiliasemasta. Uusien risteävien teiden osalta kaasuputkeen on rakennettava suojaus esim. betonilaatoista.

Kemikaalilaitoksen konsultointivöhyke

Asemakaavoituksen yhteydessä on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) ja pelastusviranomaisen lausunto.

5 Vaikutusten arviointi

5.1 Osayleiskaavaehdotuksen vaikutusten arviointi

Kaavan tulee lain mukaan perustua suunnitteluun, joka arvioi kaavan merkittävät vaikutukset (AKL § 9). Suunnittelun pohjaksi laaditaan tutkimuksia ja selvityksiä. Kun kaavaa laaditaan, on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavatyön aikana tulee arvioida, millaisia vaikutuksia yleiskaavan mukaisella toteutuksella on muun muassa asukkaisiin, luontoon, liikenteeseen, päästöihin ja elinkeinoelämään.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan kaavaa laadittaessa arvioidaan suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kolmenkulman osayleiskaava-alueella ei ole olemassa olevia asuntoja, eikä sinne suunnitella uusia. Tämän takia kaavan välittömät vaikutukset ihmisten elinoloihin ja

elinympäristöön ovat vähäiset. Alue tulee osayleiskaavan muutoksella olemaan pääkäyttötarkoitukseltaan teollisuusaluetta, kun voimassa olevassa yleiskaavassa kaava-alue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Alueiden muuttaminen teollisuusalueeksi vähentää osaltaan ihmisten liikkumismahdollisuuksia alueella. Alueen suunnittelussa on kuitenkin huomioitu myös luonnonympäristön säilyttäminen, sillä T-alueiden ympärillä kaava-alueen reunoilla ja keskiosassa säilytetään luonnonsuojelualueita ja erityisiä ympäristöarvoja omaavia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, mikä turvaa ihmisten elinympäristölle tärkeän luonnon säilymisen. Uuden kadun varteen on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, jolloin alueen läpi on edelleen mahdollista kulkea, ja reitiltä on yhteys MY- ja SL-alueiden kautta kaava-alueen länsipuolen laajaan virkistysalueeksi jäävään metsäalueeseen. Uuden kadun länsipuoli on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). TY-alueen kaavamääräyksellä; *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset melusta aiheutuvat vaikutukset virkistysalueiden ja luonnonsuojelualueiden suuntaan*, vähennetään alueen toiminnasta aiheutuvia vaikutuksia viereiseen virkistysalueeseen. Toimintaa ohjataan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Kaavaa toteutettaessa rakentamistoimenpiteillä voi olla alueen ympäristössä asuvien ja liikkuvien ihmisten elinoloihin väliaikaisia negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi melun ja lisääntyneen liikenteen muodossa.

5.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavatyön yhteydessä on hyödynnetty ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVAA sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen Hiililaskentatyökalua.

Ylöjärven kasvihuonekaasujen päästöt vuonna 2023 olivat yhteensä 129,2 kt CO₂-ekv. Näistä päästöistä 4,3 kt CO₂-ekv aiheutui kuluttajien sähkönkulutuksesta, 5,0 kt CO₂-ekv sähkölämmityksestä ja 0,7 kt CO₂-ekv maalämmöstä. Päästöistä 9,9 kt CO₂-ekv aiheutui kaukolämmityksestä, 11,3 kt CO₂ -ekv erillislämmityksestä, 52,4 kt CO₂-ekv tieliikenteestä, 14,5 kt CO₂-ekv maataloudesta ja 7,5 kt CO₂-ekv jätehuollosta. Teollisuuden sähkönkulutuksen päästöt olivat 1,4 kt CO₂-ekv ja päästöt teollisuudesta ja työkoneista 22,2 kt CO₂-ekv. Ylöjärven asukaskohtaiset päästöt vuonna 2023 olivat 3,8 t CO₂-ekv, kun teollisuuden päästöt ovat mukana tarkastelussa. Ennakkotiedon mukaan Ylöjärven kasvihuonekaasupäästöt olivat vuonna 2024 jälleen hieman edellisvuotta pienemmät. Päästöt laskivat kaikilla sektoreilla. Valtaosan päästöistä tuottavat liikenne, rakennusten lämmitys ja sähkönkulutus. Sähkönkulutuksen päästöt jatkoivat laskuaan, mikä johtui pääasiassa sähkön päästökertoimen laskusta. Myös lämmityksen päästöt pienenivät, tosin

lämmitystarve oli vuonna 2024 edellisvuotta pienempi. Tieliikenteen päästöt laskivat myös hieman verrattuna edellisvuoteen.

Lämmitysmuodon korvaaminen kestävämmällä vaihtoehdolla on merkittävä toimi päästöjen vähentämiseen. Toisaalta selkeimpiä päästövähennyksiä vuositason saadaan sähkön ja lämmityksen päästöjä vähentämällä. Ylöjärvi kuuluu hiilineutraalien kuntien Hinku-verkostoon ja tavoitteena on 80 % päästövähennys vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Vuoteen 2023 mennessä kasvihuonekaasupäästöt ovat laskeneet noin 40 %.

Yleiskaavaratkaisun toteutuessa metsäpinta-ala vähenee noin 61 ha. Metsäalasta suurin osa on tuoretta kangasta, lehtomaista kangasta sekä taimikkoa. Rakennetut alueet kasvavat suunnilleen saman verran. Koska alue kaavoitetaan teollisuusalueeksi ja pihat tullaan suurelta osin asfaltoimaan, tulee rakentamisen väliin jäämään vain vähän viheralueita. Tällöin hiilivarastojen arvioidaan vähentyvän yhteensä noin 12 kt CO₂-ekv. Maankäytön muutoksen aiheuttama hiilivaraston muutos on noin -1 kt CO₂-ekv. vuodessa 20 vuoden ajan. Kaavan aiheuttama hiilivaraston muutos kunnan kokonaispäästöistä on noin 0,4 % joka vuosi 20 vuoden ajan. Kaavan toteutumisen myötä kaava-alueen metsäalasta menetetään pysyvästi noin 53 %. Kaavan myötä menetetyn metsäalan puusto olisi voinut sitoa karkeasti arvioiden noin 0,6 kt CO₂-ekv. vuodessa. Yhteenlaskettuna kaavan aiheuttama hiilivaraston muutos ja menetetyn metsäalan laskennallinen hiilinielu on kunnan kokonaispäästöistä noin 0,7 % joka vuosi 20 vuoden ajan. Hiilineutraali kunta (HINKU) -hankkeen mukainen tavoite on vuoteen 2035 mennessä vähentää 80 % vuoden 2007 päästöistä (175 kt CO₂-ekv) ja sitoa loput 20 % hiilinieluihin (44 kt CO₂-ekv.). Näin ollen uuden kaavan aiheuttama muutos hiilivarastossa kasvattaa Hinku:n mukaista päästövähennystavoitetta noin 0,3 % vuodessa 20 vuoden ajan.

Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt muodostuvat maankäytöstä, energiantuotannosta ja -kulutuksesta sekä liikenteestä ja rakennusten rakentamisesta. Kaava-alueen rajauksesta johtuen alueen metsäalasta menetetään merkittävä osa, mutta suunnittelualueen ympäristössä olevat laajat viheralueet toimivat edelleen hiilinieluinä.

Liikennepäästöjen arviointiin liittyy monia epävarmuustekijöitä kuten todelliset matkapituudet, kulkutapajakauma ja polttoainekulutus yms. Kaavan mahdollistavan teollisuusalue sijoittuu keskeisesti osaksi kuntarajat ylittävää Kolmenkulman yritysalueetta. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa, mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, jolloin välttyään laajojen uusien verkostojen rakentamiselta. Koska alue on rakentamatonta ei kaavaratkaisu edellytä vanhojen rakenteiden purkamista.

Tässä työssä on arvioitu yleiskaavan ilmastovaikutuksia, mutta monia keskeisiä päästöjen määrään vaikuttavia asioita ratkaistaan vasta tarkemman suunnittelun ja toteutuksen

yhteydessä, joista vain osaan voidaan vaikuttaa kaavoituksella. Asemakaavoitusvaiheessa voidaan laatia vaihtoehtoja, joita arvioidaan ilmastovaikutusten näkökulmasta siten, että pystytään valitsemaan mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu. Ilmastovaikutukset tulee ottaa huomioon kaavasuunnittelun jokaisessa vaiheessa. On tärkeää, että alueen tulevia toimijoita kannustetaan heti tontteja markkinoidessa alusta asti ilmastotekoihin ja ohjataan vähähiilisempien valintojen suuntaan. On erityisen tärkeää kiinnittää huomiota siihen, mitä kaupunki voi tehdä edistääkseen hiilineutraaleja ratkaisuja esimerkiksi tonttien luovutuksen yhteydessä.

Syntyvien kasvihuonekaasujen määrää osayleiskaava-alueella voidaan pienentää uusiutuvilla energialähteellä (esim. kiinteistökohtaiset aurinkovoimaratkaisut) lämmitysenergian tuotannossa, puurakentamista suosimalla, laadukkaan pyöräilyinfran toteuttamisella. Toteutusvaiheessa syntyvien kasvihuonekaasujen määrää voidaan pienentää mm. maanmassan siirtojen optimoinnilla. Rakennustapaohjeilla voidaan tarkentaa asemakaavassa annettuja määräyksiä siten, että helpotetaan kaavan vähähiilisyystavoitteiden välittymistä myös rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tehtävään yksityiskohtaisempaan rakentamisen ohjaukseen. Toisaalta kasvihuonepäästöjä voidaan myös pyrkiä minimoimaan maapolitiikan keinoilla kiinnittämällä huomioita rakentajien sitouttamiseen kunnan yhteisiin päästöjen vähennystavoitteisiin jo tontin luovutusvaiheessa.

5.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Nykyisen metsän muuttuessa rakennetuksi alueeksi, hulevesivalunnan määrä ja laatu tulee muuttumaan. Suunnittelualueen kaikki hulevedet päätyvät Valtatie 3:n alittaviin rumpuihin, joten tulevaisuuden virtaamapiikkejä tulee hillitä voimakkaasti. Alueen katuverkoston kuivatus on suunniteltu hoidettavan avo-ojilla. Avo-ojat päätyvät hulevesien viivytysrakenteille ennen niiden johtamista eteenpäin kohti Valtatie 3:n rumpuja. Leppiojan luontoarvojen ja haastavan maaston takia valtaosa hulevesistä on esitetty ohjattavaksi muita reittejä pitkin. Leppiojaan päätyykin vain eteläisimmän osan kadun vesiä, joille on esitetty biosuodatuspaineet ennen purkua. Kaavakartalle on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytysaltaiden sijainnit. Kaavamääräyksissä todetaan, että alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata alueelliseen sadevesijärjestelmään. Hulevesisuunnitelmaa tulee tarkentaa asemakaavavaiheessa, jolloin hulevesimääräyksiä voidaan tarkentaa mm. imeytettäväksi soveltuvien hulevesien osalta.

Pikkujoet ja purot -luontotyyppi on keskeinen luontotyyppi, johon kaavan toteutumisen vaikutukset kohdistuvat. Vaikutukset kohdistuvat virtaamiin, veden laatuun ja ominaislajistoon. Vesistöihin kohdistuvat vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa natura-arvioinnissa (FCG, 2025).

5.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavatyön yhteydessä laaditussa luontoselvityksen (Envineer, 2023) mukaan luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset luontotyytit sekä luontoarvoiltaan merkittävät kohteet tulisi säästää paikallisten ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Kaavaratkaisussa kaikki luontoselvityksessä tunnistetut kohteet ja ekologiaa yhteyksiä tukevat alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva arvoluokan 1 kohde (olemassa oleva Leppiojan luonnonsuojelualue) on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL) ja arvoluokan 2 alue on osoitettu suojelualueena, jolla ennen alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain keinoin, on kasvillisuus ja vesiolot säilytettävä luonnontilassa. Kaava-alueen koillisosaan sijoittuva todennäköisesti vesilain suojelema noro on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1) sekä rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo). Kaikki alueelta tunnistetut metsälakikohteet on kaavassa rajattu luo-merkinnällä. Kaava-alueen keskelle sijoittuva korpialue on osoitettu MY-1 alueeksi.

Arvokkaiden luotoalueiden ja teollisuusalueiden väliin on osoitettu MY-1 aluetta luontokohteiden suoja-alueeksi ja Leppiojan välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä.

Luontoselvityksen mukaan alueen linnusto on hyvin tyyppillistä kuusimetsien lajistoa. Usea pohjantikan reviiri ympäri hankealuetta on merkittävä havainto. Pohjantikka on I-liitteen laji, ja täten erityistoimin suojeltava laji. Selvityksen mukaan uhanalaisten ja I-liitteen lajien elinympäristöt ja reviirit tulisi säilyttää alueella. Alueelta havaitut kolme pohjantikan reviiriä sekä kaksi petolintujen pesää sijoittuvat kaikki kaavaratkaisussa joko SL- tai MY-alueille.

Liito-oravaa ei havaittu alueelta kartoitusvuonna. Soveltuvia elinympäristöjä alueelta kuitenkin löytyy. Sopivatkin elinympäristöt voivat joinain vuosina olla asumattomia, kunnes ne mahdollisesti asutetaan uudelleen. Ympäristön kulkuyhteyksien säilyttäminen on tärkeää, jotta uudelleenasuttaminen on mahdollista. Liito-oravan soveltuva elinympäristö sijoittuu kaava-alueen länsireunaan, joka on osoitettu yleiskaavassa pääosin SL- ja MY-alueeksi. Kaavassa on osoitettu viheryhteystarve -merkintä liito-oraville soveltuvan elinympäristön turvaamiseksi.

Luontoselvityksessä ei rajattu merkittäviä lepakkoalueita, sillä havaintomäärät jäivät melko pieniksi, eikä lisääntymis- ja levähdysaluetta voitu määrittää. Todennäköisesti alueen metsillä on kuitenkin merkitystä ruokailualueina. Selvitysalueen länsiosan luonnontilaisen kaltaisissa metsissä on lisäksi kolopuita ja lohkareikkoja, jotka voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina.

Myllypuron Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutoksen natura-arviointi (FCG, 31.3.2025). Kaavaselostuksen liitteenä olevassa natura-arvioinnissa on kuvattu tarkemmin kaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset.

Myllypuron Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on otettu huomioon kaikissa sen valuma-alueen viimeaikaisissa maankäyttösuunnitelmissa ja muissa suunnitelmissa. Suunnitelmissa on esitetty hulevesien hallintarakenteita kuten laskeutusaltaita, joihin pintavedet ohjataan ennen kuin ne johdetaan Leppiojaan tai muihin alueelta Myllypuroon laskeviin ojiin. Laskeutusaltaat pienentävät hulevesien mukanaan kuljettamaa kiintoainekuormitusta sekä haitallisten aineiden määrää vedessä. Laskeutusaltaat on mitoitettu siten, että alueelta lähtevä kiintoaineksen pitoisuudet ja sen mukanaan mahdollisesti kuljettamat haitta-aineet saadaan hallintaan niin, että merkittäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen luontoarvoihin ei synny.

Lisäksi Kolmenkulman keskialueen asemakaavassa on osoitettu Juhansuolle kosteikko, joka vähentää typpi- ja sulfaattikuormitusta. NCC Industry Oy:n kiertotalouskeskuksen hulevesien hallintaa ja tehostetaan myös Juhansuon kosteikolla. NCC Industry Oy:n kiertotalouskeskuksen alueen hulevedet johdetaan laskeutusaltaan kautta kosteikkoon. Kosteikosta vedet johdetaan Juhansuolle pintavalutusta hyödyntäen, josta ne laskevat alueen ojaverkostoa pitkin lopulta Myllypuroon. Samoin Myllypuro II asemakaavassa osoitettu Pirin-niityn hulevesikosteikko vähentää Myllypuroon kohdistuvaa kiintoaine- ja ravinnekuormitusta.

Yhteisvaikutusten arvioinnissa on epävarmuuksia, sillä eri kaavahankkeiden yhteydessä tehdyt kuormituslaskelmat ja vaikutustenarviot eivät ole yhteismitallisia eikä eri hankkeiden aiheuttamaa kuormituslisäystä voida täysin luotettavasti saatavilla olevien tietojen perusteella arvioida. Etenkin typpikuormituksen kannalta merkittävä vaikutus on Kolmenkulman keskialueen asemakaavassa esitetyllä hulevesikosteikolla sekä Pirinniityn hulevesikosteikoilla, jotka voivat merkittävästi leikata sekä kiintoaine- että ravinnekuormitusta. Mikäli kaikkien kaava-alueiden hulevesien hallinta toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti, tulevat pitoisuuslisäykset Myllypurossa jäämään arvioitua pienemmäksi, jolloin yhteisvaikutuksen voidaan arvioida olevan vähäinen.

Natura-arvioinnin perusteella Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavan muutos tuottaa Myllypuron Natura-alueelle merkittävää heikennystä Pikkujoet ja purot -luontotyyppille, ilman lieventämistoimia. Vaikutukset kohdistuvat virtaamiin, veden laatuun ja ominaislajistoon. Yleiskaavan yleismääräyksiä on täsmennettävä ja asemakaavasuunnittelussa on huolehdittava, että hulevesistä ei koidu haittaa Myllypuron Natura-alueelle. Yleiskaavan yleispiirteisyys ja hulevesiselvityksen puuteet aiheuttavat

vaikutusten arviointiin epävarmuustekijöitä. Myllypuron Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on otettu huomioon kaikissa sen valuma-alueen viimeaikaisissa maankäyttösuunnitelmissa ja hankkeissa. Myllypuron valuma-alueen maankäyttöhankkeiden hulevesien hallintatoimet toteutettaessa suunnitelmien ja vaikutusarviointien mukaisina, merkittäviä haitallisia yhteisvaikutuksia Myllypuron Natura-alueelle ei aiheudu.

Natura-arvioinnissa esitetyt lieventämistoimet on huomioitu osayleiskaavan yleismääräyksissä. Natura-arvioinnissa esitetyt lieventämistoimet:

- Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään.
- Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.
- Hulevesien hallinnassa on huomioitava yhteisvaikutus.
- Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti.
- Hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakentamisvaiheen aloittamista.

Kaavatyön aikana tehdyn arvion perusteella kaavalla ei ole rakennusvaiheen eikä toiminnan aikaisia meluvaikutuksia Kaakkurijärvien Natura-alueeseen. Arvio perustuu alueiden väliseen etäisyyteen. Lisäksi kaava-alueen länsiosan TY-alueita koskee seuraava määräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida mahdolliset melusta aiheutuvat vaikutukset virkistysalueiden ja luonnonsuojelualueiden suuntaan.*

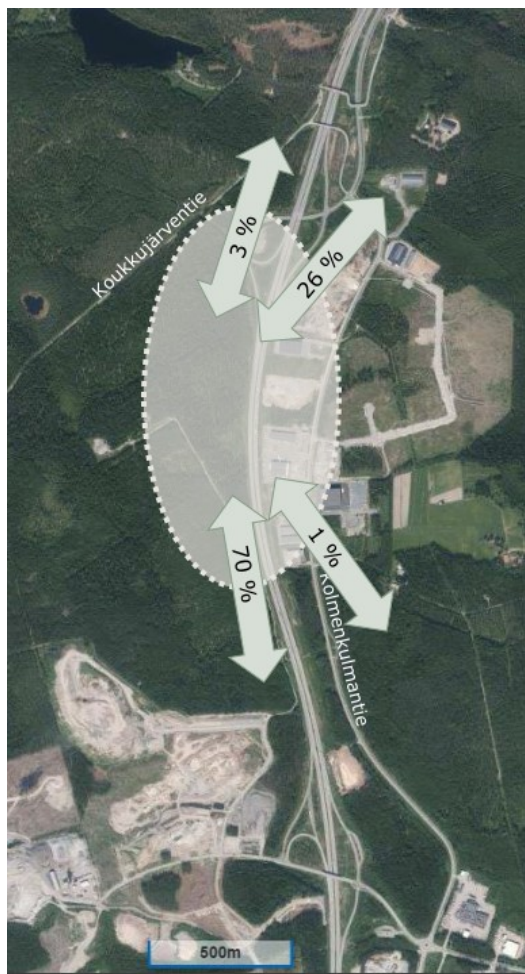
5.6 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan mukainen uusi työpaikka-alue sijoittuu osaksi laajaa Kolmenkulman työpaikka-aluetta. Alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa liikenneverkko ja liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

Kaavatyön pohjaksi laaditussa Kolmenkulman OYK aluevaraussuunnitelmassa (Afry, 2024) tarkasteltiin erilaisia pääkadun linjausvaihtoehtoja sekä liittymistä olevaan tieverkkoon. Tarkastelussa päädyttiin vaihtoehtoon, jossa alueen uusi pääkatu liittyy valtatie 3 nykyiseen eritasoliittymän ramppiin. Nykyiseen siltaan ei tehdä muutoksia vaan jalankulku ja pyöräliikenne saapuu suunnittelualueelle pohjoisesta Koukkujärventien kautta sekä etelästä nykyisen alikulun kautta.

Kaavoitettavan alueen liikennetuotosta arvioitiin selvityksessä Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –julkaisun (Suomen ympäristö 27/2008) periaatteisiin pohjautuen.

Teollisuusalueiden liikennetuotoksen arviointi on haastavaa, koska teollisuuden eri toimialat ja niiden tuottama liikenne on varsin monipuolista. Kaavoitettavalle alueelle on laskelmissa arvioitu sijoittuvan raskasta teollisuutta, joka ei kerrosalaan nähden tuota paljon liikennettä. Myös teollisuusalueiden rakentumista on haasteellista arvioida. Laskelmissa arvioitiinkin kaavoitettavan alueen liikennetuotosta kolmessa eri rakentumisen vaiheessa. Eri ennusteet tuotiin myös mukaan vuodelle 2050 laadittuun liikenne-ennusteeseen. Kaavoitettavan alueen tuottaman liikenteen suuntautumista arvioitiin suuntaa antavalla tasolla, koska liikenne-ennustetta laadittaessa alueelta ei ollut käytettävissä liikennemallia, jolla liikenteen reitittymistä voitaisiin tarkemmalla tasolla tutkia. Uuden maankäytön tuottaman liikenteen suuntautumisen arvioitiin noudattelevan Ahveniston eritasoliittymässä nykytilanteen mukaista liikenteen suuntautumista.

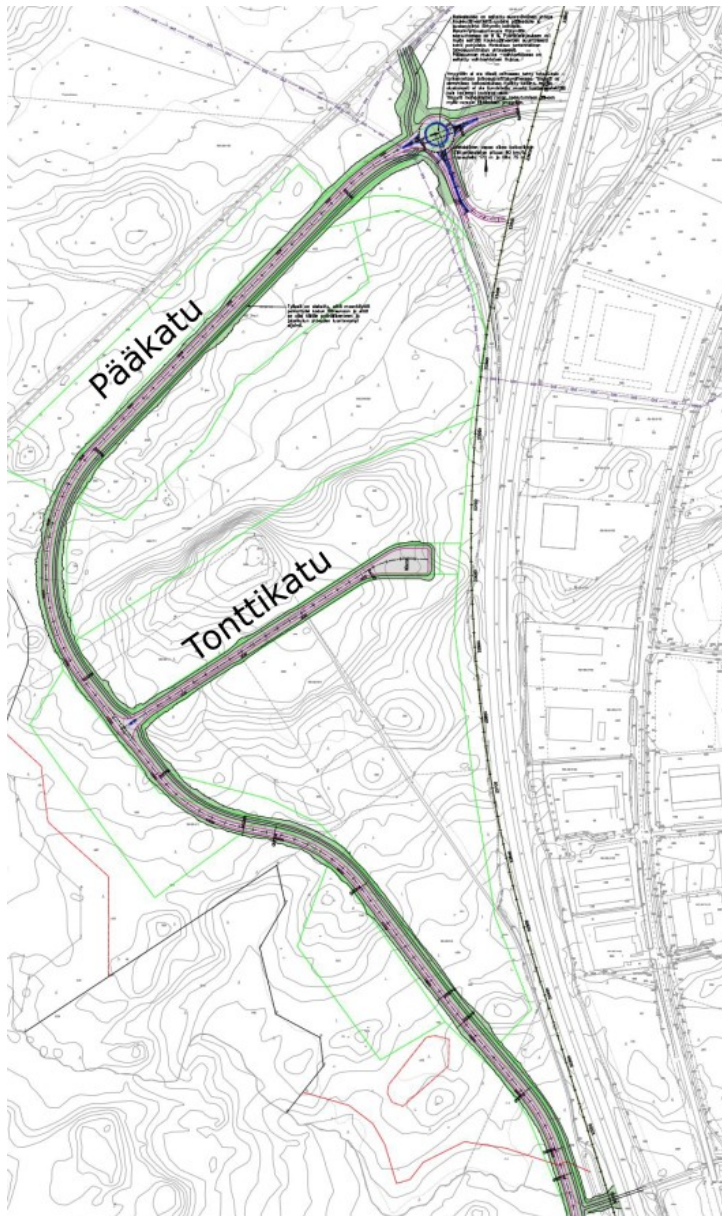


Kuva 36 Arvio kaavoitettavan alueen tuottaman liikenteensuuntautumisesta (Kolmenkulman OYK aluevaraussuunnitelma, Afry, 2024). Pääosa liikenteestä (70 %) ohjautuu kehätielle.

Liittymävaihtoehtoista eritasoliittymän ramppiin laadittiin kolme erilaista vaihtoehtoa, joita on tarkasteltu yhdessä viranomaisten kanssa. Parhaaksi ratkaisuksi valikoitui kiertoliittymävaihtoehto.

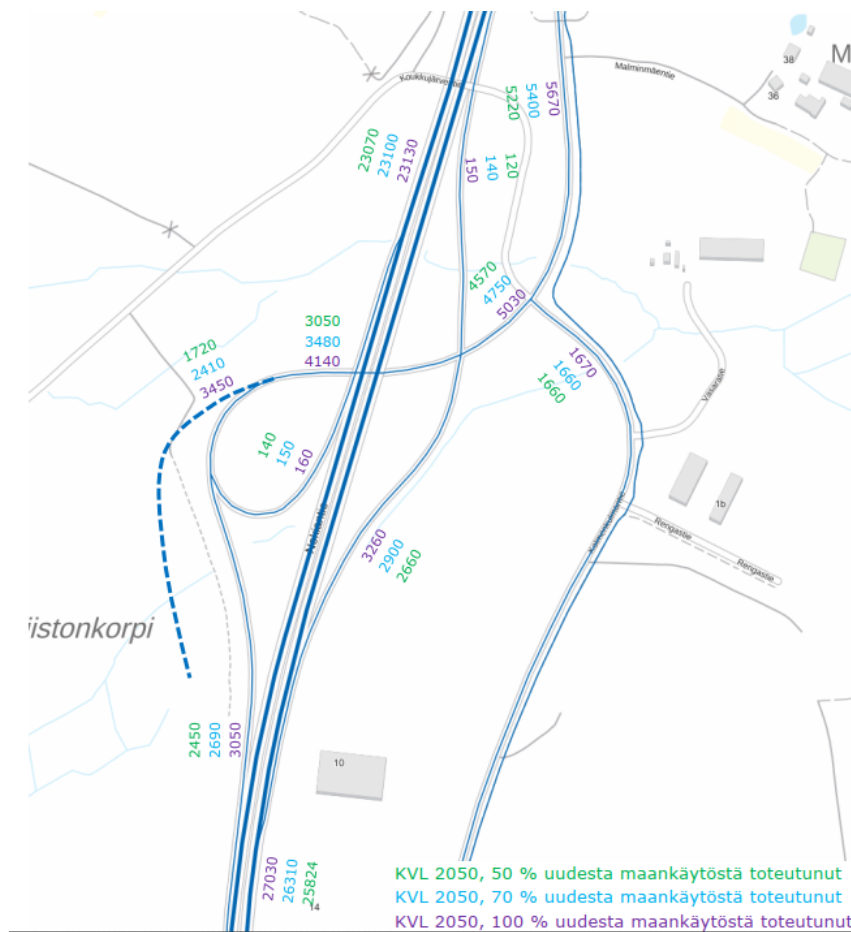
Liikenneympyrän kiertotila on suunnitelmassa 30 m. Vaihtoehdon hyötynä on se, että kiertoliittymä ohjaa ajosuuntia tehokkaasti ja väärään suuntaan ajaminen on hankalaa lisäksi kiertoliittymässä riskit vakaviin onnettomuuksiin ovat pieniä. Kiertoliittymävaihtoehtoa on käytetty yleiskaavaratkaisun pohjana, mutta liittymätyyppi ratkaistaan vasta asemakaavavaiheessa.

Katuverkko koostuu pääkadusta, jonka on ajateltu jatkuvan etelässä Myllypuron suuntaan Tampereen puolelle. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida, onko kadun vieminen Leppiojan yli mahdollista. Uuden liittymän kohdalla tehdään laajat kallioleikkaukset pitkällä matkalla. Pääkadun pituuskaltevuus leikkauksessa on 3,5 %. Rampin ajosuunnat on eroteltu koko matkalla.



Kuva 37 Yleiskaavan pohjaksi valittu suunnitelma. Tonttikadun tarve ratkaistaan asemakaavavaiheessa. (Kolmenkulman OYK aluevaraussuunnitelma, Afry, 2024)

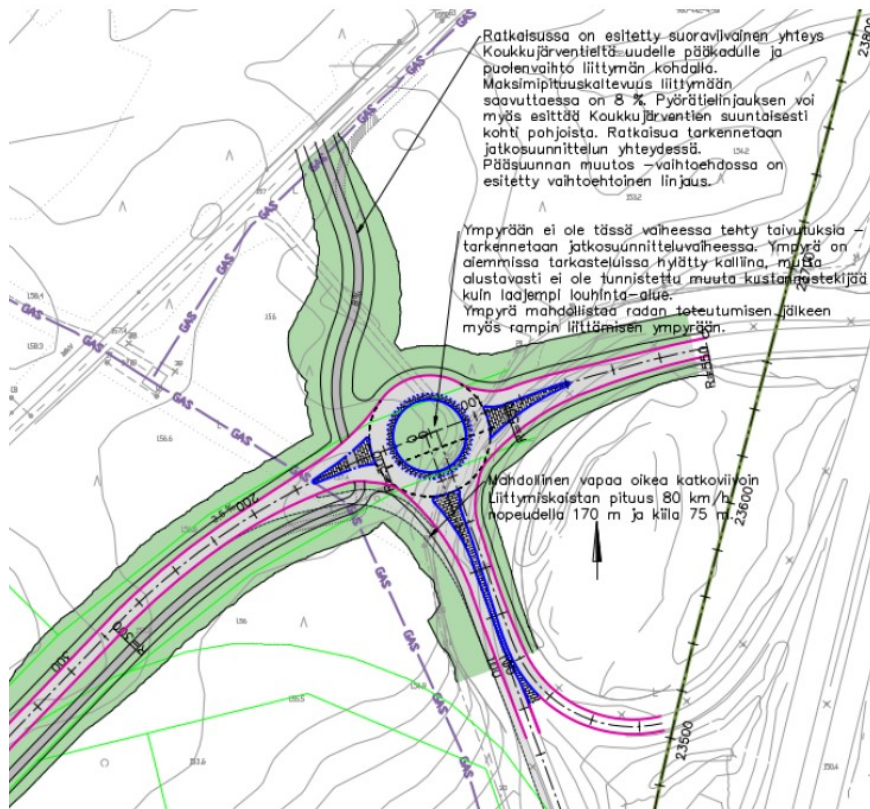
Liikenteen yleistä kasvua alueella arvioitiin Valtakunnallisen liikenne-ennusteen (2022) kasvukertoimiin perustuen. Valtakunnallisen liikenne-ennusteen kasvukertoimet eivät huomioi maankäytön muutoksia alueella, vaan niiden avulla arvioidaan vain ajoneuvoliikenteen yleistä kasvua. Valtatiellä 3 liikenteen yleiseksi kasvukertoimeksi on arvioitu 33,4 %. Muiden tieosuuksien raskaan liikenteen kasvukertoimena on käytetty 19,3 %:a ja raskaan liikenteen kasvukertoimena 10,3 %:a. Kokonaisliikenne-ennuste perustuu liikenteen yleiseen lisääntymiseen ja uuden maankäytön liikenteen arvioituun suuntautumiseen alueella. Jatkosuunnittelussa tuotosta on hyvä tarkentaa maankäytön suunnitelmien edistymisen myötä ja varmistaa toimivuustarkastelu, riittääkö itäisen rampin tai Kolmenkulmantien liittymien järjestelyt nykyisellään vai tarvitaanko niihin muutoksia. Uuden pääkadun nopeusrajoitukseksi on suunniteltu 40 km/h.



Kuva 38 Yleinen liikenteen kasvu ja uuden teollisuusalueen liikennetuotos perustuen oletukseen liikenteen suuntautumisesta (Kolmenkulman OYK aluevaraussuunnitelma, Afry, 2024)

Uudelle kehittyvälle työpaikka-alueelle on tarpeen osoittaa myös kestävän liikkumisen yhteys. Alueen autoliikenteen määrän arvioidaan olevan 3000 ajon./vrk, jolloin pyöräliikenne on hyvä

erottaa ajoradasta. Jalankulun ja pyöräliikenteen määrät n. 1000 hengen työpaikka-alueella ovat sen verran pieniä, ettei kulkumuotojen erottelu tässä vaiheessa ole välttämätöntä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida jalankulun ja pyöräliikenteen tarpeet nykyisissä liittymäjärjestelyissä esimerkiksi Kolmenkulmantiella. Kolmenkulmantiella kulkee pyöräliikenteen aluereitti (yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie). Alueen kehittyessä Kolmenkulmantie on myös potentiaalinen joukkoliikennereitti.



Kuva 39 Alustavassa suunnitelmassa jalankulun ja pyöräilyn reitti kulkee uuden pääkadun vieressä ja kiertoliittymästä reitti suuntautuu pohjoiseen Koukkujärventielle. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida tarkemmin turvallisuusvaikutuksia ja yksityistielle osoitettavan jalankulun ja pyöräliikenteen mahdollisuuksia. (Kolmenkulman OYK aluevaraussuunnitelma, Afry, 2024)

Pohjaolosuhteet suunnittelualueella ovat hyvät kunnallistekniikan rakentamista varten. Olemassa olevien pohjatutkimustietojen perusteella mittavia pohjanvahvistustarpeita ei ole. Pääkadun paaluvälillä n. 900 - 1100 pinnassa noin 1 m paksuinen turvekerros. Ko. kohdalle on tehtävä hieman paksumpi pengertäyttö sekä sen alapuolelle massanvaihto, jossa turvekerros poistetaan. Toimenpiteiden laajuus ja lopullinen ratkaisu tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa täydentävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Pääkadun katurakenteen mitoitus on tehty kustannusarviota varten katuluokan 3 mukaisesti, kantavuusvaatimus päällysteen päältä 350 MPa. Mitoituksessa alusrakenneluokka uH ja mitoitusroudansyvyys 1,5 m. Louhintamäärien karkeaa arviointia varten alueelle tehtiin tehtyjen pohjatutkimusten ja avokalliomuodostumien avulla kalliopintamalli, jota on tarkennettava seuraavissa suunnitteluvaiheissa lisätutkimuksilla. Alustava kustannusarvio on laadittu Foren Rakennusosalaskennalla ja se on laadittu yleissuunnitelmatasoisesti. Kustannusarvio sisältää katujen rakentamisen ja kuivatusjärjestelmät. Kustannusarvio ei sisällä valaistusta, mahdollista kaasuputken siirtoa, vesihuoltoa ja työnaikaisia liikennejärjestelyjä. Arvioidut rakentamiskustannukset ovat noin 5 M€ sisältäen tilaajatehtävät.

5.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavan toteutuminen tuo huomattavaa teollisuusrakentamista pääosin nykyisin metsäiseen ympäristöön. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaimmat osakokonaisuudet on kuitenkin jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja ne säilyvät metsäisinä. Vaikutuksia vähentää se, että kaavan mukainen rakentaminen sijoittuu osaksi laajaa voimakkaassa muutoksessa olevaa kokonaisuutta. Itäisen teollisuusalueen laajentaminen valtatie 3 länsipuolelle yhtenäistää Kolmenkulman yritysalueen kaupunkikuvaa ja pieneltä osin olemassa olevaa yritysaluetta.

Alueella ei ole kulttuuriperintökohteita tai arvokkaita rakennuksia, joten teollisuusalueen rakentaminen ei vaikuta suoraan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutukset lähiympäristössä sijaitseviin rakennuksiin jäävät vähäisiksi, sillä teollisuusalueiden ympärille jätetään kaavaratkaisussa leveät metsäiset vyöhykkeet.

Tavoitteena on tilanne, jossa luonnon arvot säilyvät ja tuovat lisäarvoa sekä yritysalueelle ja virkistyskäytölle. Alueen ominaispiirteet ovat osa alueen identiteettiä. Jotta alueen identiteetti säilyisi tulee uusi rakentaminen sijoittaa alueen arvot ja topografia huomioiden. Alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja pyrkiä jättämään puustoa myös rakennettaville tonteille. Rakentamisen tarkempi ohjaus ja sijoittelu sekä kaupunkikuvalliset vaatimukset ratkaistaan asemakaavassa, yleiskaava antaa suuntaviivat alueen kehittämiselle.

5.8 Vaikutukset elinkeinoelämään

Kaavalla on toteutuessaan lähtökohtaisesti positiiviset vaikutukset elinkeinoelämään.

Toteutuessaan kaava-alueen uudet työpaikat vahvistavat Ylöjärven kaupungin elinkeinoelämää ja lisäävät kaupungin saamia verotuloja. Alueelle on mahdollista asemakaavoittaa isoja yritystontteja, jotka vastaavat tämän hetken ja tulevaisuuden

kysyntään ja tarpeeseen. Uusi yritysalue mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen. Lisäksi elinvoimaisuuden kasvu vaikuttaa välillisesti positiivisesti Ylöjärven kaupungin imagoon ja mahdollisuuksiin parantaa asukkaiden elinoloja ja ympäristöä. Lisäksi uudet yritykset voivat tuoda mukanaan uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja yhteistyömahdollisuuksia paikallisille yrityksille. Tämä voi edistää alueen taloudellista kehitystä ja monipuolistaa elinkeinorakennetta. Kolmenkulman yritysalue sijaitsee kolmen kaupungin rajalla (Tampere, Nokia, Ylöjärvi), joten yritysalueen laajenemisen mahdollistavalla kaavalla on todennäköisesti positiivinen vaikutus myös muiden kaupunkien elinkeinoelämään.

5.9 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäytöntavoitteisiin ja maakuntakaavaan

5.9.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Ohessa on esitetty valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siltä osin kuin ne koskevat Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavaa sekä esitelty kuinka kaava toteuttaa tavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoitteet:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Toteutuminen:

Yleiskaavaratkaisu lisää alueen elinvoimaa ja hyödyntää sen vahvuuksia. Alue on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla ja se täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Yritysalueen toimijoille luodaan hyvät edellytykset verkostoitua muiden toimijoiden kanssa. Uusi alue tukeutuu laajempaan olemassa olevaan aluerakenteeseen ja lisää alueen elinvoimaa. Ratkaisu luo hyvät edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Alueen kehittyminen vahvistaa toimivan joukkoliikenteen mahdollisuuksia ja parantaa kestävän liikenteen edellytyksiä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Tavoitteet:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Toteutuminen:

Uusi Yritysalue liittyy suoraan olemassa olevaan liikennejärjestelmään ja on erittäin hyvin saavutettavissa. Kaavaratkaisussa on huomioitu eri liikennemuodot ja se sijoittaa tavaraliikenteen kannalta hyvälle paikalle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Tavoitteet:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Toteutuminen:

Kaavaratkaisussa on huomioitu hulevesien viivytyksen tarpeet. Valtatien melualueelle ei sijoiteta melulle herkkiä toimintoja. Kaavamääräyksiin ohjataan huomioimaan mahdolliset melusta aiheutuvat vaikutukset virkistysalueiden ja luonnonsuojelualueiden suuntaan. Määräyksiin ohjataan huomioimaan alueen tärkeä pohjavesialue ja toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Tavoitteet:

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Toteutuminen:

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen monipuoliset luontoarvot. Alueen ekologiset yhteydet on huomioitu ja muuttuvan maankäytön ja herkkien kohteiden väliin on jätetty suoja-aluetta. Kaava-alueen ulkopuolelle jää laajat virkistyskäyttöön soveltuvat alueet. Uudella teollisuusalueella on hyvät edellytykset bio- ja kiertotaloudelle ja hyvät verkostoitumismahdollisuudet alueen muiden toimijoiden kanssa.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tavoitteet:

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Toteutuminen:

Kaava huomioi olemassa olevat kaasuputket ja mahdollistaa uusituvan energian tuotannon sekä hyödyntämisen.

5.9.2 Suhde maakuntakaavaan

Yleiskaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Maakuntavaltuuston 27.3.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa Kolmekulman yritysalueen kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi sekä virkistysalueeksi.

Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden yleiskaavaratkaisun voidaan katsoa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen, yleiskaavan läntisen reunan jäädessä SL- ja MY-alueiksi. Yleiskaavassa aluetta kehitetään maakuntakaavan kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen tavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaavan ohjeellinen päärata ja tärkeä seutu- tai yhdystie merkinnät on huomioitu yleiskaavaratkaisussa.

Eritysmääräys 13 on huomioitu laatimalla Natura-arvioinnin tarveharkinta osana kaavatyötä.

Leppiojan luonnonsuojelualue, pohjavesialue ja maakaasuputki on huomioitu yleiskaavaratkaisussa.

6 Yleiskaavan toteutus

Rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavoitukselle ja toteutuu asemakaavoituksen kautta. Toteutumista ohjaa ja seuraa Ylöjärven kaupunki sekä toimintoja valvovat ja ympäristölupia myöntävät ympäristöviranomaiset.

Jatkosuunnittelussa on huomioitavaa seuraavaa:

- Teollisuusalueiden hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä tonteilla. Teollisuusalueiden läpäisemätöntä pinta-alaa voidaan vähentää lisäämällä alueille viherkaistaleita, mikä puolestaan pienentää alueilta tulevaa hulevesivirtaamaa.
- Mikäli hulevesien käsittelyä osoitetaan yleisille viheralueille, tulee tässä huomioida kaavakartalle merkityt luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä suunnittelualueen länsi- ja eteläosassa sijaitsevat luonnonsuojelualueet. Suunnittelualueen eteläpuolelta rajaavan Leppiojan varsi on metsä- ja vesilain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, mikä tulee huomioida läheisten TY-alueiden hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa. Koska alueen hulevedet valuvat luonnonojoihin ja lopulta Myllypuron Natura-alueelle, tulee virtaamahuippuihin ja hulevesien laatuun kiinnittää erityistä huomiota, jotta välttyttäisiin eroosioriskeiltä ja vedenlaadun heikkenemiseltä. Tarkemmat hulevesien hallintasuunnitelmat laaditaan myöhemmässä vaiheessa.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaiseen hulevesienhallintaan. Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja, koska hulevesiin huuhtoutuu mm. häiriintyneistä maakerroksista runsaasti kiintoainesta. Ilman hallintaa tästä aiheutuva tilapäinen kiintoaineskuormitus voi nousta haitallisemmaksi kuin esim. valmiin alueen aiheuttama pitkäaikainen kuormitus. Kiintoaineskuormituksen lisäksi muita ympäristöä kuormittavia päästöjä ovat mm. työmaakoneiden öljy- ja polttoainepäästöt, roskat ja mahdolliset ympäristön kannalta haitalliset kemikaalit kuten maalit ja liuottimet.

- Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintamenetelmien tulisi olla rakenteeltaan ja toiminnaltaan yksinkertaisia, helposti toteutettavissa sekä kustannuksiltaan edullisia. Menetelmillä pyritään ensisijaisesti rakennusalueelta tulevan kiintoainekuormituksen vähentämiseen rakennettavan alueen alapuolella ja toissijaisesti myös virtaamien hallintaan tulvahaittojen ja eroosion estämiseksi.
- Keskitetyn virtauksen suodattamiseen esimerkiksi ojissa tai kuivatusjärjestelmien purkupisteissä soveltuvat lähinnä suotopadot. Suotopato rakennetaan vettä hyvin läpäisevästä kiviaineksesta, jossa ei ole paljon hienoainesta, kuten seulotusta murskeesta tai sorasta. Suotopadon toimintaperiaatteena on, että tuleva virtaama hidastuu merkittävästi virratessaan padon läpi, jolloin veden kuljettama kiintoaines pidättyy suodattavaan materiaaliin. Suotopadon toimintaa voidaan tehostaa verhoilemalla murske- tai sorapatjan purkupää suodatinkankaalla, jolloin itse patomateriaalin läpäisevät ainekset pidättyvät kankaaseen.
- Mikäli tontilla tilanpuutteen vuoksi ei ole mahdollista rakentaa suotopatoja, voidaan suodatus toteuttaa esimerkiksi hiekka- tai kangassuodatuksella. Suodatus voidaan toteuttaa esimerkiksi vaihtolavan/-lavojen sisään rakennettavalla suodattimella.
- Järjestelmien toimivuuden varmistamiseksi tulee laatia erillinen seurantasuunnitelma.

7 Yhteystiedot

Ylöjärven kaupunki

Kaavoituspäällikkö

Kaavasunnittelija

Esko Hyytinen

Katri Puistovirta

044 431 4324

040 562 7363

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavan laatija / FCG Finnish Consulting Group Oy

Projektijohtaja

Kalle Rautavuori, arkkitehti SAFA, YKS-646

puh. 050 430 9566

etunimi.sukunimi@fcg.fi