



Kirkonseutu
Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos
KIRK286

Kaavaluonnos
Nähtävillä 7.10.-21.10.2026
Ilmoitus vireilletulosta 7.10.2026
Ympäristölautakunta, vireilletulo ja kaavaluonnos 23.9.2026 (§)
Dnro: 378/2026

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.9.2026 päivättyä asemakaavaa.

Vähäinen asemakaavamuutos koskee korttelia 683 sekä virkistysaluetta.

1.2 Suunnittelualan sijainti



Alueen likimääräinen sijainti taustakartalla punaisella rajauksella

Suunnittelualue sijaitsee Siltatien alueella, rakentuvan Perkonmäentien varrella. Kivikaarentien asuinalueen länsipuolella. Suunnittelualueen koko on 1,0289 ha.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 23.9.2026

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasuunnittelija

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Vähäisenä asemakaavamuutoksena tarkennetaan korttelin 683 Y-tontin asemakaavamääräyksiä vammaisten asumispalvelujen tarpeisiin.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavan kuvaus ja toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Arkeologia	6
3.1.4 Alueen rakennettavuus	6
3.1.5 Rakennettu ympäristö	8
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.7 Hulevedet	9
3.1.8. Ympäristöhäiriöt	9
3.1.9 Maanomistus	9
3.2. Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	10
3.2.1.3 Yleiskaava	11
3.2.1.4 Asemakaava	11
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	12
3.2.1.6 Pohjakartta	12
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.2.1 Osalliset	13
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Asemakaavaratkaisu	14
5.2 Kaavan vaikutukset	14



Kaavaselostuksen liitteet:

Rakentamistapaohje Siltatie 5. Perkonmäki, 21052025

Havainnekuvina

- Aluustava julkisivukuva
- Alustava asemapiirros

Alueella voimassa olevaa asemakaavaa varten laaditut selvitykset:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

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

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

Tärinä- ja runkomeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe,
Ylöjärvi, Promethor, 7.8.2023

Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma,
Sitowise, 10.11.2023.

Ylöjärvi Perkonmäentien asemakaavaluonnoksen Natura tarveharkintaselvitys,
Sitowise, 9.11.2023.

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

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

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

Kannen kuva: WebGis 4.9.2026

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaava-
muutos



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt 30.3.2026 § 82 kaavamuutoksen käynnistämisestä. Hankkeen käynnistäminen tukee MAPSTOn mukaista tontinluovutusta sekä kasvuohjelman mukaisia tavoitteita. Hanke osaltaan parantaa palveluiden kehittämistä sekä yritystonttireservin lisäämistä. Hanke mahdollistaa toteuttamiseen tähtäävän yhdyskuntateknisen suunnittelun.

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavoitukseen liittyvästä yhteistoiminnasta Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa 15.6.2026 § 187.

Asemakaavamuutos laaditaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Kaavan alustava aikataulu:

Aloitutus ja valmisteluvaihe, ympäristölautakunta 23.9.2026. Nähtävilläolo 14 vrk.

Kaavaehdotus, ympäristölautakunta 11-12/2026. Nähtävilläolo 14 vrk.

Kaavan hyväksyminen ympäristölautakunta 01/2027

2.2 Asemakaavan kuvaus ja toteuttaminen

Vähäinen asemakaavamuutos sijoittuu uudelle asemakaavoitetulle alueelle, jota toteutetaan asemakaavan Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki, KIRK252, Kv hyväksytty 8.9.2025 mukaisesti. Alueella on käynnissä katualueiden rakentaminen.

Vähäisenä asemakaavamuutoksena tarkennetaan korttelin 683 Y-tontin asemakaavamääräyksiä vammaisten asumispalvelujen tarpeisiin sekä tarkennetaan hulevesimääräyksiä. Tarkasteltavia määräyksiä ovat mm. rakennusoikeus ja pysäköintinormi, sekä lisätään korttelia 683 palveleva ohjeellinen jalankulun yhteys.

Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle tavoitellaan 30-paikkaista vammaisten asumisyksikköä, joka tarjoaa sekä ympärivuorokautista palveluasumista että yhteisöllistä asumista.

Kaavamuutoksen tavoiteaikataulu on valmistua alkuvuoden 2027 aikana. Pirkanmaan hyvinvointialue valmistelee vammaisten palveluasumisen toimijan kilpailutuksen ja tontin toteutuksen vuoden 2027–2028 aikana, jolloin rakentaminen voisi alkaa vuoden 2029 aikana.

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohje ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistama. Alueella on voimassa ajantasainen Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki, KIRK252, Kv hyv. 8.9.2025. Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelualue on metsäaluetta. Alueella on käynnissä katujen toteutus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitykset: Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020 ja Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäen asemakaava-alue Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022.

Kaavamuutosalueella sijaitsee sanikkaispuro ja korpilaikku; selvitysalueen eteläpuolelle sijoittuu puro, jonka kaivettu luonne on muuttunut luonnontilaisempaan päin. Sanikkaisia on ympärillä runsaasti muodostaen laajemmasta ympäristöstä korpilaikun. Reunoilla on vyöhykkeenomaisesti ruohokorpea. Lajeina alueilla ovat mm. Hiirenporras, kivikkoalvejuuri, metsäimarre, korpi-imarre, kurjenpolvi, oravanmarja, käenkaali, kielo, metsätähti, lillukka, ojakellukka, suo-orvokki, korpi- ja metsäkastikkaa, nuokkuhelmikkä, tähtisara, polkusara, jouhivihvilä, kurjenjalka, saroja sekä metsä- ja suokortetta. Metsälehdäsammalta kasvaa laajoina kasvustoina pohjakerroksessa. Puro soljuu alueella rauhallisena ja lintuja havaittiin runsaanpuoleisesti mm. palokärki, hippiäinen, rautiainen ja rastaita.

3.1.3 Arkeologia

Suunnittelualueelta on tehty MRL 9 §:n mukaisesti asemakaavatasoinen arkeologinen tarkkuusinventointi. Alueelta ei tehty löytöjä. Kaavaa koskee raportti: Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 20225, versio 4, 2023. Mikroliitti Oy 8.8.2023.

3.1.4 Alueen rakennettavuus

Alueelle on teetetty yhteistyössä Ylöjärven kunnallisteknisen suunnittelun kanssa maaperätutkimuksia ja alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys. Selvityksessä alue on jaoteltu rakennettavuudeltaan erittäin hyvään (I), hyvään (II), keskinkertaiseen (III), melko huonoon (IV), huonoon (V) ja heikkoon (VI) rakennettavuuteen.

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain rakennettavuudeltaan keskikertaiselle alueelle (III) sekä rakennettavuudeltaan melko huonolle alueelle (IV), joka sijoittuu kaavamuutosalueen eteläosaan. Rakennettavuusselvitys on kaava-aineiston liitteenä. Luokittelussa on huomioitu mm. maaperäolosuhteet ja maaston kaltevuus.

Rakennettavuudeltaan Keskinkertainen (III) alue:

Alueelle voidaan perustaa maanvaraisesti ainoastaan kevytrakenteisia rakennelmia niiden käyttötarkoitus ja pehmeän kerroksen painumat huomioiden. Raskasrakenteiset sekä suuria kuormituksia pohjamaalle aiheuttavat rakennukset suositellaan perustettavaksi teräsbetoni-

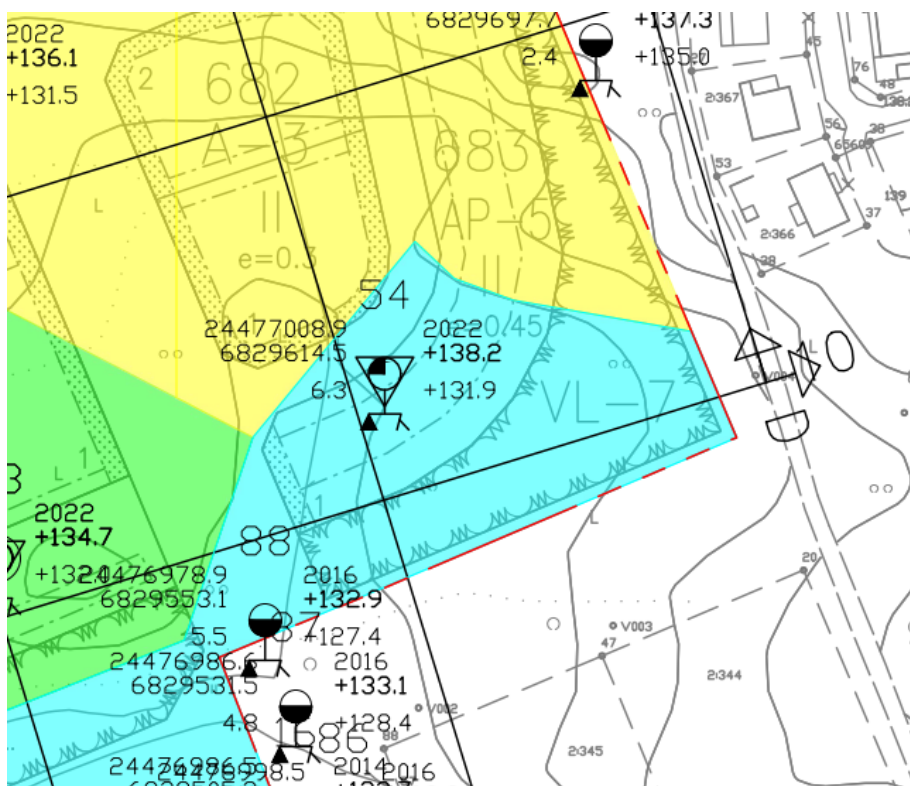


tai teräspalkkipaaluille. Paalutettavilla rakennuksilla pohjakerrosten lattiat on suositeltavaa rakentaa kantavina perustusten varaan. Rakennusten perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tulevien rakenteiden ja käyttötarkoituksen mukaisesti.

Piha-alueet voidaan mahdollisuuksien mukaan toteuttaa ilman pohjanvahvistuksia, mikäli pintantasaus säilytetään noin samalla tasolla nykyisen maanpinnan kanssa. Mikäli alueelle lisätään kuormitusta esim. tasausta nostamalla, aiheutuu kuormituksen lisäämisestä todennäköisesti pehmeän kerroksen kokoonpuristumisesta johtuvia painumia. Painumat tulee ottaa hallintaan tapauskohtaisesti määritettävillä pohjanvahvistuksilla, kuten esikuormittamalla.

Rakennettavuudeltaan Melko huono (IV) alue:

Alueelle ulottuu kaavoituksessa vain yksi rakennettava tontti ja rakennusala. Rakentamiseen voidaan soveltaa samoja periaatteita kuin luokassa Keskinkertainen (III) pehmeikön suurempi kerrospaksuus huomioiden. Alueelle sijoittuvat nykyiset hulevesimuodostelmat, Työränoja ja vesien kerääntyminen maaston alhaisen korkeusaseman vuoksi suositellaan huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.



III Keskinkertainen rakennettavuus
Pehmeikköalueet, joiden paksuus on 2,5 – 4,5 m ja kaltevuus alle 30 %.



IV Melko huono rakennettavuus
Pehmeikköalueet, joiden paksuus on 4,5 – 13 m ja maaston kaltevuus alle 30 %.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



3.1.5 Rakennettu ympäristö

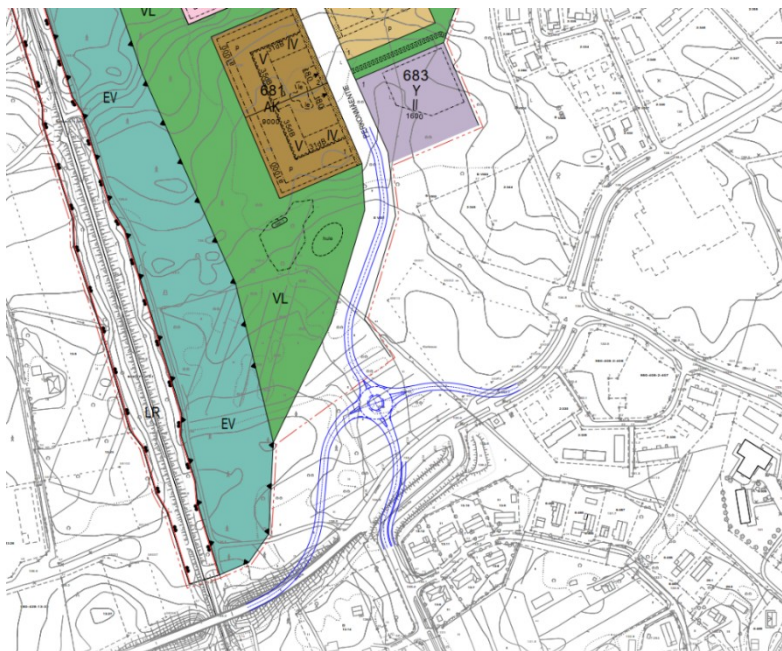
Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia.

Alueen itäpuolella, Siltatien asuntoalueelle (KIRK 235) on vuodesta 2019 lähtien rakennettu pientaloja, pari- ja rivitaloja. Kaava mahdollistaa myös pienkerrostalojen toteuttamisen. Siltatien varrelle sijoitettavia yhtiömuotoisia kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja on luovutettu vuodesta 2022 alkaen. Siltatien yhtenäiskoulu on otettu käyttöön 2024. Koulussa toimii esiopetus, alakoulun kuusi ensimmäistä vuosiluokkaa sekä vaativan erityisen tuen oppilaat. Koulu laajenee vaiheittain. Kolmas rakennusvaihe on käynnissä ja sen on tarkoitus valmistua kesäkuussa 2027. Viimeistään vuonna 2030 Siltatien yhtenäiskoulussa opiskelee esioppilaiden ja vaativan erityisen tuen oppilaiden lisäksi vuosiluokat 1–9. Täydessä mitassaan koulussa on arviolta 700–800 oppilasta. Koulun vieressä sijaitsee 2026 valmistunut päiväkodti. Päiväkodissa on kaikkiaan 160 varhaiskasvatuspaikkaa sekä nykyaikaiset tilat vaativan erityisen tuen lapsille.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen liikenneverkon pääkatuna toimii Siltatie. Siltatien pohjoisen puolisia alueita kiertämään on suunniteltu kokoojaku Perkonmäentie. Alueen eteläpuolelle on suunniteltu joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistava kiertoliittymäyhteys Siltatien, Perkonmäentien ja Kortteentien kesken. Vesihuollon runkolinjat sijoittuvat Siltatien katualueelle, josta ne johdetaan Perkonmäentien varressa edelleen tonttikatujen alueille.

Siltatien, Perkonmäentien ja Kortteentien katuyhteydet yhdistävä katualuevaraus osoitetaan Siltatien ympäristön kaavamuutoksella Lähdevainiontie-Kortteentie, joka on valmistumassa vuoden 2026 aikana.



Kuva:
havainnekuva katu-
linjauksesta

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



3.1.7 Hulevedet

Alueelle laaditun asemakaavan Siltatie 5, Perkonmäki, KIRK252, yhteydessä on tehty hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavassa. Alueen hulevesien viivyttämisen ja johtamisen tarkempi toteuttaminen on suunnitteilla, ja toteutetaan aluetta rakennettaessa.

Selvityksen mukaan hulevesiä imeytetään ja viivytetään kiinteistöillä ja johdetaan alueellisen hallinnan rakenteiden kautta hallitusti kohti purkupisteitä. Vesien kerääntyminen maaston alhaisen korkeusaseman vuoksi on huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

Kaavamuutoksella on tarkennettu hulevesimääräyksiä.

3.1.8. Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoispuolella, lähimmillään noin 1,2 km etäisyydellä sijaitsee mm. kiviainesten otto-toimintaa, asfaltin valmistusta/varastointia sekä puun haketustoimintaa. Toiminnoista voi aiheutua ääniä ja hajuja alueelle. Toiminnot sijoittuvat Uusi-Kuruntien sekä Pohjoisen pääradan länsipuolelle. Toiminnot ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Kaavamuutosalue sijaitsee pohjoisen pääradan itäpuolella noin 280 metrin etäisyydellä. Alueelle on laadittu asemakaavan Siltatie 5, Perkonmäki, KIRK252, yhteydessä liikennemeluselvitys sekä tärinä- ja runkomeluselvitys.

Perkonmäentie on asemakaava-alueelle tyypillinen katu, jolla on matala nopeusrajoitus. Katu ei tuota alueen ympäristöön häiritsevää melua. Alueen melulähteenä on erityisesti junaliikenne.

Liikennemeluselvityksen perusteella kaavamuutosalueella nykytilanteen päiväjän arvo on 50 dB(A) ja yöarvo 45 dB(A). Vuoden 2050 ennusteliikenteellä kaavamuutosalue sijoittuu samoille arvoille. Muuttuvan maankäytön myötä, alueella voimassa olevalla asemakaavalla on alueelle osoitettu lähemmäs rataa sijoittuvia kerrostalokortteleita. Radan varteen on osoitettu suojaviheralue meluntorjunnan toteuttamiseksi. Meluselvitys on toteutettu sekä muuttuneella maankäytöllä että sen lisäksi maavallitarkastelulla. Molemmissa tilanteissa kaavamuutosalueen keskiäänitaso laskee hieman nykytilanteesta.

Tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan kaavamuutosalueelle ei kohdistu tärinästä johtuvaa rakenteiden vaurioriskiä tai viihtyvyshaitan kannalta merkittävää haittaa. Kaavamuutosalue ei sijaitse runkomelun riskialueella. Selvityksen perustella alueelle on annettu kaavamääräys ”alle 250 metrin etäisyydellä rautatiestä rakennuksiin ei saa tehdä osittain- tai kokonaan maan alla olevia asuin- tai muita melulle herkkiä tiloja.”

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavoitukseen liittyvästä yhteistoiminnasta Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa 15.6.2026 § 187.



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 virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Pohjoinen päärata on osoitettu Merkittävästi parannettavana pääratana. Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen.

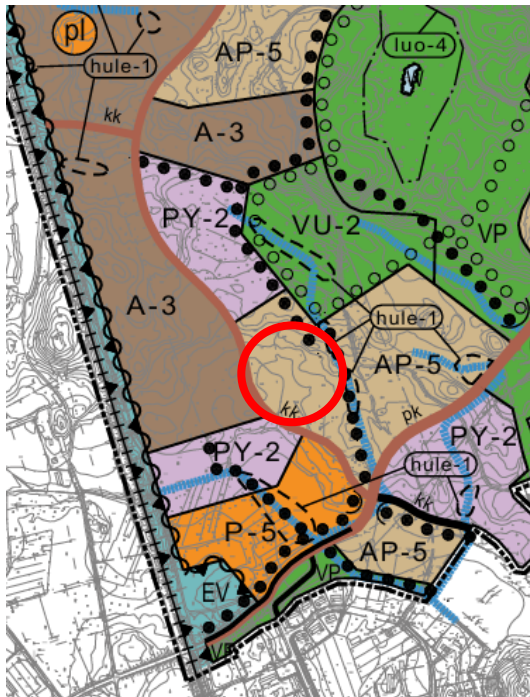


Rataosilla Tampella–Lielähti, Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäinen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen.

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



3.2.1.3 Yleiskaava

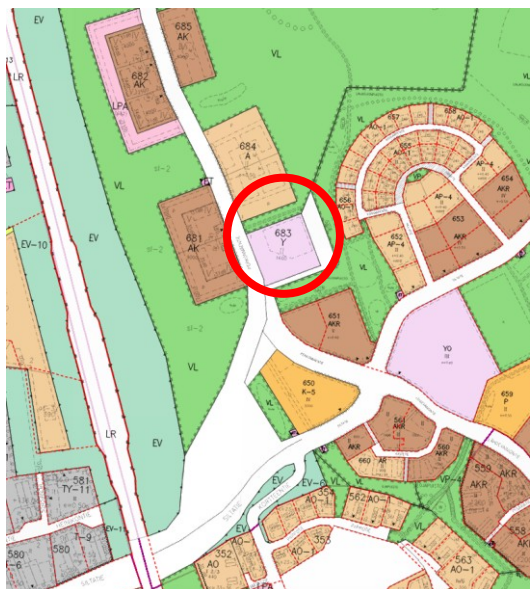


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti yleiskaavassa punaisella merkittynä

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

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

3.2.1.4 Asemakaava



Suunnittelualue punaisella

Kaavamuutosalueella on voimassa Siltatie 5. asemakaava Perkonmäki, KIRK252, Kv hyv. 8.9.2025.

Asemakaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Alueen itäpuolella on voimassa Siltatie asuuntoalueen asemakaava KIRK235 (KV hyv. 1.2.2016). Alueella on vireillä Siltatie alueen asemakaavamuutos Kortteentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella. Kaavamuutos on ollut ehdotuksena nähtävillä kesällä 2026. Kaavamuutoksella ratkaistaan erityisesti liikenteellisiä asioita.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



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. Vuoden 2025 alussa voimaan tulleen rakentamislain myötä rakennusjärjestys uusitaan. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

Asemakaavoitusta varten valmistuneita selvityksiä:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

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

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

Tärinä- ja runkomeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe,
Ylöjärvi, Promethor, 7.8.2023

Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma,
Sitowise, 10.11.2023.

Ylöjärvi Perkonmäentien asemakaavaluonnoksen Natura tarveharkintaselvitys,
Sitowise, 9.11.2023.

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

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

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Vähäisenä asemakaavamuutoksena tarkennetaan korttelin 683 Y-tonttia vammaisten palveluasumisen tarpeisiin yhdessä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Hankkeen käynnistäminen tukee MAPSTOn mukaista tontinluovutusta sekä kasvuohjelman mukaisia tavoitteita. Hanke osaltaan parantaa palveluiden kehittämistä sekä yritystonttireservin lisäämistä. Hanke mahdollistaa toteuttamiseen tähtäävän yhdyskuntateknisen suunnittelun.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AkL 62 §).

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

-

Vähäisen kaavamuutoksen pohjalla on ajantasainen asemakaava KIRK252. Kaavamuutoksen valmisteluaineistosta on käyty kaupungin sisäiset yhteistyöpalaverit rakennusvalvonnan kanssa sekä yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa, joka on teknisen lautakunnan alainen vastuu-alue. Vähäisen kaavamuutoksen vuoksi lausuntopyyntöjä ei nähdä tarpeellisena.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja valmisteluvaihe (AkL 63 §, MRA 30 §)

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävillä olosta päättää ympäristölautakunta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 14 vuorokautta. Vireilletulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kunnan jäsenet, osalliset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta.

Ehdotusvaihe (AkL 56 §, MRA 27 §)

Kaavaluonnos kehitetään kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta päättää ympäristölautakunta. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 14 vuorokautta. Nähtävillä olosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kunnan jäsenillä, osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistu-



tuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Mikäli kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaava-aineistoon ei tule oleellisia muutoksia, voidaan kaava viedä hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (AKL 67 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kaupungin internetsivujen kuulutussiosiossa sekä kaavaa koskevalla kaupungin internetsivulla.

Kaavan lainvoimaisuus ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (kuulutukset ja voimassa olevat kaavat).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Kaavamuutos koskee yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 683 ja lähivirkistysaluetta (VL). Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) 683, tontin 1 pinta-ala on 0,7535 ha. Kaavamuutokseen sisältyvän lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 0,2754 ha. Vähäisen kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on 1,0289 ha. Alueen käyttötarkoitukseen ei tule muutoksia.

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on 1600 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeus on nostettu 2300 k-m², joka tarkoittaa tonttitehokkuutena $e=0.30$. Kaavaan on lisätty määräys, jolla IV-konehuone on mahdollistettu toteuttavan kerrosluvun lisäksi ”ilmanvaihtokonehuone ja tekniset tilat tulee ensisijaisesti sijoittaa ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolelle. Tekniset tilat on mahdollista sijoittaa rakennuksen itään suuntautuvalle katon osalle kerrosluvun lisäksi siten että tilat sovitetaan osin kattomuodon sisälle. Tekniset tilat eivät saa korostua pääjulkisivusta, joka sijoittuu katualueen suuntaan.” Pysäköintinormia on tarkennettu asumispalvelujen osalta määräyksellä ”Palveluasumisen tarpeisiin toiminnan mukaan riittävät pysäköintipaikat henkilökunnalle, vierailijoille ja asukkaille, kuitenkin vähintään 1 ap / 150 k-m². Lisäksi on huomioitava esteettömät pysäköintipaikat sekä mahdolliset huollon pysäköintipaikat tai muu lyhytaikaisen pysäköinnin tarve.” Kaavalla mahdollistetaan korttelia 683 palveleva yhteys ulkoilureitille. Yhteyden toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on korttelin 683 toimijalla. Kaavakartalle on lisätty hulevesimääräys alueen hulevesien hallitsemiseksi.

5.2 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on osa uutta luonnonläheistä asuinaluea, joka rakentuu lähivuosisien aikana osaksi Siltatiealueen kokonaisuutta. Alueelle on osoitettu pientalo-, rivitalo- ja kerrostaloasumista. Alueella sijaitsee peruskoulu- ja päivähoitopalvelut. Alueelle on osoitettu monipuolista asumista sekä Y-kortteli, joka mahdollistaa mm. palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Alueelle on muodostumassa monipuolinen asujaimisto. Uusien asemakaava-alueiden asukkaat tuovat oman lisänsä Siltatiealueen aiempien rakennusvaiheiden asujaimistoon.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



Kokonaisuudessaan Siltatien alueen rakenne on suunniteltu siten, että asuin korttelit sijoittuvat väljästi, mutta kuitenkin sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa olisi luontevaa. Tonttien lomaan on suunniteltu ulkoiluun sopivia yhteyksiä korttelialueiden läpi sekä virkistys-alueille.

Siltatien alueen asemakaavoissa on osoitettu laajoja virkistysalueita, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Korttelialueilta on hyvät yhteydet ulkoilureiteille ja alueella sijaitsee jo nykyisin hyvin suosittu ulkoilureitti. Perkonmäentien katualueiden kevyenliikenteenväylät muodostuvat osaksi metsään sijoittuvaa virkistysreittiverkostoa, jolloin alueella pääsee kulkemaan vaihtelevia reittejä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan suora ja esteetön korttelia 638 palveleva yhteys ulkoilureille. Toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on korttelissa sijaitsevalla toimijalla.

Kaavamuutosalue on nykyisellään rakentamatonta metsäaluetta. Alue sijaitsee pohjoisen pääradan läheisyydessä. Asemakaavaa KIRK252 varten on laadittu liikennemeluselvitys sekä tärinä- ja runkomeluselvitys. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ohjearvoja ylittäviä vaikutuksia. Radan varteen on osoitettu suojaviheralue meluntorjunnan toteuttamiseksi. Meluvallin toteutuksen jälkeen alueen koettu ääniympäristö voi muuttua vaimeammaksi.

Siltatien alueesta pohjoiseen, lähimmillään noin 1,2 km etäisyydellä sijaitsee mm. kiviainesten ottotoimintaa, asfaltin valmistusta/varastointia sekä puun haketustoimintaa. Toiminnoista voi satunnaisesti aiheutua ääniä ja hajuja alueelle. Toiminnot ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Toiminnot sijoittuvat jatkuvampien äänilähteiden Uusi-Kuruntien sekä Pohjoisen pääradan länsipuolelle.

Korttelin 683 on Pirkanmaan hyvinvointialueen toimesta todettu sijainniltaan ja tonttina soveltuvaksi vammaisen asumispalvelujen toiminnalle. Tontti sijoittuu rauhallisen asuinalueen yhteyteen ja kohde on saavutettavissa myös julkisella liikenteellä. Tontti on suurelta osin tasainen ja suurikokoinen esteettömän ja toimintaa palvelevan piha-alueen toteuttamiseksi.

Asumispalvelun ei nähdä aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia ympäröivän alueeseen, sen toimivuuteen, viihtyisyyteen tai turvallisuuteen. Palveluasuminen lisää alueen väestöpohjaa maltillisesti. Alueelle suunnitellaan 30-paikkaista yksikköä. Hanke sijoittuu rakenteilla olevan laajemman uuden asuinalueen yhteyteen. Palveluasuminen yksin ei aiheuta merkittäviä muutoksia Siltatien alueen liikennemääriin tai palveluiden kuormitukseen. Kaavamuutos edistää esteettömän asumisen tarjontaa sekä vammaisten henkilöiden yhdenvertaisia mahdollisuuksia asua osana tavallista asuinalueita

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutosalue on maaperältään haastava. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jonka mukaan alue sijoittuu osittain rakennettavuudeltaan keskikertaiselle alueelle (III) sekä rakennettavuudeltaan melko huonolle alueelle (IV), joka sijoittuu kaavamuutosalueen eteläosaan. Lisäksi vesien mahdollinen kerääntyminen maaston alhaisen korkeusaseman vuoksi on huomioitavaksi jatkosuunnittelussa. Tontin toteuttaminen vaatii huolellista suunnittelua. Kaavassa on osoitettu kortteliin 683 väljä rakennusala maaston ominaisuuksien ja rakennettavuusselvityksen mukaan suotuisammalle osalle.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Asemakaavaluonnoksen pohjalta on laadittu hulevesiselvitys, jossa huomioidaan pintavesien laadun ja hallinnan näkökulmat. Alueella suunniteltavat ja toteutettavat hulevesien viivytys- ja johtamisratkaisut vaikuttavat myös kaavamuuotosalueen olosuhteisiin. Kaavamuutoksella osoitetaan tärkeä, hulevesiselvityksessä osoitettu uoman siirto, joka on suositeltavaa johtaa putkessa Perkonmäentien varteen. Hulevesiratkaisut tarkentuvat alueen tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen luonnonympäristö niiltä osin, joihin ei kohdistu rakennustoimenpiteitä. Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkostoon.

Ilmastovaikutukset on arvioitu kaava KIRK252 yhteydessä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Siltatien alueen asemakaavoissa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet (VL), joilla turvataan alueen pohjois-etäsuuntaisia ja itä-länsisuuntaisia ekologisia yhteyksiä sekä huomioidaan luonnonmonimuotoisuutta.

Alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella on kaavan KIRK252 yhteydessä todettu, että tällä kaavamuuotosalueella ei sijaitse luonnontilaisia luontoarvoja. Alueella sijaitsevassa uomassa ei ole jatkuvasti vettä.

Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa poistetaan ja harvennetaan sekä maaperää muokataan. Toisaalta asumisen keskittäminen asemakaavoituksen keinoin tukee yhdyskuntataloudellisia tavoitteita ja ilmastotavoitteita. Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kortteli 683 on osoitettu tuoreessa, ajantasaisessa asemakaavassa KIRK252. Kaavamuutos kohdistuu Y-kortteliin, jonka määräyksiä on tarpeen tarkentaa palveluasumisen tarpeisiin. Alue liitetään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.

Kaava-alue kuuluu tulevaisuuden tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alueen sijainti luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseen ja suosion kasvuun. Perkonmäentie on mitoitettu siten, että se voi toimia joukkoliikenteen yhteytenä. Katusuunnittelussa huomioidaan toimivat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Kaavaehdotuksen laadinnan aikaan joukkoliikennetyhteys sijaitsee noin 0,4 km etäisyydellä kaavassa osoitettavista asuinalueista. Linja-auto liikennöi Lähdevainiontietä Siltatien koululle.

Alueen pääkadun varrelle tehdään kevyenliikenteelle oma väylä huomioiden myös sujuvat pyöräily-yhteydet. Siltatien varrella on jo nykyisin kevyen liikenteen väylä. Liikenneturvallisuus huomioidaan tarkemmin tarkemmassa katusuunnittelussa.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos



Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Luonnonympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Rakennuspaikka on osoitettu jo lainvoimaisessa asemakaavassa. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen metsäistä luonnonympäristöä. Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamistapaohjeella.

Alueelle on tehty arkeologinen selvitys. Selvityksen mukaan asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alue täydentää Siltatien asuinalueen kokonaisuutta ja kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvan kehitystä ohjataan korkeatasoiseksi suunnitteluohjeilla. Korttelialue 683 sijoittuu alueelle, joka on vasta rakentumassa. Kortteli 683 on lähivirkistysalueiden ympäröimä. Korttelin läheisyydessä ei sijaitse muuta rakentamista eikä maisemallisia erityispiirteitä. Rakennusoikeuden nosto ei vaikuta ympäristöön laajemmin, eikä heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä.

Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Yleisten rakennusten korttelialue on tarkoitettu palveluja varten. Palveluasuminen tuo työpaikkoja alueelle.

Asukasmäärän ja työpaikkojen lisäys tuottaa palvelujen tarvetta ja sitä kautta mahdollisesti uusia työpaikkoja. Siltatien alueelle sijoittuu koulu- ja päiväkotipalvelut. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu lähikaupan sijoittuminen alueelle.

Siltatie, Y-korttelin 683 vähäinen kaavamuutos

