



Kirkonseutu
Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaava (koillinen)
Ehdotusvaiheen kaavaselostus

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, kaavoituspäätös 25.11.2019 (§ 326)
Dnro: 823/10.02.03/2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 14.6.2023 päivättyä ehdotusvaiheen asemakaavakarttaa ja -merkkintöjä.

Asemakaavan ehdotus koskee kortteleita 666-680, katu- ja lähivirkistysalueita sekä erityisaluetta

1.2 Suunnittelualan 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. Eteläreunalla sijaitsee Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikan maa-ainesten varastointialue, joka 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 kaavoituskohte. 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 14.6.2023

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasuunnittelija



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
Asemakaavan ehdotus koskee kortteleita 666-680, katu- ja lähivirkistysalueita sekä erityisaluetta 2	
1.2 Suunnittelualan sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavaluonnos	5
2.3 Asemakaavan ehdotus	5
2.4 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Arkeologia	7
3.1.4 Alueen rakennettavuus	8
3.1.5 Rakennettu ympäristö	9
3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto	9
3.1.7 Hulevedet ja naturatarveharkinta	10
3.1.8 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	11
3.2.1.3 Yleiskaava	12
3.2.1.4 Asemakaava	12
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	12
3.2.1.6 Pohjakartta	13
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.2.1 Osalliset	13
4.2.2 Vireilletulo	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Asemakaavaratkaisu	15
5.1.1 Luonnoksen mitoitus	16
5.1.2 Kaavaehdotuksen kuvaus	17
5.1.3 Kaavaehdotuksen mitoitus	17
5.1.4 Kaavaehdotus sekä kaavamerkinnot ja -määräykset	18
5.2 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21



5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.3	Ympäristön häiriötekijät	25
5.4	Nimistö	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttamisen seuranta	26
6.3	Yhteystiedot	27

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.9.2022

Havainnepiirros 21.9.2022

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 tark-
kuusinventointi Mikrolitti Oy 6.5.2022, päivitetty 02/2023

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

Kannen kuva:

Ylöjärven kaupunki/ArcGIS Pro 5.6.2023/
Ortokuva ©Maanmittauslaitos

Kaavan valmisteluvaiheen aineiston ovat laatineet kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen sekä Pau-
liina 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 käsittelee 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 lähivirkistysaluetta (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 lähivirkistysaluetta (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 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 noin 25 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 etelänpuoleisen alueen luontoselvitys KV Ympäristökonsultointi Tmi 15.9.2020
- Kirkonseudun pohjoisosan luontoselvitys Pentti Keskitalo syyskuu 2009

Alueella on pääasiassa kalliomaita, mäntykangasta ja ohutturpeisiä 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 etelänpuoleisen alueen luontoselvityksen mukaan alueella ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyyppit. Selvitysalueella tunnistetut luontotyyppit 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.



Maaston vaihtelua alueen keskivaiheilla



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 lahokaviosammaleen inventointi. Alueella ei tehty havain-toja liito-oravan esiintymisestä eikä lahokaviosammaleesta.

Alueen eteläosaan sijoittuu Ylöjärven kaupungin varikko, joka hiekan ja murskeen läjitys siirretään tulevaisuudessa toisaalle. Alue on entinen suoalue, joka on täytetty erilaisilla maa-ainek-silla. Alueen kaakkoispuolella on aiemmin toiminut Veittijärven kaatopaikka, joka on kunnos-tettu massanvaihoilla v. 2012. Alueen pinta- ja pohjavesien tarkkailua on jatkettu kunnos-tuksen 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 kaatopai-kan tutkimukset Ramboll Oy Jyränen ja Pöyry 5.11.2020

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

3.1.3 Arkeologia

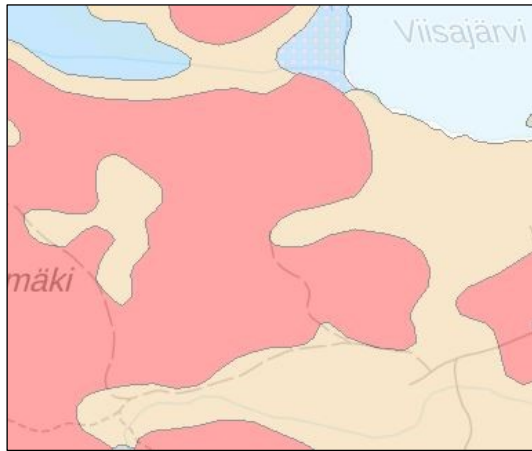
Arkeologisen inventoinnin alueelle teki Mikroliitti Oy Siltatien koillispuolen ja Perkonmäen asemakaava-alueita var-ten 6.5.2022, päivitetty 02/2023. Inventoinnin mukaan ennen inventointia alueelta tunnettiin yksi kiinteä mui-naisjäännös (Ylöjärvi Viisajärvi – historiallisen ajan raja-merkki). Rajamerkki tarkastettiin, ja sen todettiin olevan vuoden 2010 inventointia vastaavassa kunnossa. Raja-merkin koordinaattipistettä tarkennettiin ja sille annettiin rajaus. Inventoinnissa ei löytynyt muita arkeologisia koh-teita.



Mäntymetsää tulevilla korttelialueilla



3.1.4 Alueen rakennettavuus



Kuva: GTK

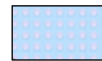
Kartan merkintöjen selitykset



pintamaalaji: kalliomaa
pohjamaalaji: kalliomaa



pintamaalaji: hiekkamoreeni
pohjamaalaji: hiekkamoreeni



pintamaalaji: hiesu
pohjamaalaji: savi

Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella pääosin kallio ja hiekkamoreenimaata. Asemakaavoitettavan alueen pohjois- ja länsiosa on lähtökohtaisesti rakennettavuudeltaan suotuisaa aluetta. Alueella on kalliota. Tämän vuoksi alueelle ei ole tehty korttelitai tonttikohtaisia maaperätutkimuksia. Tarkemmat maaperätutkimukset tulee laatia rakentajan toimesta viimeistään rakennuslupavaiheessa. Alueen eteläiseen osaan tehdään maaperätutkimuksia. Alueella on vanhojen maastokarttojen tarkastelun perusteella sijainnut suoalue, joka on täytetty erilaisilla maa-aineksilla. Tarkempaa tietoa alueen maatäytöstä ei ole. Maatäyttöä on arvioitu olevan 5 m verran. 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 jäteäyttö 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 seuranta jatketaan.



Metsätie suunnittelualueelta lännen suuntaan



3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue 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 kokoojaku 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.



3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Siltatien alueen 4. vaiheen asemakaava-alue rajautuu eteläosasta uuteen tielinjaukseen, Siltatiehen, joka liittyy Viljakkalantiehen. Siltatien pohjoispään katualueen asemakaava on saanut lainvoiman 12.4.2023. Uusi tieyhteys parantaa alueen kulkuyhteyksiä ja mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen tulevaisuudessa. Alueelle saavutaan Ylöjärven keskustasta Lähdevainiontien tai tulevaisuudessa Viljakkalantien kautta, kun Siltatien katuyhteys on toteutettu Viljakkalantielle saakka. Viljakkalantieltä 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. Selvitys on kaavaehdotuksen liitteenä. 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-alue. Saman aikaisesti on vireillä Siltatien 5. asemakaava Perkonmäki, jonka pohjoispuolella ko. natura-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-aluemuutosten myötä. Vesimäärää kompensoidaan kuitenkin 5. vaiheen asemakaava-alueella (Perkonmäentie) syntyvillä hulevesillä alueella toteutettavilla hulevesijärjestelyillä. Täten kaavoitus ei suoraan vaikuta Natura-alueen suojeluperusteina luontotyyppihin esimerkiksi pienentämällä suojeluperusteena 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. Luontotyyppihin ei arvioida kohdistuvan kulumisen seurauksena merkittäviä kielteisiä vaikutuksia. Perkonmäen Natura-alueen pintavesivaikutteisiin luontotyyppihin 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:

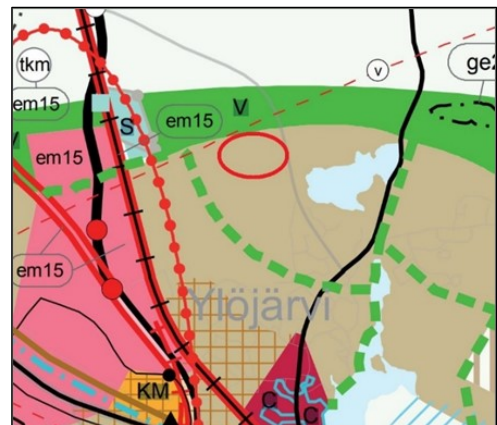
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asuminen, 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)

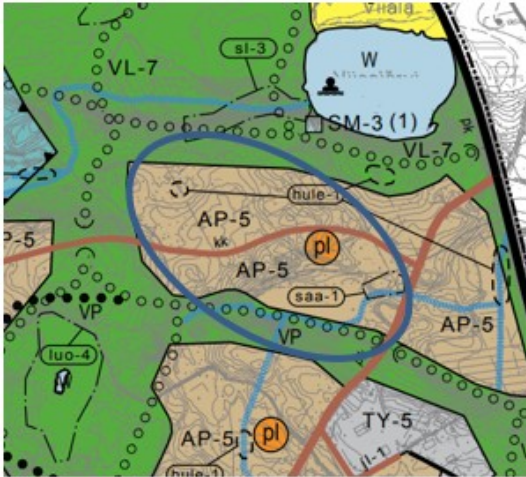
ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Länsipuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote maakuntakaavasta Alueen sijainti on merkitty punaisella.



3.2.1.3 Yleiskaava



Ote osayleiskaavasta. Alueen likimääräinen raja 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, puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL-7), ulkoilureitti, puhdistettava/kunnostettava maa-alue (saa-1), ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1). Alueen poikki kulkee kookajakatu (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 kosteikkokasvilisukskaista.

3.2.1.4 Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Sijainti sinisellä.

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

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 ja arkeologinen inventointi. 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, lahokaviosammal)
- 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. suunnitelmapaketti 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, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, 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. Nähtävilläoloina 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).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän 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

Täydennetään myöhemmin

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy __.__.2022 (§ _) asemakaavan ympäristölautakunnan __.__.2022 (§ _) ja kaupunginhallituksen __.__.2022 (§ _) 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

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 lähivirkistysalue (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.





Ote kaavaluonnoksesta.

5.1.1 Luonnoksen mitoitus

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	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



5.1.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavaluonnoksen pohjalta on laadittu kaavaehdotus pienin muutoksin. AO-1, AR ja A-3 kortteli-alueiden 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 säilymään.

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 seurantaä jatketaan.

5.1.3 Kaavaehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	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



5.1.4 Kaavaehdotus sekä kaavamerkinnät ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
	Asuinpientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden paritalon.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
	Lähevirkistysalue. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen puusto säilytetään. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella. Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu.
	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.
	Suojavieralue. Alueella on sijainnut Veittijärven kaatopaikka. Alueen maaperä on puhdistettu massanvaihdolla. Alueen maaperään on jäänyt jonkin verran haitta-ainepitoista maa-ainesta. Alueen seurantaa jatketaan.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Pumppaamo.
	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 kerrosalaneliömetreinä.
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 korttelien 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 asuinkerrosalaa, 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 palveluasumisyksikköä kohden.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- vähintään yksi katettu polkupyöräpaikka 50 asuinkerrosalaneliömetriä kohden mahdollisten ulkopuolelta ja lukittujen pyörävarojen lisäksi.

Jokaiselle asunnolle on rakennettava autosuoja tai varattava mahdollisuus sen rakentamiseen.

Tontilla tulee viivyttaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä. Hulevesien imäytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden 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.

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

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

Rakennusluvhakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

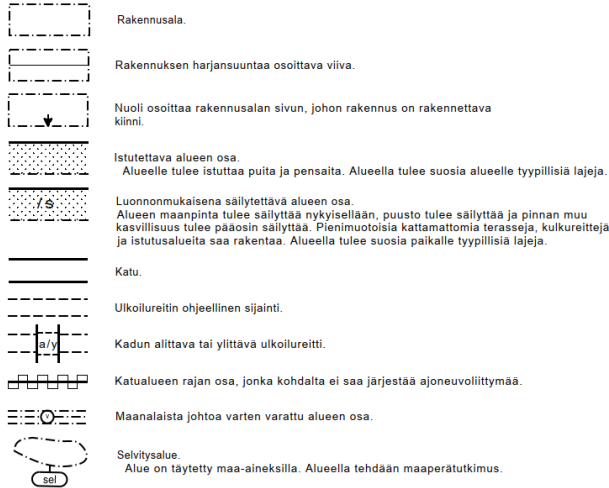
Autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/asunto.

Tontilla tulee viivyttaa vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä. Hulevesien imäytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tontille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -allaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden 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:

Vähähiilistä 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 rinnetekniset 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 umpiovia 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 Puustovirta, kaavasunnittelija

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ___kuun ___päivänä 20___, \$__

Virallisesti Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

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



Kuva metsäalueesta jolle kaava sijoittuu



5.2 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	<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 pääasiassa pientaloasumista sekä rivitaloasumista.</p>
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	<p>Alue on nykyisellään rakentamatonta talousmetsää. Alueen toteuttamisella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p>
<i>Ympäristön puhtaus</i>	<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 massanvaihdoilla. Alueella on yhä jonkin verran haitta-ainepitoisuuksia. Alueen seuranta jatketaan. Alueelle ei ole osoitettu asumista tai muitakaan toimintoja.</p> <p>Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehdään tarkempia maaperätutkimuksia kesän 2023 aikana. Maaperätutkimusten valmistuttua voidaan todeta, onko alueelle mahdollista osoittaa asumista joillain reunaehdoilla, kuten maamassojen vaihtamisen jälkeen. Kaavaehdotusta täydennetään tältä osin. Tarvittaessa alue jätetään pois asemakaavasta ennen hyväksymiskäsittelyä.</p>
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	<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>
<i>Virkistys</i>	<p>Siltatien 4.-alueen metsä on suosittua ulkoilualuetta. Uudet rakennuspaikat ja kadut on pyritty sijoittamaan siten, että ulkoilu ja virkistys alueella voivat jatkua. Siltatien ja Perkonmäentien katualueiden kevyenliikenteenväylät muodostuvat osaksi metsään sijoittuvaa virkistysreittiverkostoa, 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 massanvaihdolla. Alueella on yhä jonkin verran haitta-ainepitoisuuksia. Alueen seuranta jatketaan. Alueelle ei ole osoitettu asuista tai muitakaan toimintoja.</p> <p>Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee täyttömaa-alue. Alueelle tehdään tarkempia maaperätutkimuksia kesän 2023 aikana. Maaperätutkimusten valmistuttua voidaan todeta, onko alueelle mahdollista osoittaa asumista joillain reunaehdoilla, kuten maamassojen vaihtamisen jälkeen. Kaavaehdotusta täydennetään tältä osin. Tarvittaessa alue jätetään pois asemakaavasta ennen hyväksymiskäsittelyä. Ks. kohta 5.3 Ympäristön häiriötekijät.</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 verkkoon. 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 luonnontilaisina 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.
<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. Luonnoksen mukainen rakentaminen lisääsi asukkaiden määrää alueella noin 350 henkilöllä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu. Alueen lähipalvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä ja Ylöjärven keskustan 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>	Suunnittelualue kuuluu tulevaisuuden tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue on luonteva jatkumo joukkoliikenneverkostolle ja alueen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet joukkoliikenteen laajentumiseen. Nykyisin joukkoliikenneyhteys sijaitsee noin 2 km etäisyydellä.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asemakaavassa on varattu riittävä katualueen varaukset huomioiden risteysalueiden sijainti. Pääkaduille ei ole osoitettu yksittäisiä tonttiliittymiä. Alueen pääkadun, Siltatien, varrelle tehdään kevyenliikenteen väylä. Myös Perkonmäentien varrelle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Viljakkalantien 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>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen luonnon- ympäristöä. Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamista- paohjeilla.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asuk- 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 ilmastonmuutoksen 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

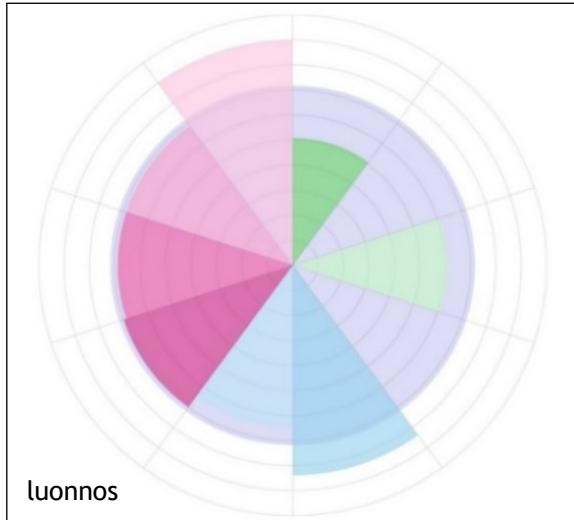
Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat kulkumuotojakautuman painottuminen kestäväksi sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

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



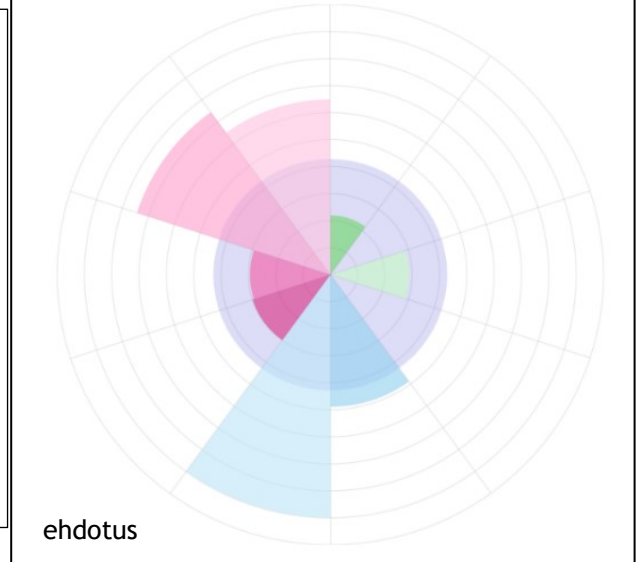
Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- 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 2 km etäisyydellä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen eteläosa, korttelit 666-668, sijaitsevat täyttömaa-alueella. Vanhojen maastokarttojen tarkastelun perusteella sijainnut suoalue, joka on sittemmin täytetty erilaisilla maa-aineksilla. Tarkempaa tietoa alueen maatyöstä ei ole. Maatyöttöä on arvioitu olevan 5 m verran. Nykyisin, väliaikaisena toimintana, alueella läjitetään mm. kivimursketta ja muita maa-aineksia.



Alue on merkitty asemakaavaehdotukseen sel-1 rajauksella. Maaperätutkimusten valmistuttua voidaan todeta, onko alueelle mahdollista osoittaa asumista joillain reunaehdoilla, kuten maa-massojen vaihtamisen jälkeen. Kaavaehdotusta tullaan täydentämään tältä osin. Tarvittaessa alue jätetään pois asemakaavasta ennen hyväksymiskäsittelyä.

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 seuranta jatketaan.

5.4 Nimistö

Kaava-alueen kadut on nimetty puuteeman mukaisesti liittyen havupuun kuoreen ja vuosikasvuun (Kuurikuja, Jälsipolku, Nilapolku ja Lustopolku). Alueen eteläisen osan katualueen nimet tulevat alueella havaitusta ruskosammakosta (Ruskokuja) sekä eteläisimmän osan aiemman käyttötarkoituksen perusteella (Perkomaankuja). 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.



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

