

KIRKONSEUTU

Soppeenmäen kerrostaloalueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 201, 203 - 207 sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen _____ § _____.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 18.9.2019.

Timo Rysä
kaupunginarkkitehti

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija

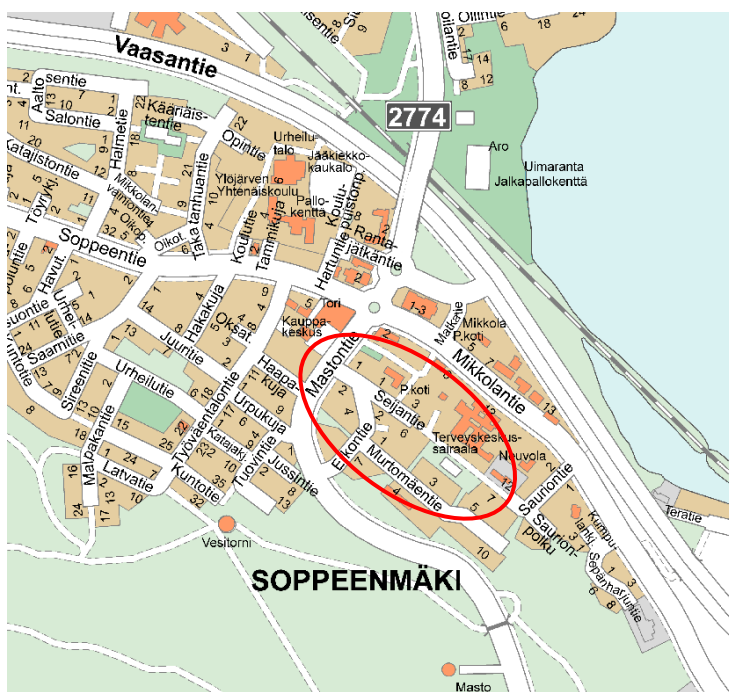
1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 19.6.2019/ tekn tark. 18.9.2019 päivättyä asemakaavan ehdotuskarttaa. Asemakaavamuuos koskee kortteleita 201, 203 - 207 sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Ylöjärven Soppeenmäen kerrostaloalueella, sijoittuen Mastotien ja Seijantien väliin sekä Murtomäentien ympäristöön. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8,4 ha.



Sijaintikartta, johon suunnittelualue on punaisella ympyröity.

Varsinainen sopimuksen mukainen suunnittelualue sijaitsee Soppeenmäen kerrostaloalueella Mastontien ja Erkontien väliin jäävällä pysäköintialueella. Voimassa olevassa asemakaavassa kyseiselle pysäköintialueelle on osoitettu Erkontien, Seijantien ja murtomäentien varren kiinteistöjen pysäköintipaikkoja, jolloin asemakaavan muutos tulee koskemaan näitä kaikkia kiinteistöjä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuuoksella on tarkoitus luoda olemassa olevalla pysäköintialueelle asunrakennusten korttelialue. Kaavamuuoksella tuetaan palvelukeskuksen kehittymistä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Liitteet	4
1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttamien	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Yhdyskuntatekniikka	8
3.1.5 Muinaismuistot	8
3.1.6 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osalliset ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.5 Vaiheet	12
5. Asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.1.2 Palvelut	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	14

5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Katualueet ja pysäköintialueet	14
5.3.3	Puistoalueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	14
5.4.4	Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön	15
5.4.5	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	15
5.4.6	Vaikutukset kuntatalouteen	15
5.4.7	Vaikutukset liikenteeseen	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Nimistö	15
5.7	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen	15
6.	Asemakaavamuutoksen toteutus	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2	Toteutus ja ajoitus	16

1.5 Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Havainnepiirustus

Liite 3 Seurantalomake

Liite 4. Luonnosvaiheen vastinekooste

Liite 5. Ehdotusvaiheen vastinekooste

Liite 6. Luontoselvitys, Erkontien alueen luonnosta, Keskitalo 2018.

Liite 7. Arkeologinen inventointi 2018, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

Suunnittelussa on hyödynnetty ydinkeskustan osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

MAPSTO 2019 - 2023, kaavoituskohte 137.

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 23.10.2017 § 326.

Vireilletulosta kuulutettiin 10.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4.2018 - 11.5.2018.

Luonnos oli nähtävillä 31.10.2018 - 30.11.2018.

Ehdotus oli nähtävillä 31.7.2019 - 29.8.2019.

Ympäristölautakunta _____ § ____.

Kaupunginhallitus _____ § _____.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan _____ § _____.
_____ § _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotus toteuttaa alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa sekä hyväksytyyn ydinkeskustan osayleiskaavan periaatteita. Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinrakennusten korttelialue. Mastontien ja Erkontien rajaamalle paikoitusalueelle on osoitettu 2500 m² rakennusoikeudet kahdelle kuusikerroksiselle pistemäiselle asuinkerrostalolle. Pysäköintipaikat kaavassa osoitetaan tontikohtaisina.

2.3 Asemakaavan toteuttamien

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuoden 2019 loppuun mennessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelukohde sijaitsee Ylöjärven Soppeenmäen kerrostaloalueella, sijoittuen Mastontien ja Seijantien rajaamalle alueelle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 8,4 ha. Alue käsittää Kirkonseudun asemakaavan korttelit 201, 203 - 207 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle alueelle. Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia eikä erityisiä luontoarvoja. Alue sijoittuu maisemallisesti merkittävälle harjualueelle. Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu kaupallisia ja kunnallisia palveluita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pitkälti rakennettua, joten alkuperäistä luonnontilaa on lähinnä harjulla. Asemakaava-alueen ympäristö on ollut pitkään asuinalueena. Erityisiä luontoarvoja kasvillisuuden tai eläimistön osalta ei alueella tavata.

Suunnittelualueen harjumetsät suppineen ja rinteineen ovat arvokkaita maisemallisesti ja virkistykseen kannalta. Metsät ovat tyypillisiä harjumetsiä, kuivemmilta osiltaan kuivahkoa kangasmetsää ja pohjoisrinteen varjoisimmissa osissa tuoretta kangasmetsää. Varsinkin Mastontien ja Murtomäentien välisen rinteeseen ja suppa-alueen merkittävyyttä lisää alueen rajautuminen maakunnallisesti arvokkaan Teivaalanharjun maisema- ja harjualueeseen.

Kasvillisuus

Kasvillisuus varsinkin pohjoisreunalla ja pohjalla on kulunut, mutta etelän puoleisella rinteellä on harjurinteelle tyypillistä kasvillisuutta. Puusto on harjumännikköä, mutta kuusta tavataan jo alueella myös. Aluskasvillisuuden valtalajeina ovat mustikka ja puolukka, joiden lisäksi tavataan alueella mm. kieloa ja sammalissa mm. sulkasammalta sekä seinä- ja kynsisammalta.

Pohjavesi

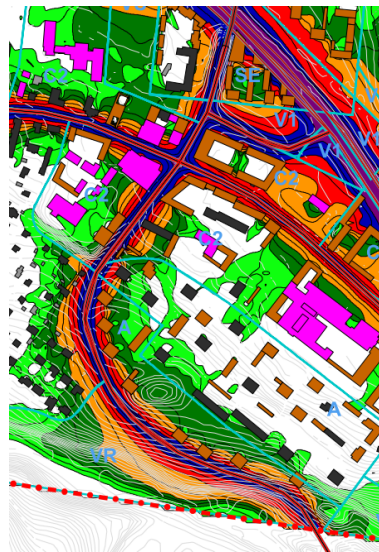
Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesi-alueelle. Suunnittelualueen läheisyydessä on tehty useita maaperätutkimuksia pohjaveden osalta. Pääosa suunnittelualueen rakennuksista sijoittuu alueelle, jossa kalliopinta on pohjaveden pinnan yläpuolella. Alueelta kuitenkin valuu vettä pohjaveteen ja alue kuuluu pohjaveden muodostumisalueeseen. Todennäköistä on, että suunnittelualueella on kalliopinta vastaavasti pohjaveden pinnan yläpuolella. Tällöin pohjaveden pilaantumiseriski on pienempi.

Melu

Keskustan osayleiskaavaan muutoksessa on 2018 tarkasteltu melunvaikutuksia alueella (Ramboll, 2018). Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta asetuksen mukaiset meluarvot eivät ylitä. Lisäksi melua voidaan tarvittaessa säädellä piharakenteilla, aidat yms. Piha-alueet on suunniteltu uudisrakennuksien taakse pois meluvaikutusalueelta. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään melutarkastelua, jossa ratkaistaan tarvittavat melusuojaustoimenpiteet.

Päivämelutasot LAeq 07-22

Yömelutasot LAeq 22-07



Selitteet

- Meluste
- Asuinrakennus
- Lomarakenus
- Muu rakennus
- Suunniteltu rakennus

dB	
70 <	≤ 70
65 <	≤ 65
60 <	≤ 60
55 <	≤ 55
50 <	≤ 50
45 <	≤ 45

Havainnekuva uusien rakennuksien sijoittelusta.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksessa A-insinöörit laativat selvityksen historiallisen ajan maisemasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä, 2011. Selvityksessä todettiin, että Soppeenharjun pistetaloalue edustaa 1970-luvun metsälähiörakentamista ja on tyyllisesti hyvin säilynyt. Sijainti harjun rinteessä sekä korkeiden mäntyjen hallitsemien pihojen vaihtuminen osaksi harjua tekevät alueesta maisemallisesti merkittävän.

Soppeenharju kuuluu vähäisiä muutoksia kestäviin alueiden osiin. Vähäisiä muutoksia kestävä alueen osat ovat ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäisiä ja siten ehyitä rakennettuja miljöitä. Ne eivät sisällä erityisiä rakennetun ympäristön arvokohteita, eivätkä sijaitse taajamakuullisesti yhtä keskeisesti kuin herkäät alueen osat. Alueilla on kuitenkin maisemallista ja/tai ympäristökuvallista merkitystä taajaman kokonaisrakenteessa.

Rakennuskanta

Soppeenharjun rinteeseen rakennetut pistetalot ja niiden ympärillä kasvavat korkeat hongat muodostavat pienen väljästi rakennetun metsälähiön. Alue edustaa Ylöjärven ensimmäisiä aluerakentamiskohteita. Alueen talot on rakennettu 1972 - 1983 aikana. Rakennukset jäljittelevät julkisivultaan toisiansa.

Alueen rakennukset eivät poikkea arkkitehtuuriltaan ajalleen tyyppisistä rakennuksista. Rakennuksien arkkitehtuurissa ei ole havaittavissa erityisen korkeita rakennushistoriallisia arvoja. Rakennuksilla on paikkahistoriallista merkitystä, mutta rakennukset edustavat oman aikansa perusrakentamista eikä niiden suojelulle ole perusteita.

Varsinainen täydennysrakennuspaikka sijoittuu laajalle paikoitusalueelle, jota voidaan pitää nykytilassa niin sanotusti maisemallisena arpena harjumaastossa. Alue sijoittuu aluerakenteen reunaan ja sen maisemallinen näkyisyys on vähäisempi. Alueen sijainti tukee täydennysrakentamista ja Ylöjärven kirkonkylän taajaman historiallista kerrostuman monipuolisuutta.



Kuvaan on osoitettu 1970-luvun ja 1980-luvun rakennukset suunnittelualueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 11 asuinkerrostaloa. Alueella on noin 530 asukasta. Alueen läheisyydessä sijaitsee hyvät virkistysmahdollisuudet sekä palvelut kävelyetäisyydellä.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella kulkee ja varsinkin katujen varsilla runsaasti johtoja sekä kaupungin vesi- ja viemäriinjat. Alueella on myös mm. Elisa Oyj:n ja Tampereen puhelimen johtoja, mitkä sijoittuvat pääosin katualueille.

3.1.5 Muinaismuistot

Soppeenmäen harjun laella ja koillisrinteellä sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia puolustusvarustuksia ja juoksuautoja. Asemakaavatyön yhteydessä tehtiin erillinen arkeologinen inventointi suunnittelualueesta (3.2.1 selvitykset).

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäytösopimukset ennen kaavan hyväksyntää.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakunta-kaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi sekä keskustatoimintojen alueeksi (C). Taajamatoimintojen aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävelen ja pyöräillen. Alueisiin sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

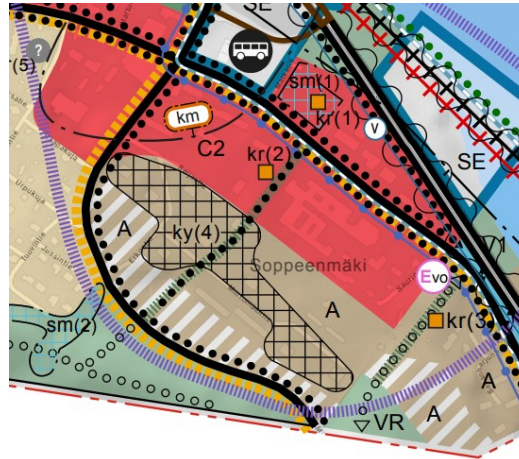
Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Mastontien varsi suunnittelualueen eteläosassa on osoitettu retkeily- ja virkistysalueeksi. Alue sijoittuu pohjavesialueelle.



Ote osayleiskaavasta.

Suunnittelualueelle on hyväksytty Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos kaupunginvaltuustossa 10.12.2018 § 125, mutta siitä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Suunnittelualue on osoitettu asumisen ja uuden tai olennaisesti muuttavan asumisen alueena. Pistetalot on myös merkitty kaavaan kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena.

Ote hyväksytystä osayleiskaavasta, mikä odottaa hallinto-oikeuden ratkaisua.



Asemakaava

Voimassa olevassa vuonna 1998 hyväksytyssä asemakaavassa alue on osoitettu pääosin kerrostalojen korttelialueiksi sekä niihin liittyviin virkistys- ja puistoalueiksi. Mastontien ja Erkontien välisellä paikoitusalueelle (LPA-5) on osoitettu autopaikkakohtaisesti kaava-alueen eri asuinkerrostalokorttelin autopaikkoja. Pysäköintialue (LPA-5) rajautuu kapeisiin virkistysalueisiin.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät 25§ rakentamisen määrä ja 42§ talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ajantasaiseksi 10.6.2019.

Selvitykset

Suunnittelualueella tehtiin arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy). Inventoinnin perusteella maaston pinnalle ei ole havaittavissa taisteluhautaan liittyviä jäännöksiä. Historiallisten karttojen perusteella taisteluhauta on sijainnut nykyisen Erkontien ja kerrostalon Erkkotie 7:n kohdalla. On oletettavaa, että kerrostalon rakentaminen on tuhonnut sen kohdalla sijainneen osan juoksuhaudataa kokonaisuudessaan.

Erkkotien lounaispäässä tilanne on samankaltainen, sillä tielinja vaikuttaa hyvin perustetulta. Tien laidassa, sen pohjoispuolella, on havaittavissa irrallisia kiviä, joista osa vaikuttaa lohkotuilta ja osa niistä on saatanut aikaisemmin kuulua johonkin rakenteeseen. Kivet ovat kuitenkin paikalle muualta nostettuja ja on todennäköistä, että tiealueen alapuoliset kerrostumat ja reuna-alueet on aikanaan kauttaaltaan muokattu.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on lähtenyt liikenteeseen kun Arkta Rakennuttajat Oy oli esittänyt kaupungille kiinnostuksensa alueen kehittämiseen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus kehittää alue laadukkaaksi ja viihtyisäksi asuinrakennusten alueeksi. Myös pysäköintiä korttelialueilla tutkitaan muutoksessa. Varsinainen sopimusalue suunnittelualueella koskettaa Mastontien ja Erkontien rajaamaa pysäköintialuetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseiselle pysäköintialueelle on osoitettu Erkontien, Seijantien ja Murtomäentien varren kiinteistöjen pysäköintipaikkoja, joten asemakaavamuutokseen otetaan myös mukaan nämä kiinteistöt.

Suunnittelualue sisältyy Ylöjärven kaupunginvaltuuston 5.11.2018 hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteuttamisohjelman (MAPSTO 2019-2023) kaavoituskohteisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan laajennuksen 23.10.2017 § 326. Ympäristölautakunta päätti 28.3.2019 § 30 kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laitosta.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Tampereen aluepelastuslaitos ja Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: koulutuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta, perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 10.4.2018. Vireilletulo oli Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitettiin Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla

(<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia, että kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita.

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtävälle kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia että kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajan sisällä esittää mieltänsä aineistosta.

Ehdotusvaiheessa kaava asetetaan julkisesti nähtävälle 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia, että kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Osallisilla ja kaupunkilaisilla, sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen, jos he ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ehdotuksen nähtävillä oloaikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta osayleiskaavan periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia erityisesti Mastontien ja Erkontien välisellä pysäköintialueella sekä kehittää kokonaisuudessaan asemakaavaa vastaamaan tulevan toiminnan tarpeita. Tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen asuinrakennusten alue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toimintojen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Lähtökohtana on, että tuleva uudisrakentaminen sijoittuu Mastontien varteen ja asuinrakennukseen osoitetaan keskusta-asumiselle sopivia erikokoisia asuntoja. Pysäköinti suunnitellaan toteutettavaksi pääsääntöisesti maanpäällisinä autopaikkoina.

4.5 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen Pirkanmaan maakuntakaava totesi lausunnossaan 21.5.2018 rakennetun ympäristön osalta, että kaavan tavoitteisiin tuli kirjata

rakennusten ominaispiirteiden huomioiminen. Aiempia yleispiirteisiä selvityksiä on syytä tarkentaa vastaamaan asemakaavan tarkkuutta ja tavoitteita. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että historiallisten karttojen perusteella 1.maailmansodan aikainen puolustusvarustus on alun perin ulottunut kaava-alueelle. Linnoituksia on myös käytetty sisällissodan aikaisissa taisteluissa maaliskuussa 1918. Maakuntamuseo edellyttää arkeologista inventoinnin suorittamista alueella.

Luonnokseen huomioitiin asemakaavaan ja selostukseen rakennetun ympäristön ominaispiirteitä. Arkeologinen inventointi työ tilattiin ja inventoinnin perusteella maaston pinnalle ei ole havaittavissa taisteluhautaan liittyviä jäännöksiä.

Luonnosvaiheen jälkeen saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä tehtiin luonnosvaiheen palaute osio, joka on selostuksen liitteenä. Lausunnoissa otettiin kantaa kaavanmelluvaikutuksiin ja arkeologiseen inventointiin sekä rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen. Mielipiteet koskettivat pysäköintiä ja uudisrakennusten massoitteita.

Ehdotusvaiheen jälkeen saapuneista lausunnoista tehtiin ehdotusvaiheen palaute osio, joka on selostuksen liitteenä. Nähtävillä olleeseen kaavaan tehtiin teknisiä tarkistuksia. Kaavakarttaan on lisätty teknisenä tarkistuksena voimassa olevan asemakaavan mukaiset ajoneuvoliittymäkieltomerkinntät. Edellä mainittu merkintä on myös lisätty Mastontien puoleisiin kortteleihin (K 202, K 201 sekä LPA-alue). Korttelialueen 204 eteläraja on palautettu suunnittelun lähtötietojen tarkennuttua olemassa olevan kiinteistörajan mukaiseksi, sillä autopaikka määrät kyseiselle tontille voidaan toteuttaa pienemmällä aluevarauksella. Muutoin ehdotus on nähtävillä olleen mukainen.

Ympäristölautakunnan 18.9.2019 käsittelyn jälkeen kaavaan tehtiin tekninen tarkistus ja muutettiin autopaikkojen korttelialueiden (LPA) välissä oleva korttelirajaviiva ohjeelliseksi viivaksi, koska tarkka raja kyseisillä LPA-alueilla määräytyy mahdollisessa tilusvaihdossa. Muutoin ehdotus on ympäristölautakunnan käsittelyn mukainen.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava toteuttaa alueelle laadittua oikeusvaikutteista osayleiskaavaa sekä hyväksytyyn ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksen periaatteita. Kaava-alueelle on muutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK ja AK-3), lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualueita.

5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus on 32 540 kem², josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu 5000 kem². Asemakaavan toteutuessa lisää se asukasmäärää mahdollisesti noin 120 henkilöllä.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei muodostu uutta palvelurakentamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on osoitettu rakentamisen laatutasoon liittyviä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Aluevarauksia on yhteensä 4,26 ha ja rakennusoikeutta 28 140 kem². Korttelitehokkuus on 0,68.

AK-3 Asuinkerrostalojen korttelialue

Pistemäisten kerrostalojen alue.

Aluevarauksia on yhteensä 0,45 ha ja rakennusoikeutta 5100 kem². Korttelitehokkuus on 1,14.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue

Alueelle voidaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuitenkin enintään 20 kem².

Aluevarauksia on yhteensä 0,01 ha.

5.3.2 Katualueet ja pysäköintialueet

Asemakaavassa on tutkittu alustavasti, että tonteille on mahdollista toteuttaa asemakaavan vaatimat velvoitepysäköintipaikat. Katualueita kaavassa on osoitettu yhteensä 1,17 ha, kevyenliikenteen väyliä 0,16 ha ja pysäköintialueita 0,27 ha.

5.3.3 Puistoalueet

Puistoalueita on osoitettu yhteensä 2,11 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo suurimmaksi osaksi rakennettua, joten uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon. Alueelta ei tunneta uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja, joihin asemakaavoituksella olisi vaikutuksia. Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

Hulevesien määrä ei merkittävästi muutu nykytilanteesta ja alueen sijainnin kannalta hulevesien hallinta on helposti toteutettavissa.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähiympäristön muutokset kohdistuvat avointen paikoitusalueitten ottamiseen rakentamisen piiriin. Alueen ilme muuttuu paikoitusalueesta kerrostaloalueeksi. Asemakaava muuttaa liikenneympäristömaistä kaupunkikuvaa kohti urbaanimpaa rakennetta, jota voidaan pitää myös tavoitteen mukaisena ratkaisuna. Asemakaavamääräyksiin on otettu rakentamisen laatua nostavia määräyksiä, jolla pystytään rakennuslupavaiheessa valvomaan rakentamisen ympäristökuvallista tasoa.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Ympäristön maisema muuttuu suunnitellun maankäytön toteutuessa volyymiltaan suurten rakennusten sijoituessa Mastontien varteen ja kokonaisuutena alueen rakenne muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskustan aluetta ja sitä

kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemaksi on tavoitteen mukaista.

5.4.4 Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön, koska täydennysrakentaminen sijoittuu poistuvalla paikoitusalueelle.

5.4.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa se lisää keskustan väestöä noin 120 hengellä, jonka voidaan katsoa elävöittävän keskustaa ja lisäävän palvelujen kysyntää. Suunnittelualan läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet niin kesäisin kuin talvisin.

5.4.6 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen rakentaminen aiheuttaa kaupungille yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia, tosin maankäyttösopimuskorvauksia myös alueesta kaupunki saa. Lisäksi rakentamiselle on positiivisia välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.

5.4.7 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkkoon. Kaavan liikenne kohdistuu mastontien kautta Vuorentaustan suuntaan sekä Kuruntien, Mikkolantien ja Vaasantien rampin kiertoliittymiin. Ratkaisut tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöille. Suunnittelualueelle asukasmääräksi on arvioitu noin 120 asukasta. Voidaan arvioida, että kaava-alue toteutuessaan kasvattaa vuorokausiliikennettä noin 150 ajoneuvolla, josta noin 10 % sijoittuu liikenteen huipputunnille. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä etenkin Mastontielle, joka kuitenkin pystyy ottamaan vastaan kasvavan liikenteen. Lisääntyvästä liikenteestä ei aiheudu kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asutukselle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Mastontie muodostaa kaava-alueen merkittävimmän meluhäiriötekijän. Rajaavilla rakennusmassoilla pystytään luomaan meluraja-arvot alittavat sisäpiha-alueet korttelialueille ja sisämelu arvoihin voidaan vaikuttaa tavanomaisilla seinärakenteilla.

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei synny uutta nimistöä alueelle.

5.7 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavaehdotus noudattaa voimassa olevan ja hyväksytyyn ydinkeskustan osayleiskaavan periaatteita. Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2018 § 125, mutta siitä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

6. Asemakaavamuutoksen toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä alueelle laadittavat suunnitteluohjeet ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat rakentajia sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualeista laadittavat katusuunnitelmat ohjaavat katualueiden toteutusta.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuoden 2019 aikana. Kaava-alueen osien kiinteistöjen kanssa laaditaan maankäytösopimus ennen asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville. Kaavan saatua lainvoiman voidaan tonttien rakentaminen aloittaa.