

KIRKONSEUTU

Kolmenkulman yritysalue, itäpuolen jatkon muutos ja laajennus

Asemakaavalla muodostuu korttelit 605, 608 - 612 sekä niihin liittyviä katu- ja suojaviheralueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen _____ § _____.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 20.5.2020

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija

1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 18.3.2020 päivättyä asemakaavan luonnoskarttaa. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 605, 608 - 612 sekä niihin liittyviä katu- ja suoja-heralueita ja yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Laajennusalue sijoittuu läntisen kehätien (vt3, Nokiantie) itäpuolelle, Kolmenkulman yritysalueelle. Laajennusalueen kokonaispinta-ala on noin 29 ha.



Sijaintikartta, johon suunnittelualue on punaisella ympyröity.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueetta kaa-voittamalla alueelle tehokkaita yritystontteja.

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	4

2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
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	6
3.1.4	Yhdyskuntatekniikka	6
3.1.5	Muinaismuistot	6
3.1.6	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.4	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	6
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osalliset ja yhteistyö	10
4.3.4	Osalliset	10
4.3.5	Vireilletulo	10
4.3.6	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.7	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.5	Vaiheet	11
5.	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.4	Mitoitus	12
5.1.5	Palvelut	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Aluevaraukset	13
5.3.1	Korttelialueet	13
5.3.2	Katualueet	14
5.3.3	Suojaviheralueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.4	Vaikutukset maisemaan	16
5.4.5	Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön	16
5.4.6	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	16
5.4.7	Vaikutukset kuntatalouteen	16
5.4.8	Vaikutukset liikenteeseen	16

5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.6	Nimistö.....	16
5.7	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen	16
6.	Asemakaavamuutoksen toteutus	16
6.2	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	16
6.3	Toteutus ja ajoitus	16

1.5 Liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Havainnekuva
- Liite 3 Seurantalomake
- Liite 4. Arkeologinen tarkkuusinventointi (Heiskanen & Luoto Oy, 2019)
- Liite 5. Kolmenkulman työpaikka-alueen tasaussuunnittelu (Sitowise, 2019)
- Liite 6. Kolmekulman alueen luontoselvitys (Keskitalo, 2019)
- Liite 7. Kolmenkulman asemakaava-alueen Natura-tarveharkintaselvityksen päivitys (Sitowise, 2020)
- liite 8. Vastineluettelo

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

Myllypuro-Vihnusjärven ympäristöselvitys (2005), Kolmenkulman osayleiskaava-alueen maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys (Ramboll, 2016),

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

MAPSTO 2019 - 2023, kaavoituskohte 124.
Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 17.12.2018 § 386.
Vireilletulosta kuulutettiin 27.2.2019.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.2. - 27.3.2019.
Luonnos oli nähtävillä 11.12.2019 - 10.1.2020.
Ehdotus oli nähtävillä 1.4.2020 – 4.5.2010.

Ympäristölautakunta	_____	§ _____.
Kaupunginhallitus	_____	§ _____.
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan	_____	§ _____.
Lainvoima	_____	§ _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Kolmenkulma yritysalueita. Alueelle osoitetaan teollisuus-korttelialueita. Asemakaavan ehdotuksen pinta-ala on noin 29 hehtaaria, josta korttelialueita on noin 13 ha, suojaviheralueita noin 13 ha ja katualuetta noin 2 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuoden 2020 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Kolmenkulman yritysalueella, läntisen kehätien itäpuolella. Muutos ja laajennus alue yhdistyy Kolmenkulman yritysalueeseen. Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamatonta. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan pieni-piirteistä kalliosta ja kivikkoista metsämaastoa. Alue on ollut talousmetsäkäytössä ja aluetta luonnehtivat tuoreet avohakkuut.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsät

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kivistä kangasmetsää. Metsät ovat olleet talousmetsäkäytössä ja vain alueen lounaisosassa on ojitettu turvepohjainen korpialue.

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteisosat ovat tiheää sekametsää, jossa kuusi on vallitsevin. Puuston seassa on myös runsaasti nuorta lehtipuustoa ja mäntyä. Mäntyvaltaisimmilla aloilla on runsaasti lehtomaisen kankaan lajeja, mutta tiheys vähentää lehtomaisen kankaan lajistoa.

Itäinen osa suunnittelualueesta on vasta harvennettua, kivikkoista istutusmäntyä. Kenttäkerroksen kasvit ovat pääasiassa mustikkaa, puolukkaa ja metsätähteä. Koivua on vähäsen tasaisesti koko alueella ja sen osuus kasvaa eteläosassa suunnittelualueella.

Suunnittelualueen läpi menee suuri avohakkuuala, joka alkaa Länsimäki-tilan peltoalueen pohjoispuolelta ja jatkuu suunnittelualueen pohjoisosaan vanhan metsäautotien länsipuolta. Hakkuualueella kasvaa pientä taimikkoa, aivan pellon ja avohakkuun välissä kasvaa myös nuorta lehtipuuvältaista pensaikkoa.

Maakaasulinjan länsipuolinen metsä (alueen keskivaiheilla) on ollut hakkuiden piirissä. Nykyisin alueella kasvaa nuori, tiheä sekametsä, jonka pääpuulajit ovat kuusi ja koivu.

Luonnontilaisimmat metsät ovat suunnittelualueen kaakkois- ja lounaiskulmilla. Näyttävän peltoaukean koillispuolella on vielä jäljellä pieni ala keski-ikäistä kuusimetsää, joka rajoittuu lännessä tuoreeseen avohakkuualaa. Metsä on tuoretta kangasmetsää. Peltoaukean viereisessä kuusikossa on myös lehtipuuta harvakseltaan. Metsä jatkuu vanhana kuusikkona suunnittelualueen ulkopuolelle, missä viihtyy myös pohjan tikka. Lounaiskulmassa on niin ikään varttuneempaa metsää (6). Entinen korpi on ojitusten takia muuntunut jo kangasmaaksi. Kuusen joukossa on runsaasti koivua ja järeitäkin haapoja varsinkin maakaasulinjan vierellä. Metsässä on suhteellisen paljon myös maa- ja pystylahopuuta. Peltoalueen viereisessä metsässä on metsäkauriiden talvinen oleskelupaikka.

Suot

Kaavoitettavan alueen suot on ojitettu, joten alkuperäisiä soita ei enää ole.

Eläimistö

Suunnittelualueella ei ole tavattu liito-oravaa viime vuosien inventoinneissa. Talvea peltoaukean reunamilla viettävät metsäkauriit. Lintulajisto on melko tavanomaista metsälajistoa. Arvokkaimmat lintulajit suunnittelualueella ovat pohjantikka, tilitai ja peukaloinen.

Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita luonnonkohteita.

Maisemarakenne, maisemakuva, topografia

Suunnittelualue on laajoilta alueilta avohakattu menneinä vuosina. Alueen keskellä kulkee metsäinen vyöhyke, jossa on osittain myös vanhempaa metsää.

Alueella on korkeuseroja.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Vihnusjärven valuma-alueeseen.

Melu

Meluseelvitys on alueelle tehty aikaisemman kaavahankkeen yhteydessä vuonna 2013. Suunnittelualueelle merkittävin melulähde on valtatie 3. Normaalien rakenteiden ja rakennusmateriaalien tulisi eristää melua noin 30 dB, joten ulkoseinään kohdistuva melutaso tulisi olla 75 dB ennen kuin ohjearvo sisätiloissa ylittyisi. Suunnittelualueelle ei kohdistu yli 75 dB melutasoa, joten liikennemelu ei aiheuta rajoituksia teollisuuden toimintojen sijoittamiselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen rajoittuvan voimassa olevan kaavan tontit ovat rakentamattomia.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella ei ole rakennettua verkostoa. Länsipuolella sijaitsevalla voimassa olevalla kaavalla, on johtoverkot ja infra toteutettu. Muutos- ja laajennusalue liitetään näihin.

3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäänöksiä.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

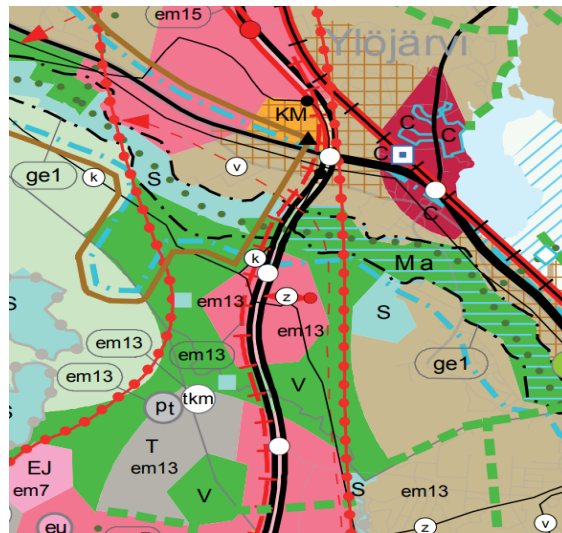
3.2.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimintorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualueelle kohdistuu erityismääräys 13 (em13), Kolmenkulman alueelle erityismääräys koskee teknisen huollon kehittämisen kohdealue, maanvastaanotto ja kierrätys. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI03450011) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000- verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.



Ote maakuntakaavasta.

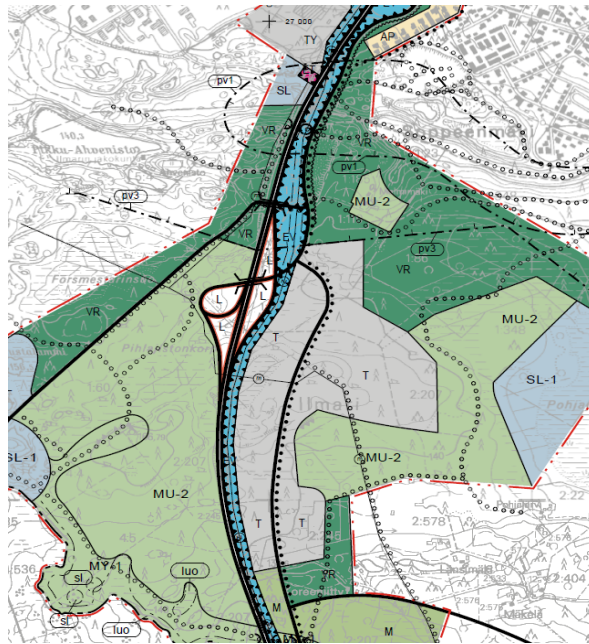
Yleiskaava

Suunnittelualueella on oikeusvaikutteinen Taajamien ja Harjualueen osayleiskaavan muutos, Valtatie 3, Tampereen läntinen kehätie.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon, että melu VR-alueiden suuntaan ei ylitä valtioneuvoston ohjearvoa 55 dB.

Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään haitalliset vaikutukset pohja- ja pintavesiin. Moottoritieväylän ja muiden teiden varrella sekä muutoin näkyvillä tonteilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvalisiin seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.

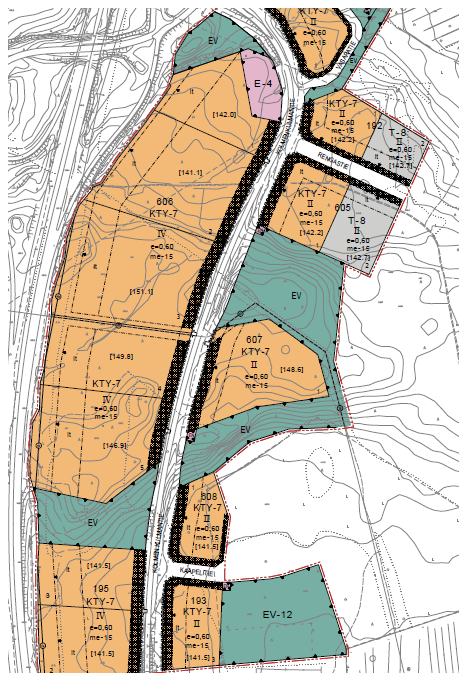
Alueelle on myös osoitettu yhdystie, kevyen liikenteen reitti sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella kulkee myös maakaasulinja.



Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa olevassa vuonna 2016 hyväksytyssä asemakaavassa suunnittelualueen muuttuvat osat koskettavat pientä katualueen osaa, joka muutoksen myötä on liitetty toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-7) sekä teknisenä muutoksena poistettu suojaviheralueen (EV) osoittava viiva, koska EV-alue jatkuu muutosalueelle. EV-12 suojaviheraluetta on pienennetty ja alueelle on sijoitettu yhdyskuntateknistä huolto palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-2), jolle on osoitettu 50 m² rakennusoikeutta.



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. Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu ajantasaiseksi 23.4.2019.

Selvitykset

Alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnin perusteella alueella ei havaittu merkkejä muinaisjäänöksistä. Maastohavaintojen perusteella alueen lounaispuolella, Länsimäen tilan suunnassa on hiekkaisempaa maata, joka saattaisi soveltua tutkittua aluetta paremmin kivikautiselle asutukselle. Selvitys on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä.

Alueelle laadittiin Kolmenkulman työpaikka-alueen tasaussuunnitelma (Sitowise, 2019). Kyseinen raportti on selostuksen liitteissä. Raportissa on osoitettu tasaussuunnitelma sekä hule- ja jätevesien hallinta. Selvityksessä alueen toteuttamista on tutkittu. Alueen maasto on korkeus- suhteiltaan vaihtelevaa. Alueen maaperä ja korkeusvaihtelut vaikuttavat alueen rakennettavuuteen. Kaavan toteuttamista on tutkittu valmisteluvaiheessa laadittujen vaihtoehtojen pohjalta. Selvityksissä on tarkasteltu mm. rakentamisen kustannuksia sekä maapohjan hyödynnettävyyttä sekä massanvaihdon määrää suhteessa saavutettavaan tonttipinta-alaan. Selvitysten perusteella on päädytty kustannustehokkuudeltaan parhaaseen ratkaisuun, jossa rakennettavaa katualuetta sekä toteutettavaa korttelialuetta, huomioiden tehtävät tasaukset ja massanvaihdot, on ehdotuksessa esitetty määrä. Tarkastelussa on huomioitu vesi- ja viemäriverkoston sekä hulevesiverkoston toteuttaminen alueelle.

Korttelialueiden laajempi toteuttaminen hankaloittaisi rakentamista ja nostaisi kustannuksia huomattavasti saavutettavaan laajempaan korttelialueeseen nähden.

Alueelle laadittiin myös Natura-tarveharkintaselvityksen päivitys (Sitowise 2020). Raportin mukaan suunnitelman mukaisesti toteutettuna Kolmenkulman asemakaava-alueen hulevesistä ei aiheudu määrällisesti tai laadullisesti heikentäviä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille. Suunnittelualan purkuvirtaama voidaan säätää halutulle tasolle, jolloin hulevesivaikutuksia alueen ulkopuolelle ei aiheudu. Hulevesisuunnitelman mukaiset ratkaisut tulee kuitenkin toteuttaa ennen asemakaavan mukaisen muun maankäytön toteutumista, jotta Myllypuroon ei kohdistu kielteisiä vaikutuksia.

Alueen maankäyttöratkaisulla ei ole suoria luontotyypeihin tai lajeihin kohdistuvia vaikutuksia etäisyydestä johtuen. Mahdolliset vaikutukset voivat aiheutua Myllypuron virtaama- ja vedenlaatumuutosten seurauksena, jotka voivat vaikuttaa itse uoman lisäksi rantatörmiiin ja törmien kasvillisuuden eroosion voimistumisen seurauksena.

Raportin perusteella Kolmenkulman alueen maankäyttöratkaisulla ei arvioida olevan yksinään tai yhdessä muiden suunnittelualueiden (esim. Hatolan) kanssa sellaisia kielteisiä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteisiin, jotka heikentäisivät alueen suojeluperusteita. Edellytyksenä kuitenkin on, että alueen hulevesisuunnitelmien mukaiset ratkaisut toteutetaan ennen alueiden rakentamista.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on lähtenyt liikenteeseen Ylöjärven kaupungin aloitteesta.

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 17.12.2018 § 386. Ympäristölautakunta päätti 12.2.2019 § 50 kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä laitosta.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.4 Osalliset

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

4.3.5 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 27.2.2019. Vireilletulo oli Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.6 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa 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 luonnosten asettamisesta nähtävillä kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaa-

vat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille ilmoitetaan asiasta kirjeitse. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille.

Asemakaavan ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot, kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

4.3.7 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 sekä kehittää aluetta vastaamaan tulevan toiminnan tarpeita.

4.5 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen Pirkanmaan maakuntakaava totesi lausunnossaan 12.4.2019, että kaava-alue on kuulunut Kolmenkulman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueen muinaisjäänösinventoinnin alueeseen, mutta sitä ei ole tuolloin tarkistettu maastossa. Alue on rakentamatonta metsämaastoa. Historiallisen kartta-aineiston perusteella alueen läheisyydessä, siitä noin 0,5 km kaakkoon, on ollut torppa-asutusta viimeistään 1850-luvulla ja 199-luvun alussa alueella on sijainnut pieniä peltoja. Lisäksi alueen kaakkoispuolelta, siitä noin 100-300m etäisyydeltä on eri aikoina löytynyt kolme kivikautista artefaktia. Tämän vuoksi on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi vielä tuntemattomia kiinteistä muinaisjäänöksistä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, erityisesti elinkeinohistoriaan liittyviä. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista MRL 9 §:n mukaisesti.

Lausunnon pohjalta alueelle tehtiin ennen luonnoksen asettamista nähtäville arkeologinen tarkkuusinventointi. Suunnittelualueelta ei löytynyt inventoinnin perusteella muinaisjäänönteitä.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavasta lausuivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Leppäkosken Sähkö, Tekninen lautakunta, Sivistyslautakunta sekä vapaa-aikalautakunta.

Lausuntojen pohjalta alueelle tehtiin Natura-tarveharkintaselvityksen päivitys sekä lisättiin kaavakartalle kahdelle puistomuuntamolle paikat, tarkennettiin kaavamääräyksiä sekä lisättiin ulkoilureitti.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavasta lausuivat Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Leppäkosken Sähkö Oy sekä Tekninen lautakunta. Ely-keskuksen lausunnon pohjalta kaavakarttaa, kaavaselostusta sekä Natura-tarveharkintaselvitystä täydennettiin. Muistutuksia kaavaan tuli yksi kappale.

Jokaisen kaavavaiheen lausunnot, mielipiteet sekä muistutukset ovat selostuksen liiteasiakirjoissa esitettynä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Alueen massataloutta on tutkittu ja sen perusteella on päädytty osoittamaan alueelle 17 kappaletta uusia tontteja. Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T-8), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralueita (EV ja EV-12) sekä katualueita.

5.1.4 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus on 80633 m², josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu 75035 m².

5.1.5 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei muodostu palveluvarauksia. Alue tukeutuu pohjoispuolella olevaan Ylöjärven kaupungin keskustaan erityisesti Soppeenmäen ja Elovainion palvelu- ja yritystoiminnan alueisiin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentaminen yritystoiminnan käyttöön edellyttää maansiirtotöitä korkeuserojen tasaamiseksi. Ympäristölle aiheutuvat vauriot eivät ole merkittäviä. Hulevesivarauksilla ja suunnitellulla verkostolla ei aiheuteta haittaa eteläpuoliselle vesialueelle eikä Myllypuron Natura-2000-alueelle.

5.2.1 Hulevesijärjestelyt kaava-alueella

Alueelle laadittuja tasaus- ja hulevesisuunnitelmia on noudatettava. Hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa ennen varsinaisen rakentamisvaiheen aloittamista. Järjestelmien toimivuuden varmistamiseksi tulee laatia erillinen seurantasuunnitelma.

Korttelin 609 sekä korttelin 610 tonttien 1-3 hulevedet johdetaan suoraan maastoon, jolloin tonttikohtainen viivytyksellä viivytys pitää mitoittaa Natura-tavoitteen mukaiseksi 2,3 m³/199 m² (kaavamääräys hule-1(2,3). Alu-

een muiden tonttien hulevesiratkaisut on osoitettu joko EV-12 kortteli-alueen hulevesialueelle tai Rengastien pohjoispään kautta Kolmenkulmatien hulevesialtaaseen, jolloin tonteille on osoitettu määräys hule-1(0,5). Määräyksessä määritellään, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyypainanteiden-, altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien imeytys- ja viivytyrakenteet tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelualueen hulevedet tullaan purkamaan kolmeen suuntaan. Pohjoisosan tontit ja katualue puretaan Rengastien pohjoista rakennettua osuutta pitkin Kolmenkulmantien varteen aikaisemmin rakennettuun alueelliseen hulevesialtaaseen, jonka mitoitus on riittävä myös kyseessä olevan suunnittelualueen hulevesille.

Suurin osa suunnittelualueesta laskee etelään, mutta tonttien tasaus-ten takia Rengastien eteläpuolisilta neljältä tontilta (K609 t1, K640 1-3) hulevesiä ei voida johtaa Rengastien hulevesiviemäriin ja edelleen kaavan EV-12 -alueen keskitetylle viivytyalueelle. Edellä mainittujen neljän tontin hulevedet johdetaan maastoon tontti kohtaisten viivytyjärjestelmien kautta, joiden mitoitus on vastaava kuin keskitetyillä ratkaisuilla. Loppuosalta suunnittelualueelta hulevedet johdetaan Rengastien eteläisen osuuden hulevesiviemäriin kautta keskitetylle viivytyalueelle.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää suunnittelualueelta Pohjajärven laskuojaan purkautuvia hulevesivirtaamia nykytilaa vastaaviksi kerran kymmenessä vuodessa (60 min) ja sitä useammin toistuvilla rankkasateilla. Mitoitus ja järjestelmän toiminnallisuus on tarkastelu mallintamalla. Mallinnustarkasteluilla todettiin, että esitetyt keskitetyt viivytyaluevaraukset ovat riittäviä mitoitustilanteen hallintaan ja niissä on lisäksi 15-20% varaus tilavuudessa sateiden lisääntymistä tai arvioitua tehokkaampaa maankäyttöä varten.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY-7 Toimitilarakennusten korttelialue

Aluevarauksia on yhteensä noin 2,37 ha ja rakennusoikeutta 14227 m². Korttelitehokkuus on 0,60.

T-8 Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue

Aluevarauksia on yhteensä noin 11,07 ha ja rakennusoikeutta 66406 m². Korttelitehokkuus on 0,60.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Aluevarauksia on yhteensä noin 0,054 ha ja rakennusoikeutta 90 m². Korttelitehokkuus on 0,17.

5.3.2 Katualueet

Katualueita kaavassa on osoitettu yhteensä noin 2,39 ha.

5.3.3 Suojaviheralueet

Suojaviheralueita on osoitettu yhteensä noin 13,46 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole metsä- tai vesilain tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä tai muita arvokkaita luontokohteita. Alueella ei esiinny luontodirektiivissä lueteltuja erityisesti suojeltavia lajeja.

Kaavassa on osoitettu suojaviheralue hulevesien käsittelyä varten. Alueelle on myös laadittu hulevesisuunnitelma.

5.4.2 Vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvioihin

Kolmenkulman alueen asemakaavoitus ei kohdistu suoranaisesti Myllypuron Natura-alueelle eikä sen välittömään läheisyyteen. Lyhin virtausmatka suunnittelualueelta Natura-alueelle on noin kilometri. Näin ollen alueen kaavoittaminen ei aiheuta Natura-alueen luontotyypeille suoria fyysisiä vaikutuksia.

Boreaaliset lehdot: Hulevesiselvityksen mukaisilla ratkaisulla voidaan varmistaa, että Natura-alueelle ei kohdistu sellaisia veden virtaamien tai laadun muutoksia, jotka voimistaisivat joen rantatörmien eroosiota ja siten voisivat kohdistua luontotyyppiin. Keskimääräiset Myllypuron virtaamat kasvavat vain noin 0,1% ja rankkasateiden poikkeustilanteissa virtaamassa ei tapahdu Kolmenkulman osalta muutoksia, kun hulevesiratkaisut toteutetaan. Kolmenkulman asemakaava-alueen maankäyttöratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia Boreaalisiin lehtoihin, kun hulevesisuunnitelman mukaiset ratkaisut toteutetaan ennen alueen rakentamista.

Fennoskandian lähteet ja lähdesuot: Natura-alueen etelä- ja keski-osiin sijoittuvat lähteet tuovat pohjavettä Myllypuroon. Kolmenkulman maankäyttöratkaisu ei aiheuta Natura-alueelle kohdistuvia suoria fyysisiä vaikutuksia. Lähteet ja lähdesuot sijaitsevat Myllypuron pääuoman sivussa ja lähteiköistä vedet virtaavat Myllypuroon. Näin ollen luontotyyppiin ei kohdistu vaikutuksia pääuoman virtaamamuutoksista tai vedenlaadun muutoksista.

Luonnonmetsiin: Hulevesiselvityksen mukaisilla ratkaisulla voidaan varmistaa, että Natura-alueelle ei kohdistu sellaisia veden virtaamien tai laadun muutoksia, jotka voimistaisivat joen rantatörmien eroosiota ja siten voisivat kohdistua luontotyyppiin. Kolmenkulman asemakaava-alueen maankäyttöratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia luontotyyppiin, kun hulevesiselvityksen mukaiset ratkaisut toteutetaan ennen alueen rakentamista.

Vuorten alapuolisiin tasankojokiin: Ilman suunnitelmallisia hulevesien hallintatoimia Natura-alueen luontotyyppiin voi kohdistua pitkällä

aikavälillä jopa merkittäviä heikentäviä vaikutuksia voimistuvan uoma-eroosion ja tästä edelleen aiheutuvien paikallisten kasvillisuusmuutosten seurauksena. Tulvien aiheuttaman erodoitumisen seurauksena vesistön kiintoainepitoisuus voi ajoittain kasvaa merkittävästi, mikä osaltaan voi paikallisesti lisätä sedimentaatiota ja heikentää luontotyypin edustavuutta. Myllypuron alueella tapahtuu luontaisesti tulvimista ja erodoitumista, mutta tämä voi voimistua selvästi ilman hulevesien hallintatoimia.

Hulevesiselvityksen mukaisilla ratkaisuilla voidaan varmistaa, että Natura-alueelle ei kohdistu sellaisia veden virtaamien tai laadun muutoksia, jotka voimistaisivat joen rantatörmien eroosiota ja siten voisivat kohdistua luontotyyppiin. Keskimääräiset Myllypuron virtaamat kasvavat vain noin 0,1 % ja rankkasateiden poikkeustilanteissa virtaamassa ei tapahdu Kolmenkulman alueen osalta muutoksia, kun hulevesiratkaisut toteutetaan. Hulevesijärjestelyistä kaava-alueella on selostettu selostuksen kohdassa 5.2.1 sekä liitteissä Kolmenkulman asemakaava-alueen Natura-tarveharkintaselvityksen päivitys (Sitowise, 2020) ja Kolmenkulman työpaikka-alueen tasaussuunnittelu (Sitowise, 2019).

Vesien määrän lisäksi myös niiden laatu voi välillisesti vaikuttaa Natura-alueen luontotyyppien edustavuuteen. Hulevesien hallintaratkaisut (kiinteistö- ja korttelikohtaiset sekä alueelliset altaat tai kosteikot) todennäköisesti parantavat hulevesien laatua pidättämällä ja viivyttämällä kiintoainetta ja siihen mahdollisesti sitoutuneita ravinteita ja esimerkiksi metalleja. Suunniteltujen vesienhallintaratkaisujen toteuttaminen ennen varsinaisen kaavanmukaisen muun rakentamisen aloittamista vähentää osaltaan myös merkittävästi Natura-alueelle kohdistuvia mahdollisia vaikutuksia virtaamiin ja vedenlaatuun.

Kolmenkulman asemakaava-alueen maankäyttöratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia luontotyyppiin, kun hulevesiselvityksen mukaiset ratkaisut toteutetaan ennen alueen rakentamista.

Liito-orava: Kolmenkulman alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Natura-alueesta eikä hankkeesta aiheudu metsien rakenteellisia muutoksia Natura-alueella. Kolmenkulman asemakaava-alueen maankäyttöratkaisu ei myöskään aiheuta Myllypuron Natura-alueen eristäytymistä ympäröivistä metsäalueista. Kolmenkulman asemakaava-alueen maankäyttöratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen liito-oravan elinympäristöille eikä lajiin kohdistu siten kielteisiä vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kolmenkulman itäpuolen jatko on osa uutta laajaa yritysalueen vyöhykettä, joka tulee ulottumaan Soppeenmäestä Kolmenkulman alueen kautta Tampereelle ja siitä edelleen Nokialle.

Kaava-alue sijoittuu hyvin liikenneyhteyksien sekä olemassa olevan ja tulevan yhdyskuntarakenteen kannalta.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset ja vaikutukset luonnonympäristöön ovat merkittäviä, mutta alue on tällä hetkellä monelta osin vanhaa avohakattua metsämaata ja muutoinkin talousmetsäaluetta. Alueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, joita rakentaminen uhkasi.

5.4.5 Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

5.4.6 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Uusien työpaikkojen syntyminen vaikuttaa positiivisesti Ylöjärven kaupunkiseudun väestörakenteeseen ja kaupungin kehitykseen. Uudet työpaikat mahdollistavat uusia asukkaita Ylöjärvelle.

5.4.7 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen rakentaminen teollisuus- ja varastorakennusten käyttöön edellyttää maansiirtotöitä korkeuserojen tasaamiseksi. Uusien katujen ja vesihuoltoverkoston rakentamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille, joita katetaan tonttimyynnistä ja liittymismaksuista saatavilla tuloilla.

5.4.8 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava laajennuksen kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkkoon. Alueelta tuleva liikenne ei aiheuta haittaa mm. läntisen kehätien liittymiin. Alueen sijainti on hyvä raskaan liikenteen kannalta, koska alueelta pääsee helposti liittymään päätieverkkoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen merkittävin meluhäiriö tulee Kolmenkulmantien ympäristöstä. Lisääntyvä liikenne alueella tuo lisämelua, mutta ei merkittävästi.

5.6 Nimistö

Alueelle on osoitettu kaksi katualuetta, Rengastie ja Kiilatie.

5.7 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Asemakaava luonnos noudattaa voimassa olevan ja hyväksytyt Taajamien ja Harjualueen osayleiskaavan periaatteita.

6. Asemakaavamuutoksen toteutus

6.2 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.

6.3 Toteutus ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa kevään 2020 aikana. Kaavan saatua lainvoiman voidaan tonttien rakentaminen aloittaa.