YLÖJÄRVI

Kirkonseutu
Siltatien alueen asemakaava ja asemakaavamuutos Kortteentien, Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella
Kaavaselostus, ehdotus 11.6.2026

KIRK270

Kaavaehdotus nähtävillä 24.6.-12.8.2026
Ympäristölautakunta, ehdotus 11.6.2026 (§ 88)
Kaavaluonnokset nähtävillä 2.4.-2.5.2025
Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 19.3.2025 (§ 40)
Ilmoitus vireilletulosta 6.9.2023
Ympäristölautakunta, vireilletulo 23.8.2023 (§ 86)
Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös 27.3.2023 (§ 124)
Dnro: 160/2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 11.6.2026 päivättyä asemakaavaehdotusta.

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

Asemakaavalla muodostuu korttelit 650, 651, osa 659 ja aukio sekä virkistys-, katu-, rautatie- ja erityisalueita.

Kaavamuutoksen lisäksi kaavaan kuuluu rautatiealuetta sekä uutta katualuetta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Alueen likimääräinen sijainti taustakartalla punaisella merkittynä

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

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

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 19.3.2025

Esko Hyytinen	Katri Puistovirta
kaavoituspäällikkö	kaavasuunnittelija

1.3 Asemakaavan tarkoitus

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

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1. Tunnistetiedot 2
1.2 Suunnittelualueen sijainti 2
1.3 Asemakaavan tarkoitus 2

2. TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaavaluonnos 5
2.3 Asemakaavan ehdotus 5
2.4 Asemakaavan toteuttaminen 5

3. LÄHTÖKOHDAT 6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Arkeologia 8
3.1.4 Alueen rakennettavuus 8
3.1.5 Rakennettu ympäristö 9
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto 10
3.1.7 Melu- ja tärinä 13
3.1.8 Hulevedet 13
3.1.9 Maanomistus 13
3.2 Suunnittelutilanne 14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040 14
3.2.1.3 Yleiskaava 15
3.2.1.4 Asemakaava 15
3.2.1.5 Rakennusjärjestys 16
3.2.1.6 Pohjakartta 16
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset 17

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.1.1 Osalliset 17
4.2.2 Vireilletulo 17
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 18
4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18
4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto 19
4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus 19
4.3 Hyväksymiskäsittely 19
4.4 Viranomaisyhteistyö 19
4.5 Asemakaavan tavoitteet 19

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 20
5.1 Asemakaavaratkaisu 20
5.1.1 Luonnoksen kuvaus 20
5.2 Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavaan 23

5.3 Kaavan vaikutukset 25
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 25
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon 27
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin 28
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 28
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 30
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen 30
5.3.7 Ilmastovaikutusten arviointi 31
5.4 Nimistö 32

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 32
6.2 Toteuttamisen seuranta 32

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.3.2025

Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä:

Tärinä- ja Runkomelutarkastelu, Siltatien alueen asemakaava, Ylöjärvi, Promethor 9.4.2026.

Liikennemeluselvitys, Asemakaavoitus, Siltatien ympäristö, Ylöjärvi, Promethor 29.4.2026.

Tämä asemakaavamuutos kytkeytyy liikenteellisten tarkastelujen myötä Siltaien 5. vaiheen asemakaavaan Perkonmäki:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

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

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

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

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

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

Siltatien asuntoalueen kaava

Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014.

Kannen kuva: WebGis 3.3.2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Asemakaavan valmisteluaineisto oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 19.3.2025 (§ 40) ja pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 2.4.-2.5.2025 välisen ajan.

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

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

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

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

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

2.3 Asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotus on laadittu luonnosversion Ve2 ja luonnoksesta saadun palautteen pohjalta. Lisäksi luonnosvaiheen jälkeen laadittiin tärinä- ja runkomelutarkastelu sekä liikennemeluselvitys. Kaavalla pyritään osoittamaan tehokkaampaa asumista kerrostaloina tai rivitaloina, mahdollistetaan myös asumispalvelujen osoittaminen sekä julkisten lähipalveluiden, liike- ja toimistotilojen toteuttaminen vähintään 500 k-m2 verran.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

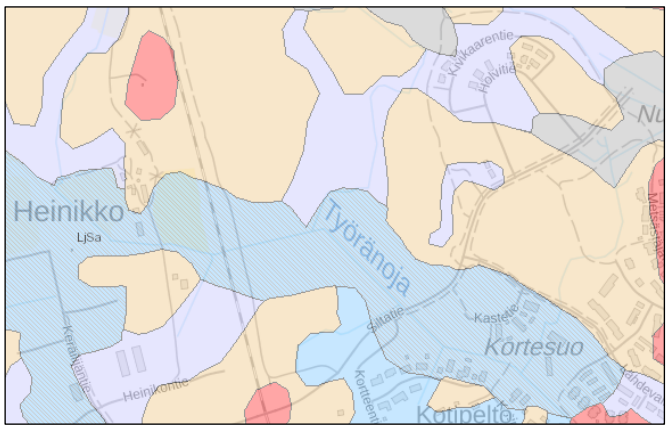
Kuvia kaavamuutosalueelta.

3.1.3 Arkeologia

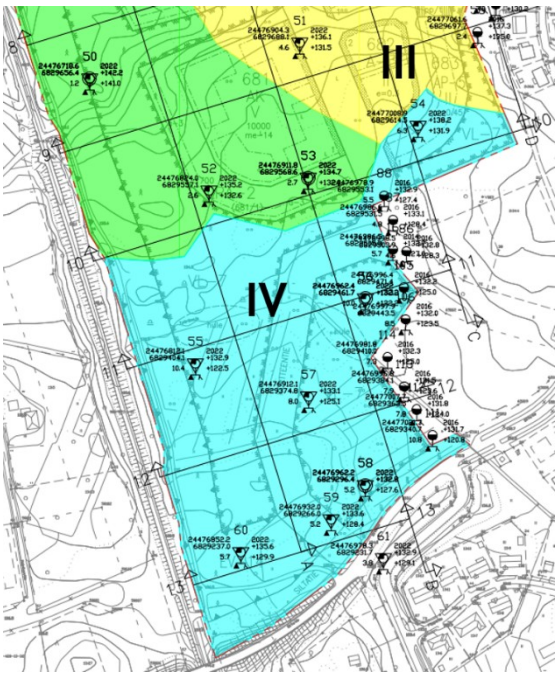
Alueen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu arkeologiset inventoinnit. Alueelta ei ole tehty löytöjä.

3.1.4 Alueen rakennettavuus

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



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



Perkonmäentien asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, WSP Finland Oy, 5.6.2024:

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

Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014:

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

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

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

3.1.5 Rakennettu ympäristö

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

Siltatien alueen ensimmäisen kaavan alueella (Siltatien asuntoalue KIRK 235) on vuodesta 2019 lähtien rakennettu pientaloja, pari- ja rivitaloja. Kaava mahdollistaa myös pienkerrostalojen toteuttamisen. Siltatien varrelle sijoittuvia yhtiömuotoisia kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja on luovutettu v. 2022 alkaen. Siltatien koulun ensimmäinen osa on otettu käyttöön 2024. Koulun laajennuksen rakentaminen on aloitettu keväällä 2026, jonka myötä koulu saavuttaa suunnitellun laajuuden. Koulun vieressä sijaitsee 2025 valmistunut päiväkoti.

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

Kuva:
Siltatien alueen asemakaavat

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

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

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

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

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

Ramboll Finland oy:n tekemän tarkastelun pohjalta katualueen suunnittelua on jatkettu kaupungin omana työnä kaavoituksen ja yhdyskuntatekniikan yhteistyönä. Toimivaksi ratkaisuksi osoittautui Siltatien siirto luoteen suuntaan ja nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien kohdalle (Perkonmäentie-Siltatie-Kortteentie). Lisäksi katualuevarauksessa huomioidaan Väyläviraton kaksoisraiteen yleissuunnitelma, jonka mukaan kaksoisraiteen toteutuessa Siltatien radan ylittävä silta on tarpeen korottaa. Yleissuunnitelma on valmistunut keväällä 2026. Kaksoisraiteen yleissuunnitelman siltasuunnitelman mukaan Siltatien alikulkukorkeus nousisi 7 metriin, jolloin Siltatietä on tarpeen korottaa noin kaksi metriä. Jotta katuyhteyden pituuskaltevuus säilyy toimivana, on tarpeen varautua muuttamaan Siltatien linjaus nykyisestä. Samalla katualue siirtyisi etäämmälle olemassa olevasta asutuksesta mahdollistaen laajemmat suojaviheralueet, joille on mahdollista toteuttaa meluntorjuntaa. Siltatien luoteispuoleinen alue on nykyisellään muuta aluetta alavampaa. Huomioiden Perkonmäentien, Kortteentien ja Siltatien kiertoliittymä suhteessa mahdollisesti kaksoisraiteen myötä tulevaan sillan korotukseen, nousisi Siltatien linjaus nykyistä katua korkeammalle noin 1,2-1,3 metrin verran uuden kiertoliittymän kohdalla.

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

Nelihaaraliittymän muodostaminen Kortteentien, Perkonmäentien ja Siltatien kesken on tulos kokonaisvaltaisesta arvioinnista yhdessä yhdyskuntatekniikan kanssa. Arvioinnissa on huomioitu

liikenteen toimivuus, turvallisuus, toteutettavuus ja alueidenkäytön suunnittelun näkökulma. Tarkemmassa katusuunnittelussa tullaan huomioimaan myös radan huoltotieyhteys.

Kuva: Alustava katutarkastelu suhteessa kaavaluonnoksiin

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

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

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

Nykyisin Siltatien koululla kääntyy Nyssen linja 80 Moisio - Ylöjärvi – Tampere. Alueen asemakaavoituksella mahdollistetaan eri kiertoreittejä julkiselle liikenteelle. Kaava-alueelta julkisen liikenteen saavutettavuus on hyvä.

3.1.7 Melu- ja tärinä

Asemakaavan länsiosassa sijaitsee rautatiealue. Kyseessä on nk. pohjoisen päärata, rataosuus Seinäjoki-Tampere. Rautatiealue sijaitsee noin 350 m etäisyydellä korttelista 650. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikennemeluselvitys sekä tärinä- ja runkomelutarkastelu.

Tärinä- ja runkomelutarkastelun perusteella kaava-alueelle ei kohdistu merkittävää raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua. Alue voidaan näin ollen kaavoittaa suunnitellulla tavalla eikä asemakaavaan ole tarve tehdä tärinän- tai runkomelun huomioimista edellyttäviä kaavamääräyksiä.

Liikennemeluselvityksen perusteella korttelin 651 alueella päiväajan keskiäänitaso täyttyy (on alle) ohjearvon lähes koko korttelin alueella ja kaikkien rakennusten ympäristöön muodostuu myös yöajan ohjearvon täyttävää (alittavaa) aluetta, johon ulko-oleskelualueet ovat sijoitettavissa.

Korttelin 650 alueelle on luonnosteltu pidempi moniportainen kerrostalo. Päiväajan keskiäänitaso täyttää (on alle) ohjearvon lähes koko korttelin alueella ja erityisesti Siltatieltä katsottuna rakennuksen taakse jäävällä sisäpihalla. Yöajan ohjearvon täyttäminen korttelialueella edellyttää ääniteknisesti suljetumpaa korttelirakennetta tai muuta meluntorjuntaa.

Liikennemeluselvityksessä on tarkasteltu radan varteen sijoitettavan meluvallin toteuttamisen vaikutukset sekä korttelin 650 suljetumpi toteuttaminen. Korttelin 650 meluolosuhteet on erityisesti huomioitu kaavamääräyksissä ja rakentamislupavaiheessa tulee todentaa, että myös yöaikainen ulko-oleskelualueen ohjearvo täyttyy jollakin ratkaisulla. Tähän voidaan päästä myös oleskelualueen hyvällä suunnittelulla.

Selvityksessä on huomioitu Siltatien linjauksen muutos, sekä mahdolliset kaksoisraiteen toteuttaminen ja Hämeenkyrön väylän uusi linjaus Vt3 Sarkkila-Soppeenmäki. Tarkastelujen perusteella tarkastelluilla liikennehankkeilla ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen melutasoihin.

Liikennemeluselvityksessä on tarkasteltu myös Siltatien ympäristön oleva asutus suhteessa tuleviin liikenneväylien muutoksiin. Melumallinnuksen perusteella ohjearvojen mukainen tilanne täyttyy myös olevilla asuinalueilla. Mallinnuksen nykytilanteessa on huomioitu Siltatien varteen sijoittuvat Kortteentien ympäristössä olevat meluvallit. Kaavassa on osoitettu EV-alueet meluvallien toteuttamiseksi myös Kortteentien linjauksen oikaisun yhteydessä.

3.1.8 Hulevedet

Alueelle on asemakaavojen yhteydessä laadittu hulevesiselvitykset ja alueelle on jo toteutettu hulevesiverkosto. Katu- ja korttelialueiden rajauksiin ei tule merkittäviä muutoksia suhteessa hulevesiverkostoon. Asemakaavassa esitetyt ohjeelliset hulevesivaraukset ovat voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Työränoja kaava-alueen poikki kulkeva kuivatusreitti, joka laskee taajaman läpi Keijärven Suojastenlahteen.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

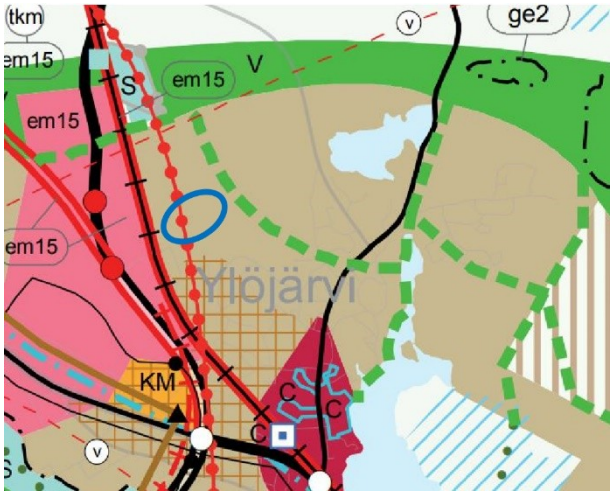
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

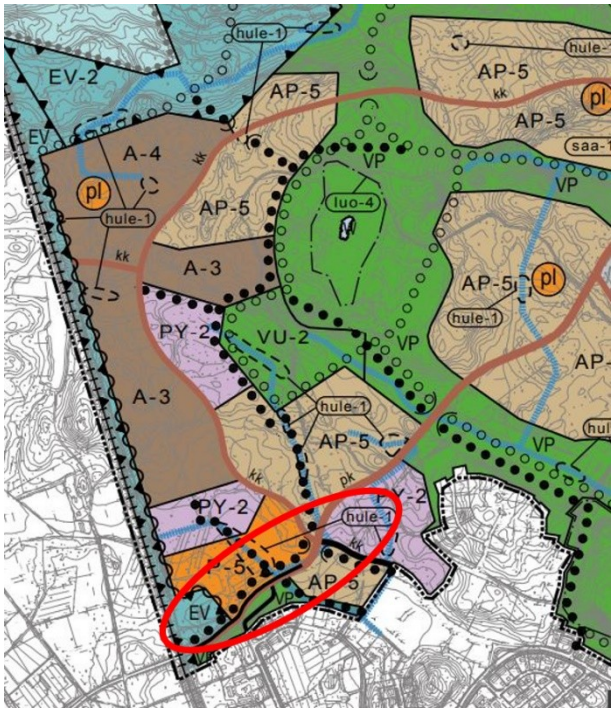
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

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



Ote maakuntakaavasta, alueen sijainti on merkitty sinisellä.

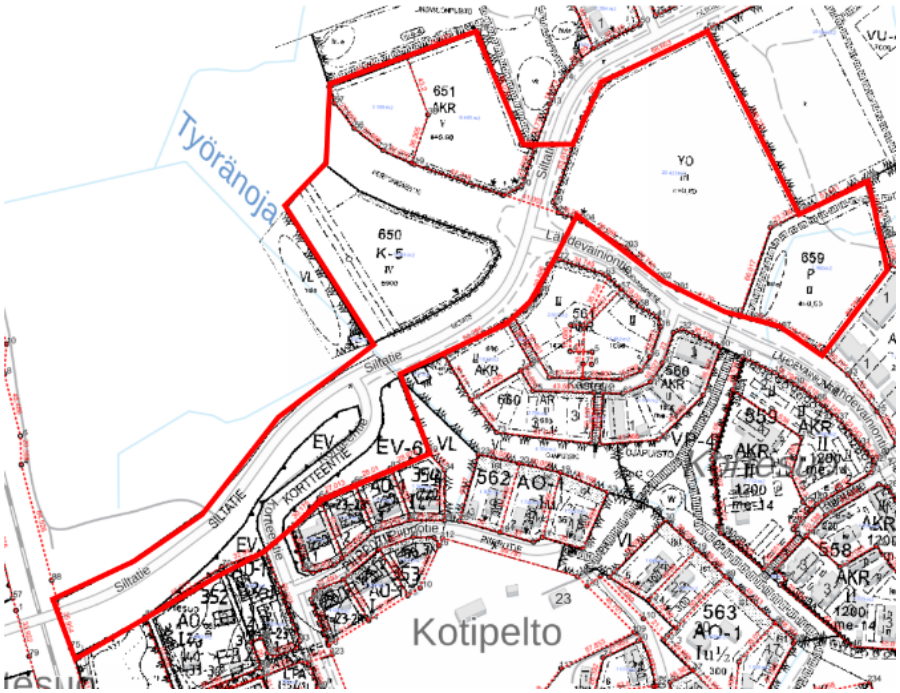


3.2.1.3 Yleiskaava

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa

3.2.1.4 Asemakaava



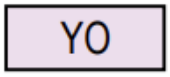
Suunnittelualue on rajattu punaisella

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

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

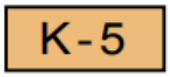
Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

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

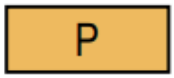


Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

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



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Palvelurakennusten korttelialue.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 129.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue.

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

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestystä on päivitetty eräiden määräysten osalta (KV 8.11.2021, § 133). Rakennusjärjestys 2021 on tullut voimaan 1.1.2022 ja se on korvannut Ylöjärven rakennusjärjestyksen 2017. Vuoden 2025 alusta on tulossa voimaan uusi rakentamislaki, jonka yhteydessä rakennusjärjestys uusitaan. Uusi rakennusjärjestys on valmistumassa vuoden 2027 alussa.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

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

Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä:

Tärinä- ja Runkomelutarkastelu, Siltatien alueen asemakaava, Ylöjärvi, Promethor 9.4.2026.

Liikennemeluselvitys, Asemakaavoitus, Siltatien ympäristö, Ylöjärvi, Promethor 29.4.2026.

Tämä asemakaavamuutos kytkeytyy liikenteellisten tarkastelujen myötä Siltaien 5. vaiheen asemakaavaan Perkonmäki:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

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

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

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

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

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

Siltatien asuntoalueen kaava

Rakennettavuusselvitys Taratest, 4.11.2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.

- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Tampereen energia Oy, Ylöjärven Vesi Oy, ympäristöterveys PIRTEVA, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 6.9.2023 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.2.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Lausunnot, kommentit sekä mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta referoituna:

Kasvatus- ja opetuslautakunta: Ei huomautettavaa.

Hyvinvointilautakunta: Ei huomautettavaa.

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

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

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

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

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

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

Aloitusvaiheesta poiketen Kortteentien linjauksen muutos on tutkittu toteutettavaksi maanpäällisenä yhteytenä kiertoliittymään. Siltatien alitus osoittautui hankalaksi ja kalliiksi toteuttaa

maaperäolosuhteista johtuen. Kaavaluonnoksen tilavaruksilla mahdollistetaan Siltatien siirto luoteen suuntaan etäämmälle olemassa olevasta asutuksesta.

4.2.3.2 Asemakaavan luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 2.4.-2.5.2025 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydettiin lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä. Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus nähtäville asettamisen kuulutuksessa mainitussa määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

4.2.3.3 Asemakaavan ehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen ja mahdollisesti tarvittavien täydentävien selvitysten pohjalta laadittiin kaavaehdotus.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta 11.6.2026.

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

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

4.3 Hyväksymiskäsittely

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

4.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.5 Asemakaavan tavoitteet

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

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

Molemmissa luonnoksissa on osoitettu asuinkorttelin yhteyteen käytettäväksi liike- ja toimistokerrosalaa 500 k-m2 käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta voimassa olevassa kaavassa osoitetun liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-5) sijaan. Alueelle ei nähdä muodostuvan voimassa olevassa kaavassa osoitettua 5000 k-m2 liike- ja toimistorakennusten toimintaa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan lähipalveluiden kuten pienen päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle.

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

Luonnosvaihtoehtojen erot koskevat korttelien 650 ja 651 aluetta:

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

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

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

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

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

Mitoitus VE1					
	pinta-ala (m2)	rakennusoikeus (k-m2)	tehokkuus (e)	sisältyy (k-m2)	
P	5865	2932,5	0.50		
YO	20423	12253,8	0.60		
YS	6185	4329,5	0.70		
AK	11917	9431,4	0.79	500	liike- ja toimistotilaa
VP	798				
VL	26724				
EV	6010				
ET	112				
AUKIO	446				
JK	657				
KATU	40102				
LPA	987				
LR	2144				
Pinta-ala yht.	122370				

Mitoitus VE2					
	pinta-ala (m2)	rakennusoikeus (k-m2)	k-m2	sisältyy (k-m2)	
P	5865	2932,5	0.50		
YO	20423	12253,8	0.60		
AK	13206	10018,5	0.76	500	liike- ja toimistotilaa
A	5009	2003,6	0.40		
VL	26724				
EV	6010				
ET	112				
AUKIO	375				
JK	643				
KATU	40494				
LPA	1365				
LR	2144				
Pinta-ala yht.	122370				

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

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

Rautatiealue on otettu mukaan asemakaavaan.

5.1.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asumisen korttelit 650 ja 651: kerrostalorakentamiselle (AK), Kerrostalolle, rivitalolle tai asumispalveluille (A) sekä kerrostalolle, julkisille lähipalveluille, liike- ja toimistotiloille (AL). Liike ja toimistotiloja tulee toteuttaa vähintään 500 k-m2. Muilta osin kaavaratkaisut ovat pysyneet ennallaan kortteleita 660 ja 659 ei ole muutettu kaavan luonnosvaiheen jälkeen.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asumista kokonaistehokkuudella e=0.66 / 10 009 k-m2. Käytettävissä olevasta kerrosalasta tulee vähintään 500 k-m2 osoittaa liike- ja toimistotilana korttelissa 650. Laskennallinen asukasarvio on noin 300 henkilöä.

Luonnosvaiheen jälkeen korttelia 650 on kavennettu maaperäolosuhteiden vuoksi ja VL-aluetta on osoitettu tältä osin enemmän.

Katualueen varauksia on tarkennettu Siltatien ja Perkonmäentien linjausmuutoksen ja Kortteentien oikaisun tarkemman suunnittelun pohjalta. Kaavaan on otettu mukaan Perkonmäentien eteläisin osa, jotta katualueesta on voitu osoittaa yhtenäinen varaus. Katualueesta jäänyt osa on soitettu VL- ja EV-alueeksi jo olemassa olevien alueiden jatkoksi.

Angervokujan katualue sijoittuu olemassa olevalle kaduksi varatulle alueelle, joka on entinen perkonmäentien linjaus.

Kaavalla on nimetty katualue Angervokuja ja Siltetien aukio.

SEURANTALOMAKE

		Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli-Tehokkuus ek
A		0.4084	26.83		1838	0.45
AK		0.6201	40.73		4961	0.80
AL		0.4939	32.44		3210	0.65
A	yhteensä	1.5224	100.00	11.99	10009	0.66
YO		2.0423	100.00		12254	0.60
Y	yhteensä	2.0423	100.00	16.09	12254	0.60
VL		3.2965	100.00			
V	yhteensä	3.2965	100.00	25.97		
LPA		0.1968	47.86			
LR		0.2144	52.14			
L	yhteensä	0.4112	100.00	3.24		
ET		0.0112	0.73			
EV		1.5184	99.27			
E	yhteensä	1.5296	100.00	12.05		
P		0.5865	100.00		2933	0.50
P	yhteensä	0.5865	100.00	4.62	2933	0.50
Kev.liik.kadut		0.0793	2.43			
Kadut		3.1824	97.57			
KADUT, TIET		3.2617	100.00	25.69		
Z		0.0452	100.00			
TORIT, KATUAUKIOT		0.0452	100.00	0.36		
KAAVA-ALUE yht.		12.6954			25196	0.20

5.2 Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat: Kortteentie kohdalla on voimassa, 19.4.2007 hyväksytty Siltatien asemakaava ja muutos. Kaavamuutosalueen itäosassa on voimassa 19.1.2016 hyväksytty Siltatien asuntoalueen asemakaava ja muutos.

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

Kaavamuutos poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta korttelialueiden AKR ja K-5 osalta, kun kaavamuutoksella osoitetaan A, AK ja AL-korttelit. Alueelle on päädytty osittamaan Siltatien keskusalueelle sijoittuvaksi tiiviimpää asumista palvelujen ja julkisen liikeyhteyden ääreen mahdollistaen myös julkisten lähipalvelujen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittumisen alueelle (vähintään 500 k-m2). Kaavamuutoksella asuminen painottuu, mutta myös palvelujen toteuttaminen mahdollistetaan.

Tarkastelu asemakaavaratkaisujen suhteesta yleiskaavaan AKL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset teemojen mukaisesti.

Sisältövaatimuksia ovat: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla, mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen, virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Siltatien alue on osa Ylöjärven Kirkonseudun taajamaa, sen luoteisin osa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-5), puistoa (VP), sekä suojaviheralueita (EV). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk), kokoojakatu (kk), ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit, ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit ja ohjeelliset tulvaniittyalueet (hule-1). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu asumisen alueita pientalovaltaisina asuntoalueina ja kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista varten olevina alueina.

Siltatien aluetta vaiheittain asemakaavoitettaessa ei ole ilmennyt tarvetta osoittaa palvelun- ja hallinnon alueita yleiskaavan osoittamassa laajuudessa. Yleiskaava-alueen luoteisosaan ei ole ollut mahdollista osoittaa asumista yleiskaavassa ajatellulla laajuudella maaperäolosuhteiden ja luontoarvojen vuoksi. Siltatien keskusalue on muodostunut julkisten koulupalvelujen ja varhaiskasvatuksen palvelujen yhteyteen. Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu AKR-kortteleita, jotka ovat vielä toteutumatta. Kaavamuutoksella monipuolistetaan tonttitarjontaa ja osoitetaan tiiviimpää asumista palvelujen ja julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan korttelirakenteeseen ja alueella olemassa olevaan infraan.

Tehokkaita asuinalueita osoittamalla ja keskittämällä voidaan soittaa myös laajempia ja kattavampia viher- ja virkistysyhteyksiä. Siltatien alueelle on muodostunut kattava ja suosittu metsäinen virkistysalue. Siltatien alueella on myös hyvät urheilualuepalvelut.

Liikenteellisiin ratkaisuihin tehdään muutoksia, jotta voidaan ratkaista alueella tunnistetut haasteet; Kortteentien linjauksen oikaiseminen, jotta julkisen liikenteen on mahdollista kulkea sitä kautta, kaksoisraiteen sillankorotustarpeen huomioiminen sekä koulun vieressä sijaitsevan Lähdevainiontien risteyksen rahoittaminen nelihaararisteyksestä kolmihaaraiseksi risteykseksi. Kaava- ja katusuunnittelussa huomioidaan kattavat ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet.

Alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita yleisellä tasolla ovat olleet yhdyskuntarakenteen eheys, hyvä elinympäristö, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset sekä luonnonympäristöjä, ekologisia yhteyksiä ja meluntorjuntaa koskevat tavoitteet. Kaupungin asettamat tavoitteet ovat olleet:

- mahdollistaa 6 000–8 000 asukkaan viihtyisän asuinalueen rakentuminen Ylöjärven kaupunkikeskustan pohjoispuolelle. Asuinalue on asumismuodoiltaan monipuolinen, sekä kerrostalorakentamista että tiivistä ja matalaa pientalorakentamista sisältävä, pääosin tiivis ja kaupunkimainen alue.
- suunnitella alue 2000-luvun puutarhakaupunkiajattelun periaattein.
- muodostaa alueesta itsenäinen keskustan osa: palveluiltaan omavarainen, tiivis asuinalue, jossa sekä asema, palvelut, työpaikat että ulkoilualueet on saavutettavissa jalan ja polkupyörällä.
- osoittaa mahdollisimman suuri osa asuinrakentamisesta uuden lähijunaliikenteen aseman lähialueelle sekä mahdollistaa toimivan ja kattavan linja-autojen liityntäliikenteen verkon muodostaminen alueelle. Alueen toteuttaminen tukee joukkoliikenteen kehittämistä ja vähentää riippuvuutta ajoneuvoliikenteestä.
- suunnitella Siltatien uudesta tieyhteydestä alueen kaupunkimainen ja ilmeikäs pääkokoojakatu.
- ehkäistä rautatien melu- ja tärinähaitat riittävästi.
- muodostaa alueelle kattava ulkoilureitti- ja latuverkosto sekä riittävän laajat, helposti saavutettavat liikunta- ja ulkoilualueet muidenkin ylöjärveläisten käyttöön.
- säilyttää luontoselvitysten mukaiset arvokkaat alueet sekä maiseman kannalta merkittävät alueet.
- kiinnittää erityistä huomiota alueen pintavesien käsittelyyn.
- muodostaa alueelta hyvät yhteydet kaupunkikeskustaan sekä Elovainion ja Uusi-Kuruntien työpaikka-alueille.

Alueen asemakaavoilla on vastattu näihin yleiskaavalla osoitettuihin tavoitteisiin ja yleiskaavan aluevarauksista poikkeavat asemakaavaratkaisut nähdään suunnittelutason tarkentumisena.

Yleiskaavaa ei ole mahdollista toteuttaa siinä laajuudessa kuin sitä laatiessa on ajateltu. Asemakaavoilla on pyritty osoittamaan tehokkaampaa asumista keskeisesti, ja on pyritty luomaan Siltatien uudesta katuyhteydestä kaupunkimainen ja ilmeikäs pääkokoojakatu.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu monipuolisesti asumista. Keskusalueelle ja radan varteen on osoitettu kerrostaloasumista, muilta osin alue on rivitalo- ja omakotitalovaltaista asuinaluetta. Kaavamuutoksella osoitetaan kerrostalojen rakennuspaikka, kerrostalon (luhtitalo), rivitalon tai asumispalvelujen rakennuspaikka sekä kerrostalon rakennuspaikka, jossa tulee osoittaa vähintään 500 k-m2 liike- ja toimistotilaa. Myös julkisia lähipalveluja voi sijoittua kaavamuutosalueelle. Kaavamuutos mukailee voimassa olevaa asemakaavaa sekä alueen yleiskaavaa.

Siltatien alueella sijaitsee hyvät virkistysyhteydet ja julkiset lähipalvelut (koulu ja päiväkoti).

Kaavamuutosalue on Siltatien asuinalueen keskeinen alue. Alueelle on soitettu mahdollisuus esimerkiksi lähikaupan toteuttamiseksi ja kaavassa on osoitettu myös julkista tilaa aukion muodossa.

Kaavamuutoksella ei nähdä olevannegatiivisia vaikutuksia asumiseen.

Ihmisten elinolot, elinympäristö ja terveys

Asemakaavan länsiosassa sijaitsee rautatiealue. Kyseessä on nk. pohjoisen päärata, rataosuus Seinäjoki-Tampere. Rautatiealue sijaitsee noin 350 m etäisyydellä korttelista 650. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikennemeluselvitys sekä tärinä- ja runkomelutarkastelu.

Tärinä- ja runkomelutarkastelun perusteella kaava-alueelle ei kohdistu merkittävää raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua.

Liikennemeluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitaso täyttyy (on alle) ohjearvon jokaisen korttelin alueella ja kaikkien rakennusten ympäristöön muodostuu myös yöajan ohjearvon täyttävää (alittavaa) aluetta, johon ulko-oleskelualueet ovat sijoitettavissa, paitsi korttelissa 650.

Liikennemeluselvityksessä on tarkasteltu radan varteen sijoitettavan meluvallin toteuttamisen vaikutukset sekä korttelin 650 suljetumpi toteuttaminen. Korttelin 650 meluolosuhteet on huomioitu kaavamääräyksissä ja rakentamislupavaiheessa tulee todentaa, että myös yöaikainen ulko-oleskelualueen ohjearvo täyttyy jollakin ratkaisulla. Tähän voidaan päästä myös oleskelualueen hyvällä suunnittelulla.

Siltatien alueen 5. asemakaavassa on osoitettu junaradan varteen EV-alue meluntorjuntaa varten. Katusuunnittelun yhteydessä huomioidaan tarkemmin alueelle tarvittava meluntorjunta. Alueella tapahtuva liikenne on henkilöautovaltaista tavanomaista matalanopeuksista katuliikennettä, joka ei tyypillisesti aiheuta erityistä melua. Uusien asuinkorttelien toteutuksen yhteydessä tulee laatia melutarkastelu ja varmistaa Valtioneuvoston ohjearvojen täyttyminen.

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

Ympäristön puhtaus

Alueen ympäristössä ei ole tiedossa häiritseviä tekijöitä.
Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Sosiaalinen ympäristö

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

Uudet asukkaat tuovat oman lisänsä Siltatien aiempien rakennusvaiheiden asujaimistoon.

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

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

Virkistys

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu laajoja virkistysalueita, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Korttelialueilta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille ja alueella sijaitsee jo nykyisin hyvin suosittu Haaviaton ulkoilureitti. Kaavamuutosalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkialueen varaus, jota ei ole toteutettu. Varaus säilytetään kaavassa. Siltatien alueella sijaitsee myös kattavat urheilualueet, kesällä mm. pesäpallokenttä, talvella ylläpidetty luistelukenttä (tekojää).

5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ilmasto ja pienilmasto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.

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

Pohjavesi

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

Maa- ja kallioperä

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

5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu

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

Eläimistö

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

Luonnonvarat

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

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

Yhdyskuntarakenne, Taajamakuva

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

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

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

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

Yhdyskunta- ja energiatalous

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

Tekninen huolto

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

Liikenne

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

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

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

Katusuunnittelussa varaudutaan myös kaksoisraiteen yleissuunnitelman yhteydessä esitettyyn radan ylittävän sillan korotukseen. Yleissuunnitelma on valmistunut keväällä 2026. Kaksoisraiteen yleissuunnitelman siltasuunnitelman mukaan Siltatien alikulkukorkeus nousisi 7 metriin, jolloin Siltatietä on tarpeen korottaa noin kaksi metriä. Varsinainen Siltasuunnittelu ja siihen liittyvät tarkemmat ratkaisut selvitetään ja suunnitellaan kaksoisraiteen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Katusuunnittelussa huomioidaan toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Liikenneturvallisuus

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

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

Siltatielle mahdollistetaan tilavauksin kiertoliittymien toteuttaminen. Kiertoliittymät hidastavat ajonopeuksia.

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

5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset

Kaava-alue on rakentamaton. Ei vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue täydentää Siltatien asuinalueen keskusaluetta ja kaupunkikuvaa. Siltatien alueelle on toteutunut omakotitaloja, pientaloja ja rivitaloja. Alueen asemakaavat mahdollistavat myös kerrostalojen ja luhtitalojen toteuttamisen. Kaavassa on osoitettu aukio, jolla on tarkoitus muodostaa yhteistä julkista lähikeskuksen oleskelutilaa. Kaupunkikuvan kehitystä ohjataan rakentamistapaohjeilla.

Muinaismuistot

Siltatien alueelle on asemakaavojen yhteydessä tehty arkeologiset selvitykset. Asemakaavamuutoksen alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.

Maisemarakenne

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

5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat

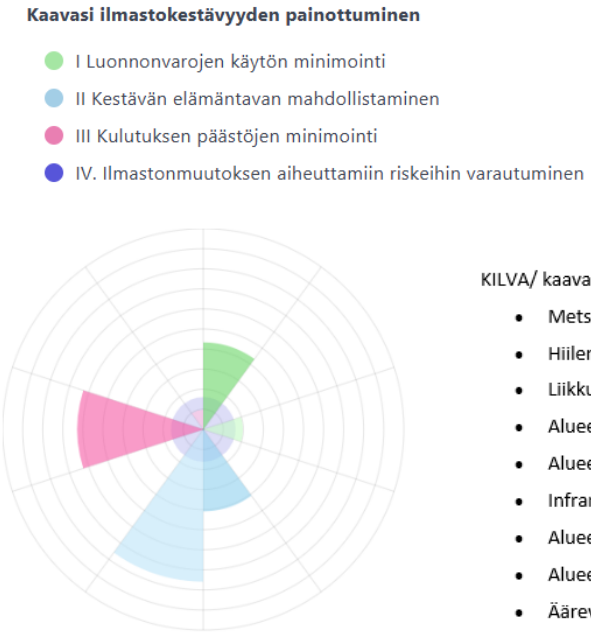
Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Asukasmäärän lisäys tuottaa palvelujen tarvetta ja sitä kautta mahdollisesti uusia työpaikkoja. Siltatien alueelle toteutuu koulu- ja päiväkotipalvelut. Koulun ensimmäinen osa toiminnassa ja päiväkodin rakentaminen on aloitettu syksyllä 2024. Kaavamuutoksella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

Kilpailu

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

5.3.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista.



KILVA/ kaava-alueen heikkouksia

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Siltatien alue on Ylöjärven uusimpia asuinalueita. Kaavamuutos sijoittuu asumisen toimintojen osalta rakentumattomiin kortteleihin, jotka on jo edellisen asemakaavan yhteydessä valmisteltu toteuttamista varten ja puusto on näistä jo poistettu. Toisaalta alueella on pyritty säästämään laajoja toisiinsa kytkeytyviä viheralueita, jotka tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena.

Asemakaavamuutoksella tehokkaimmat asumisen alueet sijoittuvat lähimmäksi Siltatien keskusaluetta, jossa sijaitsevat alueen palvelut sekä joukkoliikenneyhteys. Alueen katusuunnittelussa huomioidaan sujuvat kevyenliikenteen yhteydet.

Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla ohjataan mm. puurakentamiseen ja aurinkopaneelien sijoittamiseen. Alueen kaavoituksessa yleiskaavassa ja asemakaavassa on huomioitu hulevedet ja tulvareitit.

Kaavalla mahdollistetaan myös julkisten lähipalvelujen sekä liike- ja toimistotilojen muodostuminen alueelle. Näin ollen alueen palvelutarjonta voi tulevaisuudessa monipuolistua koulupalvelujen ja vanhaiskasvatuspalvelujen lisäksi.

5.4 Nimistö

Kaavamuutosalueelle nimetään uusi katu Angervokuja ja aukio Siltatien aukio. Kaavamuutoksella Perkonmäentien olemassa oleva linjaus muuttuu päättyväksi kaduksi Angervokuja. Alueen nimistössä säilyy olemassa olevat Linjasuonpuisto, Siltatie, Kortteentie ja Perkonmäentie uudella linjauksella.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.