



Siltatien alueen asemakaavan 3. vaihe ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus Ehdotus

Kaupunginvaltuusto xx.xx.2020
Kaupunginhallitus xx.xx.2020
Ympäristölautakunta 22.4.2020
Ympäristölautakunta 19.2.2020
Ympäristölautakunta 27.11.2019 (§ 164)
Ympäristölautakunta 13.2.2019 (§ 49)
Ilmoitus vireilletulosta 20.2.2019
Kaupunginhallitus 17.12.2018 (§ 386)
Dnro: 29/10.02.03/2019

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 19.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

osaa kortteleista 620-622, kortteleita 636-638 sekä virkistys- katu- ja erityis-
alueita

Asemakaavan muutos koskee:

maa- ja metsätaloustaloustaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

osa kortteleista 620-622, korttelit 636-638 sekä virkistys- katu- ja erityisalueita

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue on osa Kirkonseudulle rakentumassa olevaa Siltatien asuntoaluetta. Yhteensä kuudessa vaiheessa tehtäväksi suunnitelluista asemakaavoista ensimmäinen on lainvoimainen (KIRK 235). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.11.2019 Siltatien 2. vaiheen asemakaavan, joka sijoittuu rakennettavan Siltatien pohjois- ja eteläpuolelle. Siltatien 3. vaiheen asemakaava liittyy sen välittömänä jatkeena kaakkoispuolelle.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 21 ha. Alue on kaavoittamaton muutoin paitsi kaakkoiskulmasta. Sieltä otetaan asemakaavan muutoksena mukaan osa Kirkonseudun rakennuskaavaa vuodelta 1967 (KIRK 1).



Suunnittelualue merkittynä punaisella opaskartalle

Asemakaavan ja -muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 20.2.2019. Valmisteluaineisto ja luonnos olivat ympäristölautakunnan käsiteltävänä 27.11.2019 (§ 164) ja päätettiin asettaa nähtäville 11.12.2019-10.1.2020 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta on kehitetty kaavaehdotus, jota ympäristölautakunta käsitteli 19.2.2020 (§ 20) ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavan ja -muutoksen ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

1.3 Asemakaavan ja -muutoksen tarkoitus

Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Siltatien alueen suunnittelua keskustan läheisyyteen sijoitettavaksi kaupunkimaiseksi ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi asuinalueeksi. Suunnittelualueelle muodostuu pientalovaltaista asutusta, ulkoilureittejä ja keskeisiä virkistysalueita, jotka ovat osa Siltatien ja ympäröivien asuntoalueiden virkistysalueverkostoa. Ne liittyvät Ylöjärven keskustan viherverkostoon ja tärkeisiin ekologisiin yhteyksiin.

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Suunnittelualueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan ja -muutoksen tarkoitus	3
2. Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos	5
2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus	5
2.4 Asemakaavan ja -muutoksen toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	9
4. Asemakaavan ja -muutoksen suunnittelun vaiheet	12
4.1 Asemakaavan ja -muutoksen suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisu	16
5. Asemakaavan ja -muutoksen kuvaus	17
5.1 Asemakaavan ehdotuksen ratkaisu	17
5.3 Asemakaavan ja -muutoksen vaikutukset	20
5.4 Nimistö asemakaavan ja -muutoksen alueella	21
5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteuttamisen seuranta	23

Liitteet:

- Vastine-ehdotus asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen lausuntoihin 22.4.2020
- Vastine-ehdotus asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin 19.2.2020
- Havainnepiirros 27.11.2019
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.2.2019, päivitetty 27.11.2019
- Luontoselvitys, Pentti Keskitalo, 14.3.2019
- Rakennettavuusselvitys, Taratest Oy 18.2.2016
- Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 31.12.2019

Kannen kuva: Ilmakuva, jossa asemakaavan alue on rajattu punaisella

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan ja -muutoksen alue on Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2019-2023) merkitty v. 2019-2020 laadittavaksi kaavoituskohteeksi nro 128. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 (§ 386) käynnistää voimassa olleen MAPSTO-asiakirjan mukaisen kaavoitustyön. Ympäristölautakunta päätti 13.2.2019 (§ 49) käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan ja -muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 20.2.2019.

Asemakaavan ja -muutoksen valmisteluaineisto ja luonnos olivat ympäristölautakunnan käsiteltävänä 27.11.2019 (§ 164) ja päätettiin asettaa nähtäville 11.12.2019-10.1.2020 väliseksi ajaksi. Asemakaavan ja -muutoksen luonnosta esiteltiin yleisölle avoimessa tilaisuudessa 7.1.2020. Läsnä oli kolme henkilöä.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta kehitettiin ehdotus, johon täsmennettiin kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Asemakaavan ja -muutoksen ehdotus oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 19.2.2020 (§ 20) ja päätettiin asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 4.3.-2.4.2020.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja -muutoksen ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos

Asemakaavan ja -muutoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu erillispientalojen (AO-1) ja yhtiömuotoisten asuinpientalojen (AP) korttelialueiden sijoittamista alueelle. Kulku alueelle johdetaan Siltatien 2. vaiheen asemakaavassa osoitettujen Siltatien eteläpuolisia kortteleita sivuavien Miilukankaantien jatkeilta. Miilukankaantie muodostaa läpiajettavan yhteyden 3. vaiheen asemakaavassa. Lisäksi osoitetaan kaksi päättyvää tonttikatua, Puuhiilentie ja Nokikuja. Erillispientalojen (AO-1) tontteja on luonnoksessa 17 kpl, kooltaan reilut 900 m². Rakennusoikeutta kullekin tontille esitetään 240 k-m² ja kerrosluvuksi kahta. Yhtiömuotoisten pientalojen (P) kortteleihin muodostuu tontteja 5 kpl. Kerrosluvuksi osoitetaan ehdottomasti käytettävänä kaksi ja rakennusoikeutta yhteensä 5600 k-m². Alueelle muodostuu asuinrakennusoikeutta yht. 9680 k-m², jolloin korttelitehokkuus on 0,28.

Asuinkorttelit on luonnoksessa osoitettu olemassa olevan ulkoilureitin länsipuolelle. Niiden lounaispuolelle jää osayleiskaavassa osoitettu puistoalue, jonka kautta johdetaan kuivatusreitti. Alueelle sijoittuu myös liito-oravien latvusyhteys kaakosta luoteeseen. Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluu kaakossa kallioinen mäki-alue eli ns. Haavistonkallio, jonka itäosassa voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoituksena on maatalousalue. Kallioalue osoitetaan lähivirkistysalueena. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä". Alue on tärkeä osa Ylöjärven viheralueverkostoa. Luonnonympäristön kannalta sillä on merkitystä erityisesti lepakoiden ruokailualueena.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus

Asemakaavan ja -muutoksen ehdotus on perusratkaisultaan nähtävänä olleen luonnoksen mukainen. Kaavoitettavan alueen yhtiömuotoisten kortteleiden

käyttötarkoituksimerkintä AP (asuinpientalojen korttelialue) on Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan rajautuvilla kolmella tontilla muutettu muotoon AKR (asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Muutoksella mahdollistetaan kaksikerroksisten pienkerrostalojen ja/tai luhtitalojen rakentaminen. Yhtiömuotoisten kortteleiden rakennusoikeutta on lisätty 1000 k-m², jolloin sitä on 6600 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on ehdotuksessa 10680 k-m², jolloin korttelitehokkuus on 0,31. Kaavamerkin-
töjä ja -määräyksiä on ehdotukseen täsmennetty.

2.4 Asemakaavan ja -muutoksen toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava ja -muutos on saanut lainvoiman. Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020–2024) alueen asuntotontit on arvioitu voitavan luovuttaa vuodesta 2024 alkaen. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Ylöjärven kaupungin omistama ja kaavoittamaton muotoin paitsi kaakkoiskulmasta. Alue on osa Kirkonseudulle rakentumassa olevaa Siltatien asuntoaluetta, jolle laadittu ensimmäinen asemakaava on lainvoimainen (KIRK 235). Kaupunginvaltuusto on 7.10.2019 hyväksynyt Siltatien molemmiin puoliin sijoittuvan 2. vaiheen asemakaavan, jonka kaakkoispuolelle Siltatien 3. vaiheen asemakaava sijoittuu saumattomasti. Suunnittelualan kaakkoiskulmaan otetaan asemakaavan muutoksena mukaan osa Kirkonseudun rakennuskaavaa vuodelta 1967 (KIRK 1). Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 21 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

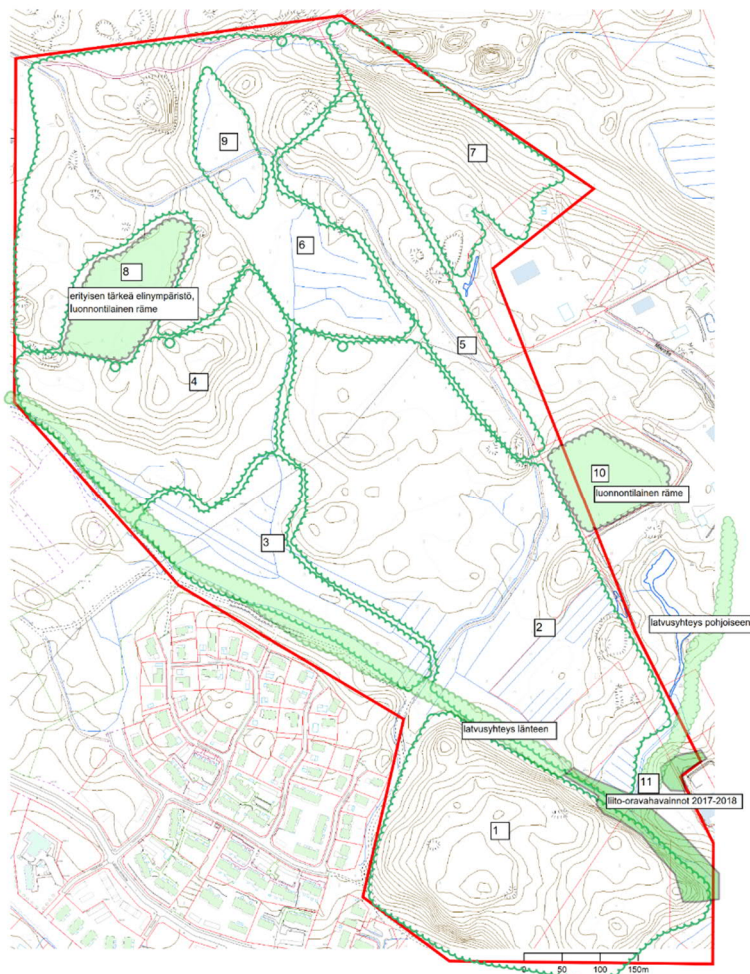
Luontoselvityksen Siltatien 2. ja 3. vaiheen asemakaavoitusta varten on tehnyt keväällä 2019 ympäristöpäällikkö Pentti Keskitalo. Selvitys perustuu tekijän v. 2019 ja useina aiempina vuosina tekemiin maastokäynteihin ja selvityksiin sekä v. 2006 tehtyyn lepakkoselvitykseen ja vv. 2000 ja 2010 tehtyihin linnustoselvityksiin.

Suunnittelualue on rakentamaton pienipiirteisten kallioiden ja soiden luonnetilma metsäalue. Kaavoitettavan alueen vedet laskevat Työränojan kautta Keijärveen ja edelleen Näsijärveen. Alueen suot on ojitettu ja vesiuomat ovat lähinnä metsäojia. Luonnontilaisimman kaltainen purouoma sijoittuu kaakkoiskulman kallioiden mäen (ns. Haavistonkallio) pohjoispuolelle. Nuijassuon pohjoispuolella on havaittavissa piirteitä lähteisyydestä, mutta luonnontilaisuutta ovat häirinneet ojitukset ja muut kaivaukset, joten lähteiden ominaispiirteitä ei enää ole. Suunnittelualan kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia, mikä näkyy melko tavanomaisena kasvillisuutena. Maanpinnan korkeudet vaihtelevat 3. vaiheen asuinkortteleille kaavoitettavalla alueella +137...+141. Haavistonkallion korkeudet vaihtelevat +132...+152.

Suunnittelualan metsät ovat olleet voimakkaassa talousmetsäkäytössä. Luonnontilaisia metsiä ei enää ole. Siltatien ja Hietasmäen väliin sijoittuu näyttävä

kallioinen metsäalue (1). Kuivimmat kalliolaet ovat mäntyvaltaisia jäkäläkankaista, mutta muutoin reunat ovat kuivahkoja ja tuoreita, kuusivaltaisia kangasmetsiä. Vastikään harvennetulla kalliokumpareella on merkitystä ulkoilualueen lisäksi myös lepakoiden (pohjanlepakon ja viiksisiipan/isoviiksisiipan) ruokailualueena. Nuijassuon koillispuolella kuntoradan molemmin puolin (2) on varttunut tuoretta kangasmetsää, joka on paikoin soistunut. Kuntoradan länsipuolella on lähteisyyttä, mutta ojitukset ja kaivuut ovat häirinneet lähteisen alueen luonnontilaisuutta.

Nykyisen asutuksen pohjoispuolella sijaitsee mäntyvaltainen Nuijassuo (3). Ojitettu isovarpuräme on kuivunut pääosin jo kangasmuuntumaksi, jossa valtalajeina ovat suuret varvut, kuten mustikka, suopursu, juolukka, vaivaiskoivu ja puolukka. Suunnittelualueen eläimistö on liito-oravaa lukuun ottamatta jokseenkin tavanomaista, sillä alueella tavataan rusakkoa, oravaa, hirveä, valkohäntäkaurista ja kettua. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa (11) on havainnot liito-oravan papanapuista vv. 2017-2018 ja keväältä 2019 uusista paikoista. Alueelta on havaintoja liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueista vaihtelevilta paikoilta useiden vuosien ajalta. Eri vuosien havainnot viittaavat liito-oravan viihtymiseen alueella. Sen vuoksi on tärkeää, että latvusyhteydet säilyvät kaakkoiskulman metsästä Siltatie 1:n alueelle ja pohjoiseen. Ohjeelliset latvusyhteydet on esitetty liitekartalla.



Luontoselvityksen kartta, Pentti Keskitalo, 2019

Alueen linnusto on kartoitettu vv. 2000 ja 2010, joten inventoinnit ovat vain suuntaa antavia v. 2019. Selvitysten mukaan alueen linnusto on melko tavanomaista. V. 2019 uhanalaisuusluokituksen mukaisista lintulajeista on kaavoitettavalla alueella tavattu 2010 vaarantuneeksi luokiteltavaa töyhtötiaista ja erittäin uhanalaisiksi luokiteltavia hömötiaista ja viherpeippoja.

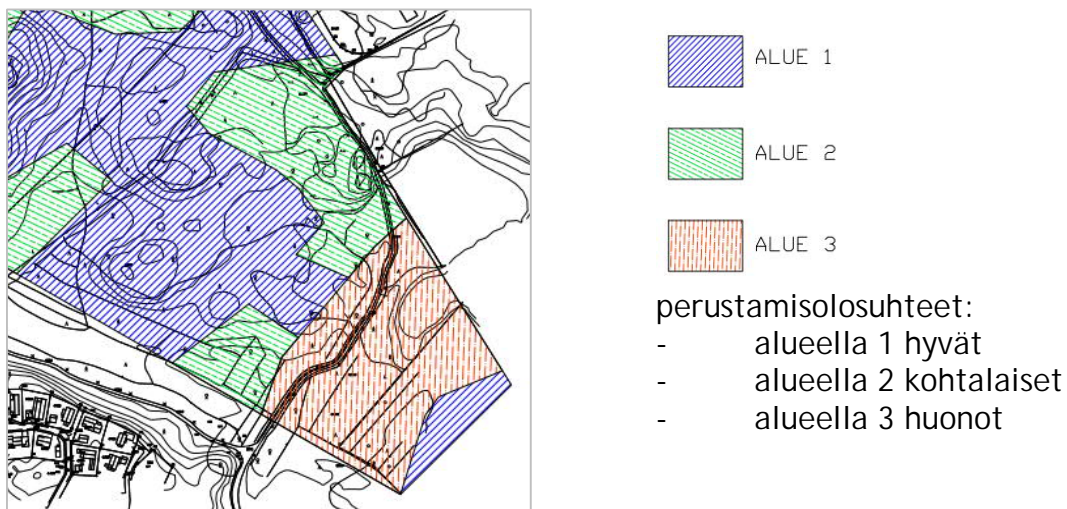
Alueen kaavoituksessa suurin luontoarvo on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue alueen kaakkoisosassa. Lisäksi on huolehdittava latvussyhteydestä lähimetsiin ja liitekartalla esitetyn mukaisesti kaakosta luoteeseen sekä muille lähiseudun esiintymille Korttesuon ja Viisajärven alueilla.

Kaakkoisosan metsäalueella (ns. Haavistonkallio) on merkitystä paitsi lähivirkistysalueena myös lepakoiden ruokailualueena.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää hulevesien hallintaan, koska vedet laskevat Ylöjärven keskustan tärkeimpään virkistyskohteeseen, Keijärveen.

3.1.3 Alueen rakennettavuus

Siltatien alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Taratest Oy, 2016). Tällä 3. kaavoitusvaiheen alueella on suoritettu kairauksia 14 pisteessä. Pääosa alueesta on luokiteltu perustettavuudeltaan hyväksi 1-alueeksi ja pienempi osa kohtalaiseksi 2-alueeksi sekä ulkoilureitin itäpuoli huonoksi 3-alueeksi.



1-alueella on 0-2 m:n humus-/turvekerroksen alla 0-2.5 m:n siltti-/moreenikerros, mikä rajoittuu kallioon/tiiviiseen moreeniin. Perustaminen suositellaan tehtävän anturoilla luonnontilaisen pohjamaan varaan. Paikoittain tarpeellisen massanvaihdon syvyys jää alle kahden metrin.

2-alueella on 0.2-2.2 m:n humus-/turvekerroksen alla 0-2 m:n savi-/silttikerros, mikä rajoittuu moreeniin. Rakennusten perustaminen suositellaan tehtävän massanvaihdon tai paalujen varaan. Massanvaihtosyvyys tulee todennäköisesti olemaan yli kaksi metriä.

Ulkoilureitin itäpuoli on perustamisolosuhteiltaan huonoa 3-aluetta, jossa perustaminen suositellaan tehtävän paalujen varaan. Paalupituudet tulevat todennäköisesti olemaan n. 4-12 m.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue on rakentamatonta. Eteläpuolella on Haaviston alueen pienentaloasutusta ja luoteispuolelle kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.10.2019 Siltatien 2. vaiheen asemakaavan, johon on osoitettu kerros- ja rivitalojen sekä erillispientalojen kortteleita. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, olemassa oleva ulkoilureitti ja lähivirkistysalueita.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Suunniteltu Siltatie tulee toimimaan asuntoalueiden pääkatuna, joka yhdistää lounaispuolella sijaitsevan Uusi-Kuruntien koillispuolella sijaitsevaan Viljakkalantiehen. Kolmannen kaavoitusvaiheen alueelle liikenne johdetaan Siltatien ja Miilukankaantien kahden liittymän kautta. Miilukankaantie on läpiajettava ja sen aluevaraus mahdollistaa osalle tietä jalkakäytävän rakentamisen. Tonttikatuna osoitetaan päättyvät Puuhiilentie ja Nokikuja. Niitä ja pääulkoilureittiä yhdistämään esitetään ohjeellisia ulkoilureittejä.

Vesi- ja viemäriverkon runkolinjat rakennetaan Siltatien varteen ja verkosto sieltä edelleen asuntoalueelle.

3.1.6 Hulevedet

Ramboll Finland Oy on laatinut hulevesisuunnitelman Siltatien 2. vaiheen kaavoitusta varten kesällä 2019 ja Siltatien 3. vaihetta varten syksyllä 2019.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Ylöjärven kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040

Aiemman maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavat kumoava Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja tullut voimaan 8.6.2017 ennen lainvoimaisuutta. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja on päätöksellään 24.4.2019 pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Suunnittelualue sijaitsee taajama-toimintojen alueella. 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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue, hyväksytty 12.12.2013). Osayleiskaavassa tämän asemakaavan pohjoisosa on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP-5) ja eteläosa puistona (VP) ja lähivirkistysalueena (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-4). Alueelle on osoitettu kaakosta luoteeseen ja koilliseen suuntautuvat ulkoilureitit, jotka kuuluvat Siltatien alueen viherverkostoon. Alueen eteläosaan sekä itä- ja länsireunoille on osoitettu ohjeelliset säilytettävät / siirrettävät merkittävät kuivatusreitit. Reitin yhteydessä on osoitettu ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1).

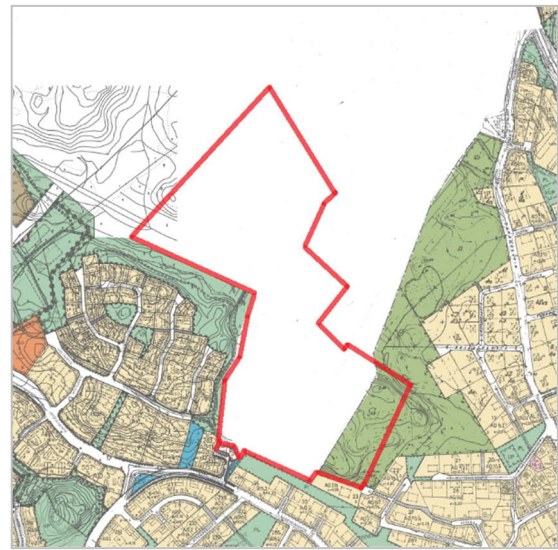
suojelun alueet ja ulkoilureitit. Alueen reunaan sijoittuvan viheryhteyden merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote osayleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on likimääräisesti rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta. Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava vuodelta 1967 (KIRK 1). Muut ympäristön asemakaavat ovat etelässä Haaviston alue v. 1979 (KIRK 21) ja Nurmitie v. 1992 (KIRK 66), lännessä Haaviston pientaloalueen laajennus v. 2004 (KIRK 133). Luoteessa alueen rajana on kaupunginvaltuuston 7.10.2019 hyväksymä Siltatien asemakaavan 2. vaihe, ns. pohjoinen alue (KIRK 243). Koillispuolella sijaitsee myöhemmin suunniteltava kaavoituskohte 129 eli Siltatien 4.vaihe (MAPSTO 2019-2023).



Ote ajantasa-asetusta. Suunnittelualue on likimääräisesti rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden, koko kaupunkialueen kattavan Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen 7.11.2016 (§ 90). Samalla kaupunginvaltuusto määräsi, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2017 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta (MRL § 202). Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta.

4. Asemakaavan ja -muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan ja -muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan ja -muutoksen alue on Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2019-2023) merkitty v. 2019-2020 laadittavaksi kaavoituskohteeksi nro 128. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 (§ 386) käynnistää MAPSTO-asiakirjan mukaisen kaavoitustyön.

Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Siltatien alueen suunnittelua keskustan läheisyyteen sijoitettavaksi kaupunkimaiseksi ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi asuinalueeksi. Osayleiskaavan mukainen asukasmäärä koko alueelle tulee olemaan noin 5000 asukasta. Siltatien 3. vaiheen alueelle muodostuu pientalovaltaista asutusta, ulkoilureittejä ja keskeisiä virkistysalueita, jotka ovat osa Siltatien ja ympäröivien asuntoalueiden virkistysalueverkostoa. Ne liittyvät Ylöjärven keskustan viherverkostoon ja tärkeisiin ekologisiin yhteyksiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta päätti 13.2.2019 (§ 49) käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan ja -muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 20.2.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus

Yhteisöt: Elisa Oyj, Leppäkosken Sähkö Oy, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö)

Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta ja vapaa-aikalautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi

Yhdistykset: Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti 13.2.2019 (§ 49) käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta. Asemakaavan ja -muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 20.2.2019 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (kaavoitus>vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa ja -muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.2.2019. Asemakaavan ja -muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 20.2.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty aluerajauksen osalta 27.11.2019.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi 19.3.2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Maakuntamuseon mukaan alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, tulee niistä olla viipymättä yhteydessä maakuntamuseoon. Rakennetun ympäristön tai maiseman osalta maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.

Valmisteluaineisto ja luonnos

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ja -muutoksen valmisteluaineistoa ja luonnosta 27.11.2019 (§ 164) ja päätti asettaa aineiston nähtäville 11.12.2019-10.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä pidosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (kaavoitus>nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitettiin asiasta kirjeillä.

Valmisteluaineistosta sekä asemakaavan ja -muutoksen luonnoksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä. Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus nähtäville asettamisen kuulutuksessa mainitussa määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnosta esiteltiin yleisölle avoimessa tilaisuudessa 7.1.2020. Tilaisuuteen osallistui kolme henkilöä.

Lausunnot

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Leppäkosken Sähkö Oy, 16.12.2019

Pirkanmaan maakuntamuseo, 19.12.2019

Ylöjärven kaupungin tekninen lautakunta, 11.12.2019 § 141

Ylöjärven kaupungin perusturvaosaston johtoryhmä, 10.1.2020

Ylöjärven kaupungin vapaa-aikalautakunta, 21.1.2020 § 10

Ylöjärven kaupungin sivistyslautakunta, 28.1.2020

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Mielipiteet

Kiinteistön 980-408-2-229 edustaja jätti mielipiteen 10.1.2020.

Tiivistelmä mielipiteestä ja vastine siihen on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan ja -muutoksen ehdotus

Asemakaavan ja -muutoksen luonnoksesta kehitettiin kaavaehdotus, joka on perusratkaisultaan nähtävänä olleen luonnoksen mukainen.

Kaavoitettavan alueen yhtiömuotoisten kortteleiden käyttötarkoituksmerkintä AP (asuinpienalojen korttelialue) on Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan rajautuvilla kolmella tontilla muutettu muotoon AKR (asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Muutoksella mahdollistetaan kaksikerroksisten pienkerrostalojen ja/tai luhtitalojen rakentaminen. Kahdella ehdotukseen jäävän AP-korttelin tontilla on poistettu ehdottomasti käytettävän kerrosluvun merkintä. Se on korvattu kaavamääräyksellä ro60%, joka osoittaa yhteen kerrokseen rakennettavan kerrosalan enimmäismäärän. Yhtiömuotoisten AKR- ja AP-kortteleiden rakennusoikeutta on lisätty yhteensä 1000 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on ehdotuksessa 10680 k-m², jolloin korttelitehokkuus on 0,31.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ja -muutoksen ehdotusta 19.2.2020 (§ 20). Hyväksymisen jälkeen kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 4.3.-2.4.2020. Nähtävillä pidosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (kaavoitus>nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeillä.

Asemakaavan ja -muutoksen ehdotuksesta pyydettiin kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Leppäkosken Sähkö Oy, 5.3.2020

Ylöjärven kaupungin vapaa-aikalautakunta, 24.3.2020 § 28

Ylöjärven kaupunki, Ympäristötoimi, 1.2.2020

Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry., 2.4.2020

Pirkanmaan ELY-keskus, 6.4.2020

Ylöjärven kaupungin sivistyslautakunta, 7.4.2020 § 35

Ylöjärven kaupungin tekninen lautakunta, 8.4.2020 § 38

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta.

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään xx.xx.2020 (§ xx) asemakaavan ja -muutoksen ympäristölautakunnan 22.4.2020 (§ xx) ja kaupunginhallituksen xx.xx.2020 (§ xx) esityksestä.

4.4 Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteet

4.4.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Ylöjärven kaupungin tavoitteena on laajentaa pientalovaltaista asuinalueita Siltatien eteläpuolelle. Suunnittelualueeseen kuuluvat Haaviston ulkoilureitti ja Haavistonkallio säilytetään tärkeinä osina Siltatien alueen ja lähiympäristön vihherverkostoa.

4.4.2 Ylöjärven kaupunkistrategia 2018-2028 / Ylöjärvi-rohkea edelläkävijä

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.5.2018 kaupungille uuden tulevaisuuden suunnitelman eli strategian. Kaupunkistrategia on kaupungin toimintaa ohjaava asiakirja. Se kertoo kaupunginvaltuuston näkemyksen Ylöjärven tärkeimmistä tavoitteista tulevina vuosina.

Elinvoimaroolin strategiakärjeksi on kirjattu mm. seuraavaa:

- Tiivistämme Ylöjärven kaupunkirakennetta keskustaa ja Teivon aluetta kehittämällä. Edistämme ja toteutamme aktiivisesti täydennysrakentamista esimerkiksi kantakaupungin kehärakenteen suunnittelulla. — Kehitämme joukkoliikennettä ja liikennejärjestelmää sekä edistämme raitiotien toteutumista. Turvaamme monipuolisen tonttitarjonnan. —

Sivistys- ja hyvinvointiroolin strategiakärjeksi on kirjattu mm seuraavaa:

- Lisäämme arkiliikuntaa suosivia olosuhteita ja kuntalaisten harrastusmahdollisuuksia.
- Edistämme turvallisen, kestävän, ympäristöystävällisen ja viihtyisän elinympäristön rakentumista. Parannamme energiatehokkuutta ja otamme kaupunkisuunnittelussa huomioon eri tasoilla päätetyt ilmastotavoitteet.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta ja alueen oloista sekä ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue, hyväksytty 12.12. 2013). Osayleiskaavassa on kaavoitettavalle alueelle osoitettu pientalovaltaista asumista (AP-5) ja puistoa (VP). Alueen koillisosa (ns. Haavistonkallio) on osoitettu lähivirkistysalueena (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-4). Suunnittelualueelle on osoitettu kaakosta luoteeseen ja koilliseen suuntautuvat ulkoilureitit, jotka kuuluvat Siltatien alueen vihherverkostoon. Alueen eteläosaan ja itä-reunalle on osoitettu ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit. Reitin yhteydessä on osoitettu ohjeellinen tulvaniittyalue (hule-1).

Suunnittelualueen kautta kulkee olemassa oleva ulkoilureitti. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan parhaat perustamisolot ovat ulkoilureitin länsipuolella. Hulevesisuunnitelman luonnoksessa tärkeimmät vesien johtamisreitit on osoitettu osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Luontoselvityksessä tärkein kaavan laatimisessa huomioon otettava seikka on kaakosta luoteeseen johtavan latvusyhteyden osoittaminen liito-oraville suunnittelualueen kautta.

Osayleiskaavan periaatteiden ja alueen luonnonolojen asettamien reunaehtojen mukaan sijoitettava pientalovaltainen asuinalue täyttää kaupungin asettaman tavoitteen Siltatien alueen laajentamisesta.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Ratkaisun periaate

Asemakaavalla ja -muutoksella alueelle osoitetaan pientalovaltaista asumista, joka sopii täydentämään lähialueiden erillispientaloina sekä pari- ja rivitaloina toteutettua kaupunkirakennetta. Asuinkorttelit on luonnoksessa osoitettu ole-massa olevan, talvisin hiihtolatuna toimivan ulkoilureitin länsipuolelle. Niiden lounaispuolelle jää osayleiskaavassa osoitettu puistoalue, jonka kautta johde-taan kuivatusreitti. Alueelle sijoittuu myös liito-oravien latvusyhteys kaakosta luoteeseen.

Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluu kaakossa kalliainen mäki-alue eli ns. Haavistonkallio, joka osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä lähivirkistysalueena. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat luonnonympäristöä. Kallioalue on lähiympäristön asukkaille tärkeä ulkoilualue, kooltaan n. 10 ha. Luonnonympäristön kannalta sillä on erityisesti merkitystä lepakoiden ruokailualueena.

4.5.2 Luonnoksen kuvaus

Asemakaavan ja -muutoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu erillispientalojen (AO-1) ja yhtiömuotoisten asuinpientalojen (AP) korttelialueiden sijoittamista alueelle. Kulku alueelle johdetaan Siltatien 2. vaiheen asemakaavassa osoitet-tujen Siltatien eteläpuolisia kortteleita sivuavien katujen jatkeilta. Miilukan-kaantiestä muodostuu läpiajettava lenkki. Tonttikatuina osoitetaan kaksi päät-tyvää katua Puuhiilentie ja Nokikuja.

Erillispientalojen tontteja on luonnoksessa 17 kpl, joihin kuhunkin rakennusoi-keutta osoitetaan 240 k-m² kaksikerroksisena (yht. 4080 k-m²). Tontit ovat kooltaan reilut 900 m². Yhtiömuotoisten pientalojen kortteleihin muodostuu 5 kpl ohjeellisia tontteja, joissa edellytetään kaksikerroksista rakentamista. Ra-kennusoikeutta osoitetaan 5600 k-m² (korttelitehokkuus on n. e=0,3). Yhteensä luonnoksessa on esitetty asuinrakennusoikeutta 9680 k-m². Asuinkorttelien pinta-ala yhteensä on n. 3,5 ha.

4.5.3 Luonnoksen mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala	n. 21 ha
Asuntokerrosalaa (k-m ²)	9680
Kaava-alueen tehokkuus	0,05
Erillispientalojen tontit (AO-1)	17
Yhtiömuotoiset tontit (AP)	5
Erillispientaloasuntoja	17
Rivitalojen ja kytkettyjen talojen asuntoja (arvio)	63
Asuntojen määrä yhteensä	80
Asukasmäärä (arvio)	220

5. Asemakaavan ja -muutoksen kuvaus

5.1 Asemakaavan ehdotuksen ratkaisu

Asemakaavan ehdotus on perusratkaisultaan nähtävillä olleen luonnoksen mukainen. Muutoksia on tehty yhtiömuotoisten asuinkortteleiden 621 ja 622 kaavamerkintöihin. Siltatien 2. vaiheen asemakaavaan rajautuvien kolmen tontin käyttötarkoituksen merkintää on muutettu. Rivitalojen sekä kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentamisen salliva AP-merkintä korvataan merkinnällä AKR, joka sallii kerros- ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Käyttötarkoituksimerkinnän muutoksella pyritään asuntotyyppien tarjonnan lisäämiseen, sillä käyttötarkoituksimerkintä AKR mahdollistaa luhtitalojen ja muiden pienkerrostalojen rakentamisen.

Suunnittelualueen 21 ha:n kokonaispinta-alasta osoitetaan 3,5 ha eli 16,5 % asuinkortteleiden alueeksi. Lähivirkistysalueita osoitetaan yhteensä 16,8 ha eli n. 80 % koko kaava-alueesta. Katualueita on n. 0,8 ha eli 3,5 %.

Mitoitus

Rakennusoikeutta asuinrakentamiselle ehdotuksessa on 10 680 k-m². Yhtiömuotoisten tonttien rakennusoikeutta on lisätty siten, että sitä on yhteensä 6600 k-m², jolloin korttelitehokkuus on n. $e=0,36$. Kerrosluvuksi koko alueelle esitetään kaksi kuten luonnoksessa. AKR-tonteilla kaavamääräyksenä on ehdoton vaatimus kaksikerroksisesta rakentamisesta. AP-tonteille annetaan kaavamääräys 60%, joka rajaa sallitun rakennusoikeuden määrää yhteen kerrokseen rakennettaessa. Tällä pyritään edistämään rakentamisen toteutumista kaksikerroksisena, jolloin piha-alueille jäisi enemmän tilaa. Yksiasuntoisten pientalojen tonteilla (AO-1) rakennusoikeus osoitetaan luonnoksen mukaisesti 240 k-m² kullekin, yhteensä 4080 k-m².

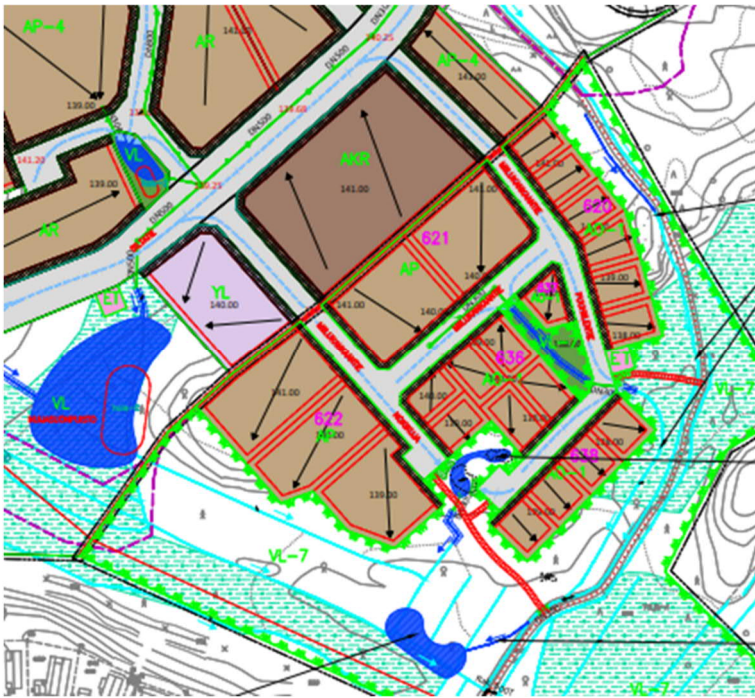
	n. 21 ha
Asemakaava-alueen pinta-ala	
Asuntokerrosalaa (k-m ²)	10 680
Kaava-alueen tehokkuus	0,05
Erillispientalojen tontit (AO-1)	17
Yhtiömuotoiset tontit (AKR, AP)	5
Erillispientaloasuntoja	17
Pienkerrostalojen asuntoja (arvio)	47
Rivitalojen ja kytkettyjen talojen asuntoja (arvio)	27
Asuntojen määrä yhteensä (arvio)	91
Asukasmäärä (arvio)	246

Hulevedet

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleisuunnitelma asemakaavan laatimista varten (Ramboll Finland Oy, joulukuu 2019). Hulevesien hallinnan lähtökohtana on ollut, että suunnittelualueella syntyvät hulevedet eivät saa lisätä hulevesivirtaamaa alapuolisessa uomassa. Hulevedet on pyrittävä viivyttämään ja käsittelemään syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin. Asemakaavassa osoitettava maankäyttö ei saa aiheuttaa haittaa alueen nykyisille tulvareiteille ja niiden toiminnalle.

Suunnittelualueen hulevesien hallinta toteutetaan siten, että kiinteistöt vastaavat tavanomaisten rankkasateiden aikaisesta hulevesien hallinnasta omilla alueillaan. Kiinteistökohtaisten järjestelmien ylittävien, harvinaisemmin toistuvien rankkasateiden aikaiset virtaamat hallitaan yleisille alueille sijoittuvilla hulevesien viivytysrakenteilla.

Kaikkia korttelialueita koskevana annetaan kaavamääräys hulevesien viivyttämisestä tonteilla. Imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Viivytysrakenteina voidaan käyttää maanpäällisiä tai maanalaisia säiliöitä, altaita, lammikoita tai painanteita. Hulevesien määrän minimoimiseksi tulisi pyrkiä välttämään vettä läpäisemättömiä pintoja piha-alueilla.



Ote hulevesisuunnitelmasta, Ramboll Finland Oy, 2019

Lähivirkistysalueisiin (VL-7) rajoittuvilla tonteilla hulevedet voidaan johtaa suoraan maastoon, jos riski niiden johtumisesta toisille tonteille tai katualueelle on vähäinen. Hulevesisuunnitelman kartalla (kts. kaavaselostuksen liite) on esitetty kullekin tontille suositeltavat suunnat hulevesien johtamiselle.

Hulevesisuunnitelmassa esitetään, että hulevesiä hallitaan yleisillä alueilla ensisijaisesti avouomiin ja maanpäällisiin viivytyalueisiin perustuvalla järjestelmällä. Näin pyritään ylläpitämään alueen vallitsevia vesiolosuhteita ja valuntraiteittejä. Miilukankaantielle on suunniteltu hulevesiviemäri.

Yleisille alueille esitetään rakennettavaksi kaksi hulevesien viivytyaluetta. Asuinkorttelien sisälle sijoittuva viivytyallas suositellaan toteutettavaksi erillisen vihersuunnitelman mukaisesti. Alueen lähteisyyden vuoksi katuedet tulee ohjata painanteeseen biosuodatusrakenteiden kautta. Toinen viivytyalue voidaan toteuttaa esim. padottamalla olevaa avouomaa. Tällöin on huomioitava vähimmäismitoitus, jotta alueen vesipinta ei harvinaisellakaan sateella pääse nousemaan tonttien tai katualueen tasolle.

Suunnitelman mukainen hulevesijärjestelmä tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa ennen tonttien rakentamista, jolloin sitä voidaan hyödyntää myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnassa. Rakentamisen aikana on kiinnitettävä erityisesti huomiota kulkeutuviin maa-aineksiin, joita tulee laskeuttaa viivytyrakenteiden avulla ja estää niiden kulkeutuminen alueen ulkopuolelle. Tarvittaessa voidaan myös rakentaa väliaikaisia laskeutusaltaita.

5.2 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueet

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa pienkerros- ja luhtitaloja, rivitaloja sekä kytkettyjä pientaloja. Aluevarauksia on 1,2 ha ja rakennusoikeutta 4200 k-m². Korttelitehokkuus on 0,36.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja sekä kytkettyjä ja erillisiä pientaloja. Aluevarauksia on 0,7 ha ja rakennusoikeutta 2400 k-m². Korttelitehokkuus on 0,36.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Tontille saa rakentaa yhden asunnon ja talousrakennuksia. Aluevarauksia on 1,6 ha ja rakennusoikeutta 4080 k-m². Korttelitehokkuus on 0,25.

Katualueet

Asemakaavassa on osoitettu Miilukankaantien jatkeet, joista muodostuu läpiajettava kehä. Kadun läntisen ja eteläisen osan mitoitus mahdollistaa jalkakäytävän rakentamisen. Lisäksi on osoitettu päättyvinä katuina Puuhiilentie ja Nokikuja. Katualueita muodostuu yhteensä 0,8 ha.

Virkistysalueet

VL-4 Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu, ns. Haavistonkallion alue. Asemakaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Aluevaraus on kooltaan 9,9 ha.

VL-7 Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut alueet, joilla voidaan toteuttaa hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojannerakenteita. Aluevarauksia on 6,8 ha.

Muut alueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Merkinnällä on osoitettu alue, jonne tullaan sijoittamaan vesihuollon pump- paamo. Aluevaraus on 225 m².

Ulkoilureitit

Asemakaavaan on merkitty alueen kautta kulkeva olemassa oleva ulkoilureitti. Lisäksi on merkitty alueen katuverkoston ja em. ulkoilureitin yhdistävät ohjeel- liset ulkoilureitit.

5.3 Asemakaavan ja -muutoksen vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset kulttuuri- ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen ainoa rakennettu kohde on lähialueiden asukkaiden vilk- kaasti käyttämä, talvisin hiihtolatuna toimiva ulkoilureitti. Reitti säilyy tässä kaavoitusvaiheessa entisellä paikallaan. Muutoin rakentamattoman, metsäisen alueen luonnonympäristö muuttuu täysin rakentamisen myötä. Suunnittelualu- eeseen sisältyy kuitenkin laajoja (lähes 80 % koko alueesta) osayleiskaavan mu- kaisesti virkistysalueina säilytettäviä alueita, joten luonto tulee ympäröimään asuinkortteleita. Asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalue (VL-4), jonka kaa- vamaääräys kieltää luonnonympäristön olennaisen muuttamisen. Kaavassa osoi- tetaan myös lähialueilla useina vuosina havaittujen liito-oravien liikkumisen ja elinpiirin säilymisen kannalta tärkeä latvusyhteys.

Tonteilla tulee viivyttää katoilta ja muilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä sade- ja sulamisvesiä. Rakennettavia kortteleita ympäröiville alueille sijoittuu hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen käytettäviä kosteikkoja ja avo-ojia. Veden viivyttämiseksi tarpeellista padottamista ja virtaamaa paran- tavaa ojien syventämistä sekä metsän hoitoa tullaan tekemään. Muutoin luon- nonympäristö voi säilyä lähes ennallaan.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Siltatien kaava-alueet liittyvät kiinteästi kaupunkirakenteeseen täydentäen yh- dyskuntarakennetta. Kaavoitettava 3. alue sijaitsee alle 5 kilometrin päässä Soppeenmäen, Kirkonseudun ja Elovainion palveluista. Uudet asukkaat vahvis- tavat niin julkisten kuin kaupallisten palvelujen asemaa kaupungin keskustassa. Siltatien alueelle suunniteltujen palvelujen kannalta väestön lisäys on myön- teistä. Pientalovaltaiselle alueelle tulee todennäköisesti muuttamaan lapsiper- heitä, joiden kannalta sijainti noin kilometrin päässä rakennettavasta uudesta koulusta ja liikunta-alueista on erinomainen.

Lähialueiden taajamakuvaan uusi alue ei vaikuta, sillä väliin jää metsäkaista- leita. Olemassa olevan ulkoilureitin luonne muuttuu, kun sen lähistölle raken- netaan asuintaloja. Vaihtelevan maaston vuoksi reitin varrelle jää silti moni- puolinen luonnonympäristö.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Siltatien alueen kaavoittaminen aiheuttaa kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisessa, mutta tuo toisaalta positiivisia työllistäviä vaikutuksia. Sijainti nykyisen taajama-alueen jatkeena on edullista verkostojen rakentamisen ja liikenteen kannalta. Pienehkö asumisen laajennus tulee hyödyntämään Siltatietä, sen varteen rakennettavia kevyen liikenteen väyliä ja vesihuollon pääreittejä. Kapasiteetin tehokas käyttöönotto on järkevää. Ajoneuvoliikenne tulee lisääntymään, mutta lyhyet etäisyydet mahdollistavat myös pyöräilyn ja jalankulun kulkutapaosuuden kasvattamisen. Uuden alueen vaiheittainen rakentuminen mahdollistaa pidemmällä tähtäimellä julkisen liikenteen ulottamisen alueelle.

5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavoitettavan alueen yhtiömuotoiset korttelin osat täydentävät 2. kaavoitusvaiheen Siltatien varren tehokkaampaa rakentamista. Yksiasuntoisten pientalojen korttelit sijoittuvat hieman kauemmas. Uudet asukkaat tulevat käyttämään Siltatien keskustaan rakennettavia palveluita. Koulu, päiväkotit, liikunta-alueet ja päivittäistavarakaupat tulevat sijaitsemaan noin kilometrin päässä. Elovainion ja Soppeenmäen palvelut ovat noin viiden kilometrin päässä. Siltatien jatkorakentamisen jälkeen alueelta tulee olemaan hyvät yhteydet eri suuntiin.

3. kaavoitusvaihe sijoittuu metsäiseen vaihtelevaan maastoon. Alueen ympärille jää runsaasti rakentamattomia virkistysalueita. Väestön kasvu lisää luonnossa liikkumista ja jossain määrin maaston kulumista. Ulkoilu tulee kuitenkin enimmäkseen tapahtumaan rakennetuilla reiteillä.

Lähistöllä olemassa olevan asutuksen kannalta Siltatien alueen rakentaminen on positiivista parantuvien palveluiden ja liikenneyhteyksien vuoksi. Rakentamaton luonnonympäristö vähenee, mutta osayleiskaavan mukaiset viheryhteydet tulevat säilymään. Rakentaminen voi aiheuttaa tilapäisiä meluhaittoja.

5.4 Nimistö asemakaavan ja -muutoksen alueella

Alueen kehämäisenä tonttikatuna jatkuu viereisen Siltatien 2. vaiheen asemakaavan Miilukankaantie. Siitä eroavat päättyvinä tonttikatuina Puuhiilentie ja Nokikuja. Nimistön lähtökohtana on ollut ulkoilureitin vierestä löydetty muinaismuisto eli hiilihaudan jäänteet.

5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luottamuselin	Suunnitteluvaihe	Pvm	Päätös
Kaupungin- hallitus	Asemakaavahank- keen käynnistäminen	17.12.2018	§ 386 Päätös: Siltatien 3. vaiheen kaavahankkeen nro 128 käynnistäminen MAPSTO 2019-2023 mukaisesti
Ympäristö- lautakunta	Asemakaavan ja - muutoksen käynnistäminen, vireilletulo, tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13.2.2019	§ 49 Päätös: asemakaavan ja -muutoksen laatimisen käynnistäminen, vireilletulosta tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen
Ympäristö- lautakunta	Asemakaavan ja - muutoksen valmiste- luaineisto ja luonnos	27.11.2019	§ 164 Päätös: asemakaavan ja -muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen nähtäville asettaminen, tiedottaminen ja lausuntojen pyytäminen.
Ympäristö- lautakunta	Asemakaavan ja - muutoksen ehdotus	19.2.2020	§ 20 Päätös: asemakaavan ja -muutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen, tiedottaminen ja lausuntojen pyytäminen
Ympäristö- lautakunta	Asemakaavan ja - muutoksen hyväksy- miskäsittely	22.4.2020	§ xx Päätösesitys kaupungin- hallitukselle ja edelleen kaup- unginvaltuustolle: Siltatien 3. vaiheen asemakaavan ja - muutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laadittujen vastine-ehdotusten hyväksyminen ja asemakaavan ja -muutoksen hyväksyminen.
Kaupungin- hallitus	Asemakaavan ja - muutoksen hyväksy- miskäsittely	xx.xx.2020	§ xx Päätösesitys kaupungin- valtuustolle: Siltatien 3. vai- heen asemakaavan ja -muu- toksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laadittujen vastine-ehdotus- ten hyväksyminen ja asema- kaavan ja -muutoksen hyväk- syminen.
Kaupungin- valtuusto	Asemakaavan ja - muutoksen hyväksy- minen	xx.xx.2020	§ xx Päätös: Siltatien 3. vai- heen asemakaavan ja -muu- toksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laadittujen vastine-ehdotusten hyväksyminen ja asemakaavan ja -muutoksen hyväksyminen.

6. Asemakaavan ja -muutoksen toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset sekä havainnepiirros.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava ja -muutos hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2020 alkupuolella. Asemakaavan saatua lainvoiman voidaan alueen toteuttaminen aloittaa katuverkon ja kunnallistekniikan suunnittelulla ja rakentamisella. Alueen tonttien luovutus tapahtuu Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisessa aikataulussa (MAPSTO 2020-2024).

6.3 Toteuttamisen seuranta

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.