

Asemakaava Metsäkylän taajaman laajennus länteen, Vaasantien ja Hiekkamaantien välinen alue / Kaavaluonnos

Kaavahankkeiden käynnistäminen Metsäkylässä ja Kirkonseudulla Pajulantien eteläpuolella

Kaupunginhallitus 15.4.2024 § 95

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Tarve asemakaavan muuttamiseen

Metsäkylän asemakaavalla tavoitellaan lisää omakotitonttivarantoa lähivuosien rakentamista varten. Alueen alustava pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria

Pajulantien asemakaavan muuttaminen Kirkonkylän alueen korttelin 118, tontilla 3 on ollut esillä. Alue on keskeisellä sijainnilla ja pinta-alaltaan pieni. Alue on hyvä huomioida kaavamutoksella tehokkaamman täydennysrakentamisen piiriin. Alueen pinta-ala on noin 3000 m²

Molemmat alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Metsäkylässä on voimassa Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjun alueen osayleiskaava ja osayleiskaavana muutos. Kaava on hyväksytty valtuustossa 5.10.2015, §89. Kaavassa on alue osoitettu osana laajempaa pientalovaltaista asuntoaluetta AP-4. Kaavamääräysten mukaan mm. melu- ja tärinäsuojaus tulee määrätä asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja niiden talousrakennuksia. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta alue rajoittuu pohjoisessa Työljärven asemakaavaan.

Kirkonkylän korttelin 118 tontilla 3, Pajulantien eteläpuolella on voimassa Hämeen läänihallituksen 29.9.1981 vahvistama Urkonmäen asemakaava (Kirkonseutu,27). Kaavassa ko. alue on omakotitonttina AO. Voimassa olevassa ydinkeskustan osayleiskaavassa (valtuusto10.12.2018 §125) on alue osoitettu laajempaa pientalovaltaisena asumisen alueena, AP. Alueella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Alueet eivät sisälly MAPSTO 2024-2028 mukaisiin kaavoitushankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeen resursointiin tai aikataulutukseen

Edellytykset hankkeiden käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Pajulantien eteläpuoleinen kaavamutosalue on pinta-alaltaan pieni ja prosessia

voidaan edistää vähäisenä kaavamuutoksena. Metsäkylän kaavahankkeella saataisiin omakotitonttivarantoa lisättyä.

Kohteet voidaan sisällyttää valmistelussa olevaan MAPSTOon vuosille 2025–2029 Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aluerajauksesta sekä aikataulusta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointi suunnitelmien nähtäville asettamisen yhteydessä.

Keskustan kaavamuutos edistää ja tarkentaa ydinkeskustan osayleiskaavan tavoitteita. Metsäkylän kaavahanke on osayleiskaavan mukainen. Hankkeet tukevat Ylöjärven strategian 2022–2032 tavoitteita sekä tukevat Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Sijaintikartta 1 (Metsäkylä) ja
Sijaintikartta 2 (Kirkonseutu, Pajulantie etelä)

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös: Hyväksyttiin.

Minna Sarvijärvi saapui etäyhteydestä kokoukseen paikan päälle tämän asian aikana klo 15.35 loppukokouksen ajaksi.

Ympäristölautakunta 22.05.2024 § 58

Valmistelija: kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Kaavoituspäättös
Kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.4.2024 § 95 päättänyt käynnistää alueen suunnittelun.

Suunnittelualue
Suunnittelualue sijaitsee Metsäkylän asuinalueen länsipuolella Hiekkamaantien ja Vaasantien kulmauksessa. Suunnittelualue täydentää Metsäkylän asuinaluekokonaisuutta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha. Suunnittelualueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

Alue sijoittuu Metsäkylän pientalovaltaisen asuinalueen välittömään läheisyyteen. Alue kytkeytyy asemakaavoitettuun taajamaan ja alueen pohjoisreunalla sijaitsee kunnallistekninen verkosto. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Vaasantie (Vt 3, E12), jonka uusi linjaus on maakuntakaavassa ja Metsäkylän osayleiskaavassa varattu Metsäkylän asuinalueen pohjoispuolelle, jolloin toteutuessaan Vaasantien tuoma liikenteen

häiriö alueella vähentyisi. Metsäkylän alueella sijaitsee koulu- ja päivähoitopalvelut sekä päivittäistavarakauppa.

Suunnittelualue on rakentamatonta mäntyvaltaista talousmetsää. Suunnittelualueen maasto on melko tasaista, loivasti luoteeseen laskevaa harjumaastoa. Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärvenharjun pohjavesialueella, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). Alueen pohjoisreunalla Hiekkamaantien varrella sijaitsee linja-auton kääntöpaikka.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva metsäalue, joka on mahdollinen asemakaavoitettava alue. Alueen kaavoittamisesta on jätetty aloite. Aloitteet käsittelee Ylöjärven kaupunginhallitus. Mikäli kaavoitus käynnistetään, laaditaan kaavahankkeesta oma osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjaluon osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos (Kv 5.10.2015). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP-4). Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta sivuaa 16.12.1982 hyväksytty Metsäkankaan alueen asemakaava sekä 6.6.2018 hyväksytty Työlajärven alueen 1. vaiheen asemakaava. Asemakaavoilla on osoitettu pientaloalueita.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen muodostaa pientalovaltainen joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue. Osayleiskaavan mukaisesti asuinalue rakentuu alueen pääkatuna toimivan kokoojakadun (Hiekkamaantien) varteen. Alueen asukasmäärä täsmennyä valittavien suunnitteluratkaisujen mukaan.

Aikataulu

Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2025, jolloin kaavan valmisteluvaihe ajoittuisi kesä-syyskaudelle 2024 ja ehdotusvaihe syys-talvikaudelle 2024. Aikatauluun vaikuttaa mm. alueelle tarvittavien selvitysten laatiminen.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 22.5.2024.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, 040 562 7363, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite / Liitteet:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 22.5.2024
Esittelijä:	Kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.5.2024) nähtävilläolosta.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Asemakaavan valmisteluvaihe, kaavaluonnos.

Ympäristölautakunta päätti 22.5.2024 (§ 58) kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta. Vireille tulosta tiedotettiin 12.6.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 12.6.-18.8.2024 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui vireilletulo ilmoituksen jälkeisenä kuulemisaikana kaksi ilmoitusta, että eivät anna lausuntoa: Pirkanmaan liitto ja Caruna. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että ei ole huomautettavaa rakennetun ympäristön tai maiseman osalta. Museo suorittaa maastokäynnin arkeologisen inventoinnin tarpeen selvittämiseksi. Inventointitarvetta ei ilmennyt. Kasvatus- ja opetuslautakunnalla ei ole huomautettavaa. ELY-keskus lausui pohjavesi-, liikenne-, melu- ja hulevesiselvitysten tarpeellisuudesta. Aloitusvaiheessa saapui myös yksi mielipide, joka koskee yksityistä maanomistusta, josta on jätetty kaavoitushakemus. Viereinen kaavaoittamaton kiinteistö huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Asemakaavan tavoitteena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen muodostaa pientalovaltainen joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue. Osayleiskaavan mukaisesti asuinalue rakentuu alueen pääkatuna toimivan kokoojakadun (Hiekkamaantien) varteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu erillispientalojen rakentamista varten 14 tonttia, tehokkuus AO-korttelialueilla yhteensä $e=0.27$, sekä yksi rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti, AR, tehokkuus $e=0.20$. Alueen laskennallinen asukasmääräarvio on noin 60 asukasta. Vaasantien varrelle on osoitettu suojaviheralue meluntorjunnan toteuttamiseksi. Meluntorjunnalla (melumallinnuksessa meluvalli) saavutetaan Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeet ja asuinrakennusten ulkovaipan äänieritykseen ei ole tarpeen esittää Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 esitettyä uudisrakentamisen 30 dB äänieristävyyttä suurempaan vaatimusta. Lähivirkistysalueilla on pyritty muodostamaan virkistys- ja ekologisten yhteyksien jatkumo alueella. Alueen tonttikatu on sijoitettu keskeisesti palvelemaan muodostuvaa aluetta. Linjaus Hiekkamaantielle on esitetty vastakkaisena liittymänä Heikkiläntien kanssa liikenneturvallisuusnäkökulmasta. Hiekkamaantie nousee Vaasantien suuntaan muuta ympäristöä korkeammalle, jolloin liittyminen tällä osuudella olisi haastavampi toteuttaa. Kaava-alueen pohjoisreunalla sijaitsee linja-auton kääntöpaikka. Joukkoliikenne on kaava-alueelta hyvin savutettavissa. Alueen suunnitteluratkaisuja tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheeseen laaditaan myös sitovat rakentamistapaohjeet, jolla ohjataan tarkemmin alueen rakentumista.

Liikenneselvityksen perusteella Metsäkylän maankäytön kasvu lisää liikennemääriä Hiekkamaantiellä. Tarkastellun taajama-alueen laajennuksen arvioitu liikennetuotos itsessään jää kuitenkin pieneksi. Kasvaneet liikennemäärät lisäävät liittymän kuormitusta Hiekkamaantien ja Valtatien 3 liittymässä, mutta liittymän järjestelyt kestävät hyvin liikennemäärän kasvua. Hiekkamaantien ja Valtatien 3 liittymän jonoutuminen voi kuitenkin johtaa siihen, että Metsäkylän liikennetuotos siirtyy entisestään käyttämään enemmän Vanhaa Vaasantietä.

Vanha Vaasantie ja Metsäkyläntie ovat herkempiä liikennemäärien kasvamiselle suuremman liittymätiheyden sekä kadun varren maankäytön vuoksi. Kasvaneet liikennemäärät sekä valtatiellä että uudelta kaava-alueelta lisäävät hieman onnettomuuksien todennäköisyyttä. Erityisesti Valtatieltä Hiekkamaantielle oikealle kääntyvien kaistalla olevat raskaat ajoneuvot saattaisivat peittää näkyvyyttä Hiekkamaantien liittymähaaralta hetkittäin. Kääntyvän raskaan liikenteen osuus on kuitenkin hyvin pieni, eikä se täytä liikennemäärän osalta kriteerejä (> 60 ajon/vrk) rakenteellisesti erotetun kaistan toteuttamiselle. Uusi maankäyttö ei lisää merkittävästi liikenteen kehittämisen tarvetta Metsäkylään alueella. Alueelta on useampia liittymiä valtatielle 3. Tämä mahdollistaa sen, että Hiekkamaantien liittymä ei ylikuormitu, vaan tilanne hakeutuu tasapainotilaan em. liittymien osalta osan liikenteestä siirtyessä käyttämään itäisempiä liittymiä.

Valmisteluvaihetta varten laaditut selvitykset:

Asemakaavan liikenneselvitys, Metsäkylän taajaman laajennus Hiekkamaantie-Vaasantie, Ramboll 12/2025.

Liikennemeluselvitys, Metsäkylän taajaman laajennus länteen, Ylöjärvi, Promethor 1.12.2025.

Pohjavesiolosuhteet, Ylöjärven kaupunki 1.12.2025.

Hulevesien osalta lähtötietona on käytetty Metsäkylän osayleiskaavaa varten laadittua hulevesiselvitystä. Tarkempi hulevesiselvitys laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Toimivalta:	Hallintosääntö, Ympäristölautakunta 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	METS27 Hiekkamaantien Vaasantien kulmaus kaavaluonnos 11.12.2025 METS27 Hiekkamaantien Vaasantien kulmaus kaavaselostus 11.12.2025 liitteineen METS27 Hiekkamaantien Vaasantien kulmaus OAS 11.12.2025
Oheismateriaalit:	METS27 Asemakaavan liikenneselvitys METS27 Asemakaavan liikennemeluselvitys METS27 Asemakaavan selvitys pohjavesiolosuhteet
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. Hyväksyä valmisteluvaiheen aineistot ja asettaa asemakaavaluonnoksen (päivätty 11.12.2025) ja siihen liittyvät valmisteluvaiheen aineistot nähtäville. 2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. ----- Uusitalo (palvelussuhde- ja toimeksiantojäävi) oli poissa asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 18.34-18.37. Puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Seppo Peltola.

