

Kirkonseutu
Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaava
koillinen, pohjoisosa
kaavaselostus

Kaupunginvaltuusto 13.11.2023 (§ 94)
Kaupunginhallitus 30.10.2023 (§ 320)
Ympäristölautakunta, hyväksyminen 25.10.2023 (§111)
Ympäristölautakunta, kaavaehdotus 14.6.2023 (§ 71)
Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 21.9.2022 (§ 126)
Ilmoitus vireilletulosta 1.7.2020
Ympäristölautakunta, vireilletulo ja OAS 17.6.2020 (§ 76)
Kaupunginhallitus, kaavoitus päätös 25.11.2019 (§ 326)
Dnro: 823/10.02.03/2021
KIRK248

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 25.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Asemakaava koskee kortteleita 666–674, katu- ja lähivirkistysalueita sekä erityisaluetta

Ehdotusvaiheen 14.6.2023 jälkeen asemakaava alue on jaettu kahteen eri kaava-alueeseen. Tämä selostus koskee alueen pohjois- ja itäosaa, johon kuuluu myös Perkonmäentien katualue kokonaisuudessaan. Eteläisen osan suunnittelua jatketaan. Alueella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin kesällä 2023 maaperätutkimus, jonka perusteella alue ei sovellu rakentamiseen. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää alueen virkistyspalveluja. Eteläinen osa käsitellään uudelleen kaavaehdotuksena.



1.2 Suunnittelualueen sijainti

Siltatien 4. vaiheen asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa.

Suunnittelualue on rakentamaton ja alueella on voimassa osayleiskaava. Etäisyys Ylöjärven keskustan palveluihin on noin 3 km. Siltatien rakenteilla olevaan päiväkotiin ja alakouluun on etäisyyttä noin 1,5 km.

Alue on kaunista talousmetsää. Alueen pohjoispuolella on Viisajärvi ja itäpuolella Viljakkalantie. Eteläpuolella sijaitsee Ylöjärven kaupungin yhdyskuntateknikan maa-ainesten varastointialue, joka sijaitsee täyttömaa-alueella. Varastointialue siirretään tulevaisuudessa toisaalle.



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020-2024) alue on vuonna 2021 käynnistettävä kaavoituskohde. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 (§ 326) päättänyt käynnistää alueen suunnittelun. Asemakaavalla mahdollistetaan MAPSTON mukainen tontinluovutus sekä alueen tarkempi suunnittelu ja käyttöönotto.

Asemakaavalla jatketaan Siltatien alueen pientalovaltaista asuinaluekokonaisuutta Kirkonseudun kaupunginosassa. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle omakoti- ja rivitalotontteja sekä virkistysalueita. Kaavoituksella pyritään säilyttämään suositut ulkoilureitit sekä virkistysmetsää.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 25.10.2023

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasuunnittelija



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Suunnittelualueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavaluonnos	6
2.3 Asemakaavan ehdotus	6
2.4 Kaavan hyväksyminen	6
2.5 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Arkeologia	9
3.1.4 Alueen rakennettavuus	9
3.1.5 Rakennettu ympäristö	10
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	10
3.1.7 Hulevedet ja naturatarveharkinta	11
3.1.8 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	12
3.2.1.3 Yleiskaava	13
3.2.1.4 Asemakaava	13
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	13
3.2.1.6 Pohjakartta	13
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset	14
4.2.2 Vireilletulo	15
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Asemakaavaratkaisu	16
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	16
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	17
5.1.3 Kaavaehdotuksen kuvaus	18
5.1.4 Kaavaehdotuksen mitoitus	18
5.1.5 Kaavaehdotus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.1.6 Kaava hyväksyttäväksi	20
5.1.7 Kaavan mitoitus	20
5.1.8 Kaavakartta ja määräykset	21



5.2	Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	25
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.3	Ympäristön häiriötekijät	28
5.4	Nimistö	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttamisen seuranta	29
6.3	Yhteystiedot	30

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.9.2022 (ehdotusvaiheen mukainen kaavarajaus)

Havainnepiirros 25.10.2023

Asemakaavatyö aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat:

Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi 15.9.2020

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahokaviosammal)

Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 20225, versio 4, 2023. Mikroliitti Oy 8.8.2023. (Päivitetty kesällä 2023 Siltatien 5. Perkonmäki osalta. Kyseessä yhteinen raportti.)

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise Oy, 6.6.2023 liitteineen: 1. suunnitelmakartta ja 2. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys

Kannen kuva:

Ylöjärven kaupunki/ArcGIS Pro 12.10.2023/
Ortokuva ©Maanmittauslaitos

Kaavan valmisteluvaiheen aineistot ovat laatineet kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen sekä Pauliina Voutilainen, arkkitehti.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 (§ 326) päättänyt käynnistää alueen suunnittelun.

Ympäristölautakunta on 17.6.2020 päättänyt tiedottaa vireilletulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville.

Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen Siltatien ns. katukaava käsiteltiin omana kaavaprosessina.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 21.9.2022 (§ 126) ja asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen ja mahdollisten täydentävien selvitysten pohjalta luonnoksesta laaditaan kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotuksen kokouksessaan 14.6.2023 § 71.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnokseen on osoitettu erillispientalojenkorttelialueet (AO-1), asuinpientalojen korttelialue (A-3), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueet (AR) sekä lähivirkistysalue (VL) sekä katualueet ja erityisalue (ET). Kortteleiden kokonaisrakennusoikeuden määrät on osoitettu tonttikohtaisesti tai tehokkuusluvulla. Alueen olemassa olevat ulkoilureitit on pyritty säilyttämään pääosin ennallaan ja alueen metsää on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka on tarkoitus säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Kaava-alueen nimistö täydentyy kaavaehdotusvaiheessa.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotukseen on osoitettu erillispientalojenkorttelialueet (AO-1), asuinpientalojen korttelialue (A-3), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueet (AR) sekä lähivirkistysalue (VL) sekä katualueet ja erityisalueet (ET-1, ET-2 ja EV-1). Rakennusoikeuden määrä on osoitettu joko tonttikohtaisesti tai korttelikohtaisesti tehokkuusluvulla. Alueen olemassa olevat ulkoilureitit on pyritty säilyttämään pääosin ennallaan ja alueen metsää on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka on tarkoitus säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Kaava-alueen nimistö on täydennetty alueelle muodostuvien katujen osalta. Kaavassa ei osoiteta nimettäviä aukioita tai puistoalueita.

2.4 Kaavan hyväksyminen

Ehdotusvaiheen 14.6.2023 jälkeen asemakaava alue on jaettu kahteen eri kaava-alueeseen. Hyväksymiskäsittelyyn jatkaa alueen pohjois- ja itäosa, johon kuuluu myös Perkonmäentien katualue kokonaisuudessaan. Eteläisen osan suunnittelua jatketaan. Alueella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin kesällä 2023 maaperätutkimus, jonka perusteella alue ei sovellu rakentamiseen. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää



alueen virkistyspalveluja. Eteläosan suunnittelun jatkuessa tarkentuu alueen asukasmäärä, alustava arvio alueelle mahdollisesti muodostuvasta asukasmäärästä on 20 – 85 asukasta asemakaavaratkaisuista riippuen. Kokonaisuutena arvioituna alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 335 asukasta, kaavan ehdotusvaiheessa arvioidun 350 asukkaan sijaan, joista kaavan pohjoisosaan sijoittuu arviolta 250 asukasta. Eteläinen osa käsitellään uudelleen kaavaehdotuksena.

Kaavan pohjoisosaan ei ole ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella tarpeen tehdä oleellisia muutoksia. Muutamia kaavamääräyksiä on täydennetty (VL, EV, luonnon mukaisena säilytettävä alueen osa /s sekä yleismääräyksiä) ja teknisenä korjauksena kaavamerkintöjen indekset on tarkastettu. AR-alueiden rakennusoikeus on yhdenmukaistettu. AO-1 alueiden talousrakennusten rakentamismahdollisuutta on täsmennetty. Korttelinumerointi on päivitetty siten että käytetään juoksevaa numerointia järjestyksessä, kun osa kortteleista jäi uudelleen suunniteltavan kaavan alueelle.

2.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jatkaa Kirkonseudun Siltatien asuinalueiden asemakaavoittamista, jota on suunniteltu tehtävän kuudessa vaiheessa. Alueella on neljä lainvoimaista asemakaavaa: Siltatie 1, 2, 3 ja katukaava. Perkonmäen asemakaava (kaavaluonnos 26.10.2022) on Siltatien 5. asemakaava. Tämä Siltatien 4. kaavoitusvaihe sijoittuu näiden asemakaavojen koillispuolelle. Siltatie 4. koillinen asemakaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 25 ha. Kun asemakaavaa-alue jaettu ehdotusvaiheen jälkeen, on pohjoisosan kaava-alueen koko noin 19 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle laaditut luontoselvitykset:

- Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahokaviosammal)
- Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi 15.9.2020
- Kirkonseudun pohjoisosan luontoselvitys Pentti Keskitalo syyskuu 2009



Maaston vaihtelua alueen keskivaiheilla



Alueella on pääasiassa kalliomaita, mäntykangasta ja ohutturpeisia kosteikkoja.

Selvitysalueen metsätyypit vaihtelevat yleisesti mustikka- ja puolukkatyyppin (MT-VT) välillä. Lehtomaista kangasta (OMT) esiintyy kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suon pohjoispuolisissa juoteissa. Alueelle sijoittuu muutamia kosteikkoja ja ojaverkosto. Useissa metsäkuvioissa mänty on ylispuuna, koillisosassa on kuusia, koivuja ja haapaa sekä soistumisissa on kuusta ja koivua. Valoisilla alueilla pihlaja ja harmaaleppä sekä joukko pajuja esiintyvät pensasmaisina taimina. Hakkuualueiden sukkessio eli lajiston vähittäinen muutos on kehittynyt kenttäkerroksen lajiston osalta hyvin ja laajahkot harvennukset pohjoisosassa ovat siten toipuneet. (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 2020). Puulajisto on pääosin tavanomaista samoin kuin kenttä- ja pohjakerroksen kasvillisuus. Kasvillisuuden hienoudet löytyvät ojista, soista sekä lehtomaisista laikuista.

Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvityksen mukaan alueella ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyytit. Selvitysalueella tunnistetut luontotyytit eivät täyttäneet vesialin mukaisia vesiluonnon tyyppejä eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella ei ole liioin metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Luontoselvityksessä on esitetty ko. alueella sijaitsevia tärkeimpiä tai erityispiirteisiä luontokohteita.

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys laadittiin, sillä edellä mainitun luontoselvityksen maastokäynnit ovat ajoittuneet kesäkaudelle. Alueelle tehtiin liito-oravaa koskeva inventointi, jonka oikea-aikainen inventointikausi on keväällä. Lisäksi tehtiin lahkaviosammaleen inventointi. Alueella ei tehty havain-toja liito-oravan esiintymisestä eikä lahkaviosammaleesta.

kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee alue, jolla on aiemmin toiminut Veittijärven kaatopaikka, joka on kunnostettu massanvaihoilla v. 2012. Alueen pinta- ja pohjavesien tarkkailua on jatkettu kunnostuksen jälkeen ja tulokset ovat olleet hyviä (tutkimusraportti, Jyränen & Pöyry 2020). Puhdistetun alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Loppuraportissa on edellytetty, että alueen pohjavettä tarkkaillaan. Tarkkailuraportti: Veittijärven entisen kaatopaikan tutkimukset Ramboll Oy Jyränen ja Pöyry 5.11.2020

Pohjoisen kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee täyttömaa-alue, joka maastokarttatarkastelun perusteella on ollut pienialainen suoalue. Alueelle kesällä 2023 tehtyjen maaperätutkimusten perusteella maa-ainekerrokset sisältävät orgaanisia maa-aineksia. Alueelle ei voida osoittaa rakentamista. Alueella sijaitsee Ylöjärven kaupungin varikko, jossa läjitetään hiekkaa ja mursketta. Toiminta siirretään tulevaisuudessa toisaalle. Alueen suunnittelua jatketaan asemakaavana Siltatie 4. koillinen, eteläosa.

Maaperän korkeusasema vaihtelee +120...+147,5 mpy välillä. Maaston muodot ovat vaihtelevampia alueen etelä- ja lounaisosissa.



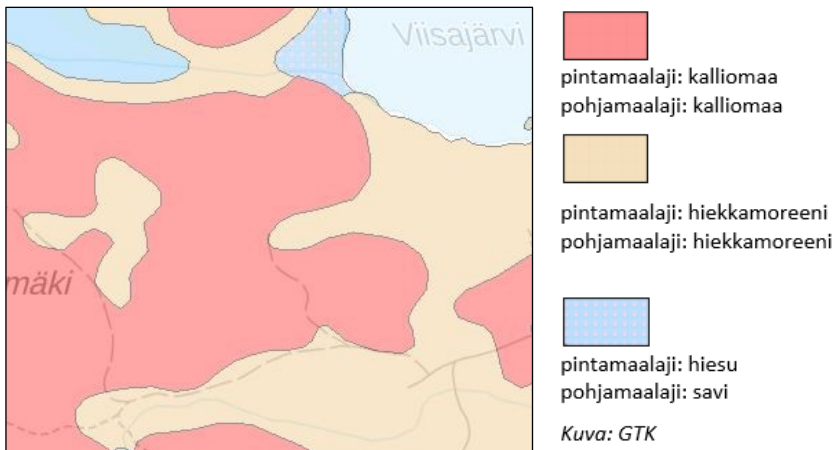
3.1.3 Arkeologia

Arkeologisen inventoinnin alueelle teki Mikrolitti Oy Silta-tien koillispuolen ja Perkonmäen asemakaava-alueita varten 8.8.2023, versio 4. Inventoinnin mukaan ennen inventointia alueelta tunnettiin yksi kiinteä muinaisjäänös (Ylöjärvi Viisajärvi – historiallisen ajan rajamerkki). Rajamerkki tarkastettiin, ja sen todettiin olevan vuoden 2010 inventointia vastaavassa kunnossa. Rajamerkin koordinaattipistettä tarkennettiin ja sille annettiin rajaus. Inventoinnissa ei löytynyt muita arkeologisia kohteita.



Mäntymetsää tulevilla korttelialueilla

3.1.4 Alueen rakennettavuus



Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella pääosin kallio ja hiekkamoreenimaata. alueen pohjois- ja länsiosa on lähtökohtaisesti rakennettavuudeltaan suotuisaa aluetta. Alueella on kalliota. Tämän vuoksi alueelle ei ole tehty asemakaavan yhteydessä kortteli- tai tonttikohtaisia maaperätutkimuksia. Tarkemmat maaperätutkimukset tulee laatia rakentajan toimesta viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Pohjoisen kaava-alueen eteläpuolelle tehtiin maaperätutkimuksia kesällä 2023. Alueella on vanhojen maastokarttojen tarkastelun perusteella sijainnut suoalue, joka on täytetty erilaisilla maa-aineksilla. Maaperätutkimusten perusteella alueen maaperässä sijaitsee orgaanisia maa-aineksia. Nykyisin, väliaikaisena toimintana, alueella läjitetään mm. kivimursketta ja muita maa-aineksia.

Kaava-alueen kaakkoisosassa on sijainnut Veittijärven kaatopaikka, jota on puhdistettu kesällä 2012. Tuolloin entiseltä kaatopaikka-alueelta poistettiin kaatopaikan jätetäyttö sekä pilaantuneet maa-ainekset. Puhdistetun alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Mitään kovin korkeita pitoisuuksia ei ole havaittu, mutta pitoisuus ylittää kuitenkin laboratorion määritysrajan. Alueen seurantaa jatketaan.



3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton ja siellä on voimassa osayleiskaava. Alueelle muodostuu tiivis, pientalovaltainen asuinalue. Asuinalue rakentuu Osayleiskaavan mukaisesti. Alue jatkaa Siltatien pientalovaltaisten asuinalueiden kokonaisuutta. Alueen pääkatuna toimivalta Siltatieltä lähtee kehämäinen kokoojkatu Perkonmäentie. Yhtenäiskoulu ja liikuntapaikka, joiden toiminta alkaa syksyllä 2023 (koulun I-vaihe), sijaitsevat Siltatien asuntoalueen asemakaavan (Kv 1.2.2016) alueella. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös päiväkotia. Palvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä Siltatie 4. alueelta.



Kuva: Siltatien alueen asemakaavat. Kuvassa Siltatie 4. koillinen kaavaehdotus 14.6.2023.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaava koillinen, pohjoisosa rajautuu kaakkoisosasta uuteen Siltatien tielinjaukseen, joka liittyy Viljakkalantiehen. Siltatien pohjoispään katualueen asemakaava on saanut lainvoiman 12.4.2023. Uusi tieyhteys parantaa alueen kulkuyhteyksiä ja mah-



dollistaa joukkoliikenteen järjestämisen tulevaisuudessa. Alueelle saavutaan Ylöjärven keskustasta Lähdevainiontien tai tulevaisuudessa Viljakkalantien kautta, kun Siltatien katuyhteys on toteutettu Viljakkalantielle saakka. Viljakkalantielta on yhteys Uusi-Kurun tielle (Kantatie 65).

Siltatien yhteydessä sijaitsee kunnallistekniikan linja, jota jatketaan uusille kaavoitettaville asuinalueille.

3.1.7 Hulevedet ja naturatarveharkinta

Alueelle on laadittu asemakaavatasoinen hulevesiselvitys sekä naturatarveharkinta. Hulevesiselvityksen mukaan hulevesiä viivytetään kiinteistöillä ja johdetaan alueellisen hallinnan rakenteiden kautta hallitusti kohti alueen kaakkoisnurkan avouomaa ja edelleen kohti Veittijärveä. Purkua Viisajärven suuntaan ei suositella, sillä se tulisi olemaan rinteisen maaston vuoksi kohtuullisen hallitsematonta. Viisajärven suuntaan ei ole selkeää purkureittiä.

Alueelle on laadittu naturatarveharkinta-selvitys. Kaava-alueen luontepuolella noin 700 m etäisyydellä sijaitsee Perkonmäen Natura 2000-alue. Saman aikaisesti on vireillä Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki, jonka pohjoispuolella ko. natura 2000-alue sijaitsee. Siltatie 4. ja 5. asemakaavoja varten laaditaan samanaikaisesti hulevesiselvitys, johon linkittyy Siltatie 5. asemakaavan naturatarveharkinta. Samassa yhteydessä on huomioitu kahden vireillä olevan asemakaavan kokonaisuus.

Selvityksen mukaan Siltatie 4.vaiheen asemakaavalla (koillinen) ei arvioida olevan vaikutuksia Perkonmäen Natura-alueeseen. Kaava-alue ei sijoitu Natura-alueen välittömään läheisyyteen. Kaava-alueella syntyvät hulevedet johdetaan hulevesijärjestelyin alueen kaakkoiskulman uoman kautta vastakkaiseen suuntaan Natura-alueesta, Veittijärveen. Natura-alueen kautta lyhyen matkaa virtaavan uoman vesimäärä pienenee valuma-alue muutosten myötä. Vesimäärää kompensoidaan kuitenkin 5. vaiheen asemakaava-alueella (Perkonmäentie) syntyvillä hulevesillä alueella toteutettavilla hulevesijärjestelyillä. Täten kaavoitus ei suoraan vaikuta Natura-alueen suojeluperusteina luontotyyppeihin esimerkiksi pienentämällä suojeluperusteina olevien luontotyyppien pinta-alaa tai muuttamalla elinympäristöjä. Perkonmäen Natura-alueen tuntumassa on vireillä lisäksi Siltatien 5. vaiheen asemakaava. Ko. asemakaavaluonnoksesta on laadittu oma tarvearvio.

Tarvearvion johtopäätös on, että asemakaavaluonnoksella ei ole suoria kielteisiä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteisiin. Välillisinä vaikutuksina on tunnistettu mahdollinen kuluneisuuden lisääntyminen kaava-alueelle osoitetun asukasmäärän lisäyksen seurauksena. Asemakaavat lisäävät todennäköisesti jossain määrin liikkumista myös Natura-alueella. Kaava-alueille on kuitenkin tarkoitus toteuttaa lähivirkistysalueet ja -reitit, jotka ohjaavat arkiliikkumista. Voimakasta ulkoilupainetta Natura-alueelle ei todennäköisesti synny. Luontotyyppeihin ei arvioida kohdistuvan kulumisen seurauksena merkittäviä kielteisiä vaikutuksia. Perkonmäen Natura-alueen pintavesivaikutteisiin luontotyyppeihin ei kohdistu yhteysvaikutuksia, koska 5. vaiheen asemakaavan hulevesisuunnitelmassa on huomioitu Natura-alueen kulmauksen kautta virtaava oja ja sen ympäristö. Hulevesisuunnitelman mukaisesti toteutetut hulevesijärjestelyt eivät muuta ojan virtaamia tai vedenlaatua.

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

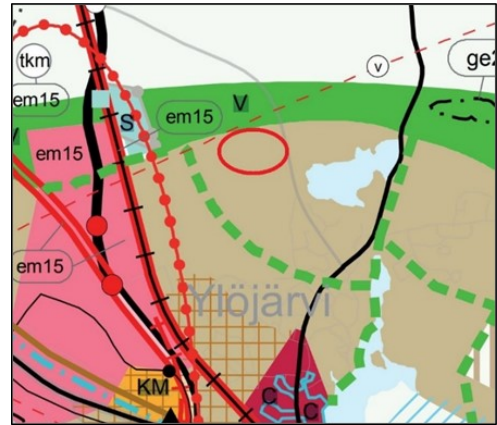
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 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 virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

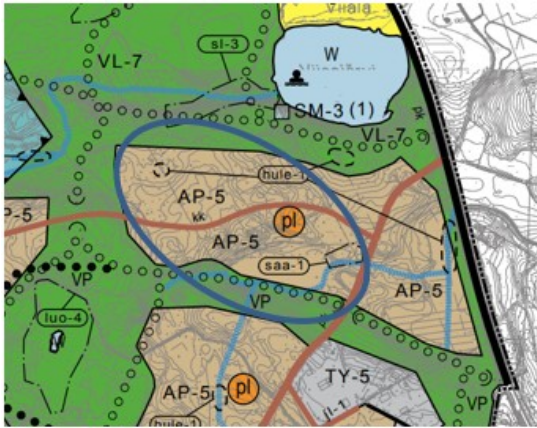
Alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä taajamiin liittyvä virkistysalue (V) ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Länsipuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote maakuntakaavasta Alueen sijainti on merkitty punaisella.



3.2.1.3 Yleiskaava

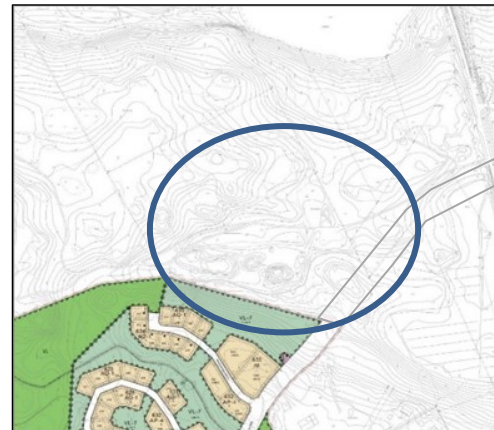


Ote osayleiskaavasta. Alueen likimääräinen rajaus on merkitty sinisellä.

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP-5), johon on osoitettu lähipalvelumerkintä (pl), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL-7), ulkoilureitti, puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1), ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1). Alueen poikki kulkee kokoojkatu (kk) sekä pääkatu (pk). Alueen Pohjoispuolella sekä kaakkoispuolella on sinisellä katkoviivalla merkitty ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit, jotka määräyksen mukaan on säilytettävä avouomana. Terassimaisen uoman ympärille tulee jättää koskeikkokasvillisuuskaista.

3.2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta sivuaa 18.12.2019 voimaan tullut Siltatien 2. vaiheen asemakaava (ns. pohjoinen alue). Alue liittyy kaakossa valtuustossa 4.4.2022 hyväksytyyn nk. Siltatien katu-kaavaan.



3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2021 (§ 133) osittain muutetun rakennusjärjestyksen voimaan tulevaksi 1.1.2022 lukien. Rakennusjärjestys 2021 kumoaa aikaisemman Rakennusjärjestyksen 2017.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Asemakaava-alueen pohjakartta on päivitetty 2.5.2023.



3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään selvityksiä, jotka on laadittu rautatien ja Viljakkalantien väliselle ns. Siltatien alueelle v. 2013 hyväksytyin Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja tärinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustoselvitykset. Valmistuneita selvityksiä ovat luontoselvitys, arkeologinen inventointi, hulevesiselvitys ja Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

Asemakaavan selvitykset ja suunnitelmat:

- Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi, 15.9.2020
- Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue, Luontoselvitysten täydennys 9.6.2022 (liito-orava, lahkaviosammal)
- Tarkkailuraportti: Veittijärven entisen kaatopaikan tutkimukset Ramboll Oy: Jyränen & Pöyry, 5.11.2020
- Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi Mikroliitti Oy. Sepänmaa & Soisalo, 6.5.2022, päivitetty 02/2023
- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise Oy, 6.6.2023 liitteinen: 1. suunnitelmakartta ja 2. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys

Kirkonseudun osayleiskaavaan (2013) laaditut asemakaavassa hyödynnettävät selvitykset mm:

- Kirkonseudun pohjoisosan luontoselvitys Pentti Keskitalo, syyskuu 2009

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Asemakaava täydentää Kirkonseudun Siltatien asuinalueita ja ylläpitää kaupungin tonttitarjontaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat mm:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, hyvinvointilautakunta, kasvatusta ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö)
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan



4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava kuulutettiin vireille 1.7.2020. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 1.7.-14.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi mielipide. ELY-keskus jätti sähköpostikommentit.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan 21.9.2022 käsittelyn jälkeen kuukauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 12.10.-11.11.2022 välisen ajan (MRL 62 §).

Valmisteluaineistosta saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnoksesta saapui yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavaluonnoksesta kehitetään kaavaehdotus saadun palautteen ja mahdollisten laadittavien tarkentavien selvitysten pohjalta.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta 14.6.2023 (§ 71).

Asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 5.7.-31.8.2023 välisen ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet raportoidaan kaavan hyväksymisaineiston yhteydessä.

Kaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja muistutukset

Siltatie 4. vaiheen asemakaavaehdotus (Ymp.ltk 14.6.2023) oli nähtävillä 5.7.-31.8.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saapui yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi muistutus.

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.11.2023 (§ 94) asemakaavan ympäristölautakunnan 25.10.2023 (§ 111) ja kaupunginhallituksen 30.10.2023 (§ 320) esityksestä.



4.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita noudattaen muodostaa tiivis, pientalovaltainen ja joukkoliikennettä hyödyntävä asuinalue. Osayleiskaavan mukaisesti asuinalue rakentuu koko alueen pääkatuna toimivalta Siltatieltä lähtevän kehämäisen kokoojakadun varteen. Osayleiskaavassa arvioitu 1000 henkilön asukasmäärä täsmentyy valittavien suunnitteluratkaisujen mukaan. Asemakaavassa otetaan huomioon osayleiskaavassa osoitetut ulkoilureitit ja virkistysalueet sekä hulevesien hallinta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaava-alueelle on osoitettu aluevaraus aluetta kiertävää kokoojakatua varten. Kaakkoisosan katualue on sijoitettu siten, että katuverkon rakentaminen ja yhdistäminen Siltatielle on luontevaa. Asemakaavalla muodostuu: erillispientalojenkorttelialueet (AO-1), asuinpienalojen korttelialue (A-3), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialueet (AR) sekä lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualueet ja erityisalue (ET). Tontteja osoitetaan AO-1; 49 kpl, A-3; 1 kpl ja RA; 3 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria, josta korttelialuetta 7,5 hehtaaria. Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaavassa on pyritty huomioimaan alueen suositut virkistysreitit sekä riittävät viheralueet.



Metsätie suunnittelualueelta lännen suuntaan





Ote kaavaluonnoksesta.

5.1.2 Luonnoksen mitoitus

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- Tehokkuus ek
AP-4	0.4501	6.01		1125	0.25
AR	2.4186	32.29		6047	0.25
AO-1	4.6212	61.70		11280	0.24
A yhteensä	7.4899	100.00	30.51	18452	0.25
VL	13.3001	98.19			
VP	0.2457	1.81			
V yhteensä	13.5459	100.00	55.17		
XX	2.2477	63.91			
Kadut	1.2690	36.09			
KADUT, TIET	3.5168	100.00	14.32		
KAAVA-ALUE yht.	24.5525			18452	0.08



5.1.3 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaluonnoksen pohjalta on laadittu kaavaehdotus pienin muutoksin. AO-1, AR ja A-3 korttelialueiden lisäksi alueelle on osoitettu kolme AP-5 tonttia paritalojen rakentamista varten. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja alueelle on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että alueen metsäinen ympäristö ja puusto tulisi säilyttämään.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon luontoselvityksessä esitetyt alueella sijaitsevat tärkeät tai erityispiirteiset luontokohteet. Luontokohteet on huomioitu katulinjauksissa sekä korttelialueissa. Kaava-alueen pohjoisosan AR-korttelialue on jaettu kahdeksi eri korttelialueeksi. Alueiden väliin jää suoalue sekä lehtomainen rinne, joka yhdistyy Viisajärveen laskevaan uomaan. Kaava-alueen eteläosan katulinjauksia ja korttelirakennetta on muokattu siten että puron ja ulkoilureitin ympäristöön jäävä sammakkojen elinympäristö jää korttelialueiden ulkopuolelle. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, VL, jotka tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto tulee säilyttää.

Kaava-alueen eteläosa, korttelit 666-668, sijaitsevat täyttömaa-alueella. Alue on merkitty asemakaavaehdotukseen sel-1 rajauksella. Maaperätutkimusten valmistuttua voidaan todeta, onko alueelle mahdollista osoittaa asumista joillain reunaehdoilla, kuten maamassojen vaihtamisen jälkeen. Kaavaehdotusta tullaan täydentämään tältä osin. Tarvittaessa alue jätetään pois asemakaavasta ennen hyväksymiskäsittelyä.

Veittijärven entinen kaatopaikka-alue on huomioitu asemakaavaehdotuksessa merkinnällä suojaviheralue, EV-1, määräyksellä: Alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka. Alueen maaperä on puhdistettu massanvaihoilla. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seuranta jatketaan.

5.1.4 Kaavaehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Kortteli- Tehokkuus ek
AP-5	0.4401	6.67		1380	0.31
A-3	0.3263	4.94		979	0.30
AR	1.8678	28.30		4990	0.27
AO-1	3.9665	60.09		10080	0.25
A yhteensä	6.6007	100.00	26.89	17429	0.26
VL-1	6.4020	76.08			
VL-7	2.0129	23.92			
V yhteensä	8.4149	100.00	34.29		
ET-1	7.6960	93.77			
EV-1	0.4847	5.91			
ET-2	0.0268	0.33			
E yhteensä	8.2076	100.00	33.44		
Kadut	1.3195	100.00			
KADUT, TIET	1.3195	100.00	5.38		
KAAVA-ALUE yht.	24.5427			17429	0.07



5.1.5 Kaavaehdotus sekä kaavamerkinnät ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-3	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
AP-5	Asuinpientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden paritalon.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
VL-1	Lähevirkistysalue. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu.
VL-7	Lähevirkistysalue. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu. Alueella voidaan toteuttaa hulevesien viivytämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojarakenteita.
EV-1	Suojaviherialue. Alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka. Alueen maaperä on puhdistettu massanvaihoilla. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seuranta jatketään.
ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Pumppaamo.
ET-2	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Muuntamo.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.
667	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
PERKONMÄENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
240	Rakennus oikeus kerrosalaneliometriä.
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
ro60%	Rakennus oikeudesta saa rakentaa enintään 60% yhteen kerrokseen.
hule-4	Alue, jossa johdetaan ja viivytetään korttelin hulevesiä allas- ja ojarakentien

Rakennusluvhakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

Jätehuoltotilat on sijoitettava:

- katokseen ja aidattava ympäristökvaliteetisesti korkeatasoisella umpiaidalla tai
- syväkeräyssäiliöihin, jotka on aidattava ympäristökvaliteetisesti korkeatasoisella umpiaidalla tai
- rakennuksen sisälle

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap/75 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto

Asuinrakennusten sisäänkäynnin lähetyville on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikainen pysäköintipaikka yhtä asuinkerrostaloa kohden, rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden tai palvelusyksikköä kohden.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- vähintään yksi katettu polkupyöräpaikka 50 asuinkerrosalaneliometriä kohden mahdollisten ulkopuolelta ja lukittujen pyörävaraton lisäksi.

Jokaiselle asunnolle on rakennettava autosuoja tai varattava mahdollisuus sen rakentamiseen.

Tontilla tulee viivyttaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Alueen hulevedet on johdettava kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Asuinpientalojen korttelialue AP-5, Erillispientalojen korttelialue AO-1

Naapuritontin rajalle tai 4 metriä sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

Tontille saa sijoittaa kaksi erillistä talousrakennusta.

Talousrakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala saa olla enintään 50 m².

Kortteleissa 673-678 pohjapinta-alaltaan enintään 10 m² talousrakennuksen saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen etäisyys naapuritontista tulee olla vähintään 4 metriä sekä kadun puoleisesta reunasta ja puistoon rajoittavasta reunasta 2 metriä.

Maanalaiset kellarikerrokset on kielletty. Maastonmuotojen mukaiset rinneratkaisut on sallittu. Rakennus saa olla kokonaiskorkeudeltaan enintään II-kerroksen mukainen.

Rakennusluvhakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

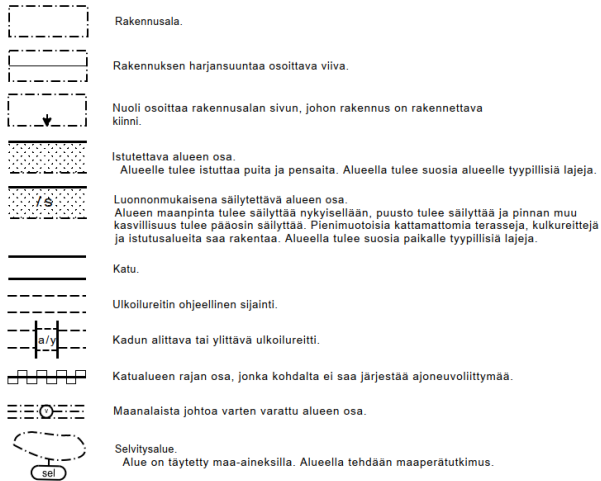
Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/asunto.

Tontilla tulee viivyttaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Alueen hulevedet on johdettava kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Tätä asemakaavaa varten on laadittu sitova rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa.





YLEISMÄÄRÄYKSET:

Vähähillistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisista syistä.

Alueella tulee mahdollisuuksien mukaan suosia uusiutuvia energialähteitä. Rakennusten sijoittelussa suositellaan huomioitavaksi aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maaston muodot ja korkeusasema. Tontit on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja luonnonmukaisessa korkeudessa. Suuret pengerrykset eivät ole sallittuja.

Asuinpienalojen korttelialue A-3, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 10 m² yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa asuntoa kohti.

Maanalaiset kellarikerrokset on kielletty. Maastonmuotojen mukaiset rinnetalokaisut on sallittu. Rakennus saa olla kokonaiskorkeudeltaan enintään II-kerroksen mukainen.

Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 25 metriä.

Korttelialueella tulee rakennusoikeuden estämättä rakentaa 5 m² kylmää varastotilaa asuntoa kohti.

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ylitä päivällä 35 dB (Laeq klo 7-22) ja yöllä 30 dB (Laeq 22-7).

Naapuritontin rajalle tai 4 metriä sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin umpioivia tai ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

YLÖJÄRVI

KIRKONSEUTU

SILTATIE KOILLINEN 4.VAIHE

ehdotus

Asemakaava 1:1000

Asemakaavalla muodostuu korttelit 666-680, virkistys- ja katualueita sekä erityisalueita.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa kesäkuun 15. päivä 2023


Esko Hyytinen, kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta, kaavasunnittelija

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ___kuun ___ päivänä 20__ §__.

Virallisesti

Antti Pieviäinen, hallintojohtaja

Kv. --.--.20--. §--		
Kh. --.--.20--		
Ymp.ltk. ---.20--		
Ymp.ltk 15.6.2023	MRL 65 §	---.---.20--.
Ymp.ltk 21.9.2022	MRL 62 §	12.10.-11.11.2022.
	YLÖJÄRVI KAAVOITUS	Suunnittelija KP Päivä 15.6.2023
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA SILTATIE KOILLINEN 4. VAIHE		Mittakaava 1:1000

5.1.6 Kaava hyväksyttäväksi

Ehdotusvaiheen 14.6.2023 jälkeen asemakaava alue on jaettu kahteen eri kaava-alueeseen. Hyväksymiskäsittelyyn jatkaa alueen pohjois- ja itäosa, johon kuuluu myös Perkonmäentien katualue kokonaisuudessaan. Eteläisen osan suunnittelua jatketaan. Alueella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin kesällä 2023 maaperätutkimus, jonka perusteella alue ei sovellu rakentamiseen. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle voitaisiin osoittaa puistoalue (VP), joka lisää alueen virkistyspalveluja. Eteläosan suunnittelun jatkuessa tarkentuu alueen asukasmäärä, alustava arvio alueelle mahdollisesti muodostuvasta asukasmäärästä on 20 – 85 asukasta asemakaavaratkaisuista riippuen. Kokonaisuutena arvioituna alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 335 asukasta, kaavan ehdotusvaiheessa arvioidun 350 asukkaan sijaan, joista kaavan pohjoisosaan sijoittuu arviolta 250 asukasta. Eteläinen osa käsitellään uudelleen kaavaehdotuksena.

Kaavan pohjoisosan ei ole ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella tarpeen tehdä oleellisia muutoksia. Muutamia kaavamääräyksiä on täydennetty (VL, EV, luonnon mukaisena säilytettävä alueen osa /s sekä yleismääräyksiä) ja teknisenä korjauksena kaavamerkintöjen indeksit on tarkastettu. AR-alueiden rakennusoikeus on yhdenmukaistettu. AO-1 alueiden talousrakennusten rakentamismahdollisuutta on täsmennetty. Korttelinumerointi on päivitetty siten että käytetään juoksevaa numerointia järjestyksessä, kun osa kortteleista jäi uudelleen suunniteltavan kaavan alueelle.

Asemakaavalla osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet 672-674 (AR), erillispientalojen korttelialueet 666-671 (AO-1), katualueita, lähivirkistysalueita (VL) sekä erityisalueita (ET ja EV), joilla osoitetaan pumppaamolle paikka, muuntamoiden paikat



sekä suojaviheralue, jolla osoitetaan Veittijärven entisen kaatopaikan alue, johon tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikäli alueella on tarkoitus tehdä rakennustoimenpiteitä esim. yhdyskuntateknisen verkoston rakentamiseksi. Asemakaavalla ohjataan virkistyskäyttötyminen VL-9 alueille kytkeytyen Siltatien asuinalueen muihin virkistysalueisiin. Kaavamääräysten mukaan lähivirkistysalueet säilytetään metsäisinä.

5.1.7 Kaavan mitoitus

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala		Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%		
AR	1.8678	37.82	4670	0.25
AO-1	3.0715	62.18	7680	0.25
A yhteensä	4.9393	100.00	12350	0.25
VL-9	4.4191	44.22		
VL-10	5.5749	55.78		
V yhteensä	9.9940	100.00	52.96	
ET-2	0.0268	5.04		
ET-3	0.0200	3.76		
EV-13	0.4847	91.20		
E yhteensä	0.5315	100.00	2.82	
Kadut	3.4059	100.00		
KADUT, TIET	3.4059	100.00	18.05	
KAAVA-ALUE yht.	18.8707		12350	0.07

5.1.8 Kaavakartta ja määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunon.

Lähi- ja virkistysalue. Ulkoilu- ja virkistysaluetta. Virkistysalueita hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu. Alueella voidaan toteuttaa hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojarakenteita. Lisäohjeistus rakentamistapaohjeessa.

Lähi- ja virkistysalue. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella.

Suojajärvelä. Alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka. Alueen maaperä on puhdistettu massanvaihdolla. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seuranta jatkuu. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulevat huomioida, mikäli alueelle sijoittuu jokin toimenpiteitä, kuten yhdyskuntateknisen verkoston rakentamista.

EIT-2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Pumppaamo.

EIT-3 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Muutamato.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Osa-alueen raja.

667 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin numero.

PERKONMÄENTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

240 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

ro60% Rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään 60% yhteen kerrokseen.

hule-4 Alue, jossa johdetaan ja viivytetään korttelien hulevesiä allas- ja ojarakentein.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puuita ja pensaita. Alueella tulee suosia alueelle tyyppisiä lajeja.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueen maanpinta tulee säilyttää nykyisellään, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita saa rakentaa. Riskipuut tulee poistaa. Kaadettava puu on mahdollisuuksien mukaan korvattava uudella puulla. Alueella tulee suosia paikalle tyyppisiä lajeja.

Katu.

Ulkoilureitin ohjeellinen sijainti.

Kadun allittava tai ylittävä ulkoilureitti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Vähähilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisisista syistä. Alueella tulee mahdollisuuksien mukaan suosia uusiutuvia energialähteitä. Rakennusten sijoittelussa suositellaan huomioitavaksi aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maaston muodot ja korkeusasema. Tontit on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja luonnonmukaisessa korkeudessa. Suuret pengerrykset eivät ole sallittuja.

Hulevesi
Tontilla tulee viivyttää vettä läpäisemättömiä pinnoilla tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -säiliöiden mitoituslilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Alueen hulevedet on johdettava kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR
Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 10 m² yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa asuntoa kohti. Maanalaist kellarikerrokset on kielletty. Maastonmuotojen mukaiset rinneratkaisut on sallittu. Rakennus saa olla kokonaiskorkeudeltaan enintään II-kerroksen mukainen. Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 25 metriä.

Korttelialueella tulee rakennusoikeuden estämättä rakentaa 5 m² kylmää varastotilaa asuntoa kohti.

Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ylitä päivällä 35 dB (L_{aeq} klo 7-22) ja yöllä 30 dB (L_{aeq} 22-7).

Naapuritontin rajalle tai 4 metriä sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin umpiovia tai ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella lattiatasosta.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

Jätehuoltotilat on sijoitettava:

- katokseen ja aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaildalla tai
- syväkeräysäiliöihin, jotka on aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaildalla tai
- rakennuksen sisälle

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap/75 m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto

Asuinrakennusten sisäänkäynnin lähetyville on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka yhtä rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden tai palvelusumsyksikköä kohden.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- vähintään yksi katettu polkupyöräpaikka 50 asuinkerrosalaneliometriä kohden mahdollisten ulkopöytäneliöiden ja lukittujen pyörävarastojen lisäksi.

Jokaiselle asunnolle on rakennettava autosuoja tai varattava mahdollisuus sen rakentamiseen.

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Naapuritontin rajalle tai 4 metriä sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin umpiovia tai ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella lattiatasosta.

Rakennusalalle saa sijoittaa kaksi erillistä talousrakennusta.

Talousrakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala katokseen saa olla enintään 50 m².

Lisäksi pohjapinta-alaltaan enintään 10 m² talousrakennuksen tai rakennelman saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen tai rakennelman etäisyys naapuritontista tulee olla vähintään 4 metriä sekä kadun puoleisesta reunasta ja puistoon rajoittuvasta reunasta 2 metriä. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa myös leikkimökin. Näiden lisäksi tontille saa sijoittaa jätekatoksen.

Maanalaist kellarikerrokset on kielletty. Maastonmuotojen mukaiset rinneratkaisut on sallittu. Rakennus saa olla kokonaiskorkeudeltaan enintään II-kerroksen mukainen.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/asunto.

Tätä asemakaavaa varten on laadittu sitova rakentamistapaohje, jota tulee noudattaa.

YLÖJÄRVI

KIRKONSEUTU

SILTATIE 4. VAIHE KOILLINEN, POHJOISOSA

Hyväksyminen

Asemakaava 1:1000

Asemakaavalla muodostuu kortteitit 666-674, virkistys- ja katualueita sekä erityisalueita.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa lokakuun 25. päivä 2023

Esko Hyttinen, kaavoituspäällikkö

Katri Puustovirta, kaavasuunnittelija

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ____kuun ____ päivänä 20____, §__

Virallisesti

Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

KV. --- 20-- §--			
Kh. --- 20--			
Ymp. Itk 25.10.2023			
Ymp. Itk 14.6.2023		MRL 65 § 5.7.-31.8.2023.	
Ymp. Itk 21.9.2022		MRL 62 § 12.10.-11.11.2022.	
YLÖJÄRVI KAAVOITUS		Suunnittaja KP	Päiväys 25.10.2023
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA SILTATIE 4. VAIHE KOILLINEN, POHJOISOSA		Piirittäjä KP	
		Mittakaava 1:1000	



5.2 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<p><i>Asuminen</i></p>	<p>Kaava muodostaa uuden luonnonläheisen asuinalueen ja vastaa osaltaan kaupungin tonttien kysyntään. Alueen toteuttaminen jatkaa luontevasti Siltatien asuinaluekokonaisuutta ja täydentää Ylöjärven Kirkonseudun taajamaa. Alueelle osoitetaan pientaloasumista sekä rivitaloasumista.</p>
<p><i>Ihmisten elinolot ja terveys</i></p>	<p>Alue on nykyisellään rakentamatonta talousmetsää. Alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p>
<p><i>Ympäristön puhtaus</i></p>	<p>Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p> <p>Alueen itäosassa on sijainnut pilaantunut maa-alue, Veittijärven entinen kaatopaikka, joka kunnostettu massanvaih-dolla. Alueella on yhä jonkin verran haitta-ainepitoisuuksia. Alueen seurantaa jatketaan. Alueelle ei ole osoitettu asumista tai muitakaan toimintoja.</p> <p>Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin maaperätutkimuksia kesällä 2023. Alueella on orgaanisia maa-aineksia, joten alue ei sovellu rakentamiselle. Alueen suunnittelua jatketaan asemakaavana Siltatie 4. koillinen, eteläosa.</p>
<p><i>Sosiaalinen ympäristö</i></p>	<p>Korttelirakenne on suunniteltu siten, että asuminen on riittävän väljää, mutta sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa on luontevaa. Tonttien lomiin on suunniteltu ulkoiluun sopivia yhteyksiä alueen läpi. Uudet asukkaat tuovat oman lisänsä Siltatien aiempien rakennusvaiheiden asujaimistoon. Uusi koulu ja kenttä muodostuvat alueen keskukseksi ja kohtaamispaikoiksi valmistuttuaan. Koulun alue sijaitsee noin 1,5 km etäisyydellä kaava-alueesta.</p>
<p><i>Virkistys</i></p>	<p>Siltatien 4.-alueen metsä on suosittua ulkoilualueutta. Uudet rakennuspaikat ja kadut on pyritty sijoittamaan siten, että ulkoilu ja virkistys alueella voivat jatkua. Siltatien ja Perkonmäentien katualueiden kevyenliikenteenväylät muodostuvat osaksi metsään sijoittuvaa virkistysreitiverkostoa, jolloin alueella pääsee kulkemaan vaihtelevia reittejä.</p>



5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	<p>Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu KILVA-työkalun avulla, josta tarkemmin osiossa 5.2.7. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä. Asuinrakentaminen on sijoitettu maastonmuodoiltaan ja ilmansuunniltaan suotuisille alueille.</p>
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.</p> <p>Alueen itäosassa on sijainnut pilaantunut maa-alue, Veittijärven entinen kaatopaikka, joka kunnostettu massanvaihdoilla. Alueella on yhä jonkin verran haitta-ainepitoisuuksia. Alueen seuranta jatketaan. Alueelle ei ole osoitettu asuista tai muitakaan toimintoja.</p> <p>Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehtiin maaperätutkimuksia kesällä 2023. Alueella on orgaanisia maa-aineksia, joten alue ei sovellu rakentamiselle. Alueen suunnittelua jatketaan asemakaavana Siltatie 4. koillinen, eteläosa.</p>
<i>Pohjavesi</i>	<p>Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.</p>
<i>Maa- ja kallioperä</i>	<p>Alue on kalliosta ja maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Kaava-alueen katuverkoston ja rakennuspaikkojen rakentaminen edellyttää maaperän muokkausta. Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkostoon. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen toteutusta mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennuspaikoilla tulee välttää suuria täyttöjä tai pengerryksiä.</p>



5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Korttelien ja katujen rakentaminen edellyttää puuston harventamista, mikä vaikuttaa alueen metsäalueeseen. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään luonnonmukaisina ja puustoisina ne alueet, joita ei tarvitse rakentaa. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys. Alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja (laki tai direktiivikohteita). Kaavasunnittelussa on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon luontoselvityksessä esitetyt tärkeimmät tai erityispiirteiset luontokohteet. Joitain pienialaisia suoalueita tai haavikoita jää korttelialueille tai katualueille. Asemakaavaa varten on tehty hulevesiselvitys, joka toimii tarkemman hulevesisuunnittelun pohjana. Hulevesiselvityksessä on huomioitu sekä määrällinen että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Asemakaavassa osoitetaan laajoja lähivirkistysalueita, jotka tulee säilyttää luonnonmukaisina. Siltatien alueen lähivirkistysalueet yhdistyvät toisiinsa sekä alueen pohjoispuoleisiin kaavoittamattomiin alueisiin.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa harvennetaan ja maaperää muokataan. Toisaalta asumisen keskittäminen asemakaavoituksen keinoin tukee yhdyskuntataloudellisia tavoitteita ja ilmastotavoitteita.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava täydentää Kirkonseudun Siltatien asuinalueekonaisuutta. Asemakaavalla muodostetaan hallittua yhdyskuntarakennetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestön kehitykseen. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisää asukkaiden määrää alueella noin 350 henkilöllä. Hyväksymiskäsittelyyn siirtyvän asemakaavan Siltatie 4. koillinen, pohjoisosa asukasmääräksi on arvioitu 250 henkilöä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu. Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä ja Ylöjärven keskuksen palvelut noin 3 km etäisyydellä.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat positiivisia vaikutuksia, joka puolestaan kompensoi menoja.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Kaava-alue kuuluu tulevaisuuden tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue on luonteva jatkumo joukkoliikenneverkostolle ja alueen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet joukkoliikenteen laajentumiseen. Kaavan hyväksymiskäsittelyn aikaan joukkoliikenneyhteys sijaitsee noin 1,6 km etäisyydellä. Linja-auto liikennöi Lähdevainiontietä Siltatien koululle.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asemakaavassa on varattu riittävät katualueen varaukset huomioiden risteysalueiden sijainti. Pääkaduille ei ole osoitettu yksittäisiä tonttiliittymiä. Alueen pääkadun, Siltatien, varrelle tehdään kevyenliikenteen väylä. Myös Perkonmäentien varrelle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Viljakalantien varrelle on jo nykyisin kevyenliikenteen väylä. Liikenneturvallisuus huomioidaan tarkemmassa katusuunnittelussa tarkemmin.



5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Alue täydentää Siltatien asuinalueen kokonaisuutta ja kaupunkikuvaa.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueelle on tehty arkeologinen selvitys. Asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita. Yksi kiinteä muinaisjään- nös on kaava-alueen pohjoispuolella. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjään- nökseen.
<i>Maisemarakenne</i>	Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on pientalovaltaista asuin- aluetta, joka sijoittuu metsäiselle alueelle. Maisemara- kenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Kaavamää- räyksillä ohjataan säilyttämään alueen luonnonympäristöä (metsä). Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamistapa- ohjeilla.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asu- kaat lisäävät palvelun tarvetta, joka mahdollisesti tuottaa uu- sia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjon- nassa.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

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 ilmastomuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Valmisteluvaiheessa tehty analyysi

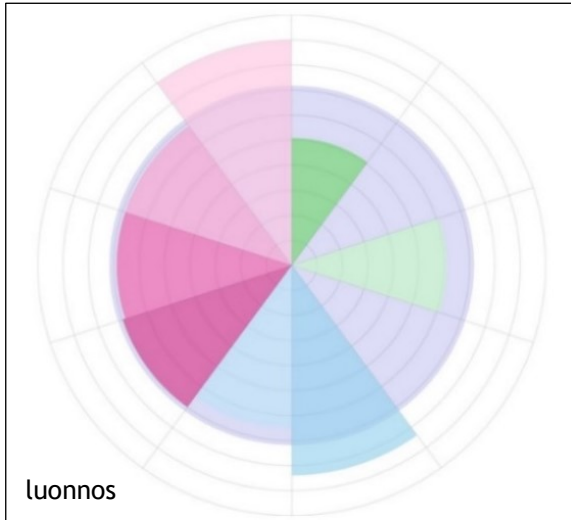
Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat kulkumuotojakautuman painottuminen kestäväksi sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmastoriskeille alttiita ominaisuuksia.



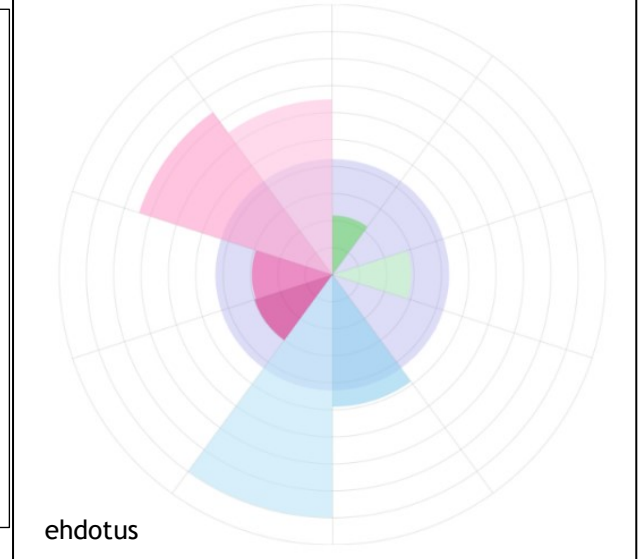
Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Ehdotusvaiheessa tehty analyysi

Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuus on kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen. Kaavalla muodostuva asuinalue on Siltatien uuden asuinalueen jatkumo. Kyseessä ei ole taajamaa tiivistävä hanke ja alue sijoittuu nykyisillään rakentamattomalle metsäalueelle. Asemakaavojen mitoituksessa on huomioitu joukkoliikenneyhteyksien järjestäminen.

Tämän vuoksi analyysissä näyttäytyy heikkouksina olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen, metsien hiilivaraston turvaaminen ja lisääminen sekä liikkumisen tarpeen väheneminen. Alueelle ei myöskään ole tehty laajamittaisia uusiutuvan energiatuotannon potentiaalin selvittämistä.

Asemakaavalla pyritään kuitenkin säilyttämään mahdollisimman laajasti alueen luonnonympäristöä ja puusto. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella ohjataan vähähiiliseen rakentamiseen ja uusiutuvien energialähteiden käyttöön. Nykyisin joukkoliikenneyhteys sijaitsee noin 1,6 km etäisyydellä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen kaakkoisosassa on sijainnut Veittijärven kaatopaikka, jota on puhdistettu kesällä 2012. Tuolloin entiseltä kaatopaikka-alueelta poistettiin kaatopaikan jätetäyttö sekä pilaantuneet maa-ainekset. Puhdistetun alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Mitään kovin korkeita pitoisuuksia ei ole havaittu, mutta pitoisuus ylittää kuitenkin laboratorion määrittämisen rajan. Alueen seuranta jatketaan.



Pohjoisen kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee täyttömaa-alue, jolle tehtiin maaperätutkimuksia kesällä 2023. Alueella on vanhojen maastokarttojen tarkastelun perusteella sijainnut suoalue, joka on täytetty erilaisilla maa-aineksilla. Maaperätutkimusten perusteella alueen maaperässä sijaitsee orgaanisia maa-aineksia. Nykyisin, väliaikaisena toimintana, alueella läjitetään mm. kivimursketta ja muita maa-aineksia. Alue suunnitellaan uudelleen asemakaavan Siltatie 4 koillinen, eteläosa.

5.4 Nimistö

Kaava-alueen kadut on nimetty puuteeman mukaisesti liittyen havupuun kuoreen ja vuosikasvuun (Kuorikuja, Jälsipolku, Nilapolku ja Lustopolku). Perkonmäentie saa nimensä tämän kaava-alueen länsipuolella sijaitsevasta Perkonmäen alueesta. Asemakaavassa ei osoiteta puistoja tai aukioita.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Alueelle on laadittu myös sitovat rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa rakennuslupavaiheessa. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyn kautta.



Kuva metsäalueesta
jolle kaava sijoittuu



6.3 Yhteystiedot

Asemakaavan laadinta:

kaavoituspäällikkö
Esko Hyytinen

p.0444314324
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

kaavasuunnittelija
Katri Puistovirta

p.0405627363
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:
kaavoitus@ylojarvi.fi

Ylöjärven kaupunki

käyntiosoite: kaupungintalo, Kuruntie 14, Ylöjärvi

postiosoite: Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus, PL22, 33471 Ylöjärvi

