



## KIRKONSEUTU

### Asuntilantien liikennejärjestelyt ja asuinkortteli Asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavalla muodostuu korttelit 661 - 663 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, suo-  
javiher- ja katualueet

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



**Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 7.12.2020 § 100.**

**Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 25.11.2020.**

**Vähäinen muutos kaupunginvaltuustossa 7.12.2020 § 100.**

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela  
kaavasuunnittelija

## 1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 19.8.2020/tekn. tark. 25.11.2020 päivättyä asemakaavan ehdotuskarttaa. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 661 - 663 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keijärven pohjoispäässä, Veittijärven alapuolella, sijoittuen Kuruntien ja Asuntilan teiden ympäristöön.

Suunnittelualue koostuu Asuntilantien eteläpuoleisesta niitystä ja siihen liittyvästä liikekiinteistöstä, Keijärven kedosta sekä kaduksi muutettavan osan Kuruntiestä ja kolmen katualueen osasta (Asuntilantie, Tomppilantie ja Suolaniityntie). Suunnittelualueen Tämän hetkisen tarkastelualueen pinta-ala on noin 11,5 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kaavoittaa Asuntilantien etäpuoleinen alue asuinkortteli käyttöön osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Samalla osa Kuruntien maantiealueesta muutetaan katualueeksi (Viljakkalantien ja Tomppilantien välinen osuus). Muutoksessa ja laajennuksessa tarkastellaan myös aluevarauksia kiertoliittymien sijoittamiselle Kuruntielle sekä Asuntilantien ja Suolaniityntien risteykseen. Tarkastelualueeseen sisältyy myös Suolaniityntiehen rajoittuva liikekiinteistö.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen rinnalla kulkee Kuruntien ja Asuntilantien liikennesuunnitelma. Liikennesuunnitelmassa kehitetään Kuruntien sekä Asuntilantien ja Suolaniityntien risteuksen toimivuutta ja turvallisuutta.

### 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 .....	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	Muinaisuistot.....	8
3.1.6	Maanomistus .....	9
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	9
4.	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	Osalliset ja yhteistyö .....	11
4.3.4	Osalliset .....	11
4.3.5	Vireilletulo.....	12
4.3.6	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.7	Viranomaisyhteistyö.....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5	Vaiheet .....	13
5.	<b>Asemakaavan kuvaus</b> .....	14
5.1	<b>Kaavan rakenne</b> .....	14
5.1.4	Mitoitus .....	14
5.1.5	Palvelut .....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
5.3	<b>Aluevaraukset</b> .....	14
5.3.4	Korttelialueet.....	14
5.3.5	Katualueet.....	14
5.3.6	Lähivirkistys- ja suojaviheralueet .....	14
5.3.7	Muut Alueet .....	14
5.4	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	15
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
5.4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.4.6	Vaikutukset maisemaan .....	15
5.4.7	Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön .....	15
5.4.8	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön .....	15
5.4.9	Vaikutukset kuntatalouteen .....	15
5.4.10	Vaikutukset liikenteeseen .....	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
5.6	Nimistö.....	16
5.7	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	16

<b>6. Asemakaavamuutoksen toteutus</b> .....	16
<b>6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	16
<b>6.2 Toteutus ja ajoitus</b> .....	16

### 1.5 Liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Havainnepiirustus
- Liite 3 OAS-vaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet
- Liite 4 Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet
- Liite 5 Seurantalomake
- Liite 6 Asuntilan länsipään asemakaava-alueen luontoselvitys (Keskitalo,2019)
- Liite 7 Arkeologinen tarkkuusinventointi 2019 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy)
- Liite 8 Asuntilantien liikennejärjestelyt ja asuinkortteli, Ylöjärvi- asemakaavan liikennetarkastelut (A-insinöörit 2020)

### 1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

- Maantie 2774 Kuruntien ja Asuntilantien liittymä (A-insinöörit, 2018).
- Ylöjärven arvokkaat luontokohteet (Tampereen seutukaavaliitto, 1990).
- Ylöjärven perinnemaisemakohteiden hoidon suunnittelu ja toteutus (Harri Luojus, 2003).
- Rakennettavuus selvitys (Taratest, 2016).

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

MAPSTO 2019 - 2023, kaavoituskohte 115.  
Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 17.12.2018 § 386.  
Vireilletulosta kuulutettiin 14.8.2019.  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.8.2019 - 12.9.2019.  
Luonnos oli nähtävillä 26.2.2020 - 26.3.2020.  
Ehdotus on nähtävillä 2.9.2020 - 2.10.2020.  
Ympäristölautakunta 25.11.2020 § 138.  
Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 331.  
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 7.12.2020 § 100.  
Lainvoima \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan Asuntilan asuinaluetta sekä muutetaan osa Kuruntien maantiealueesta katualueeksi sekä siirretään nykyinen Asuntilantie pohjoisemmaksi. Alueelle osoitetaan asuinkorttelialueita sekä yksi liiketilatontti. Asemakaavalla huomioidaan myös alueella sijaitseva Keijärven keto, mikä on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaavan luonnoksen pinta-ala on noin 11,5 hehtaaria, josta korttelialueita osoitetaan noin 2,2 hehtaaria, viher- ja suojaviheralueita osoitetaan noin 2,4 hehtaaria, mastolle osoitetaan 0,04 hehtaaria sekä katualueita noin 6,9 hehtaaria. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 6750 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyn 2020 aikana.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Keijjärven pohjoispäässä, Veittijärven alapuolella, Kuruntien ja Asuntilan teiden ympäristössä. Muutos ja laajennus alue yhdistyy Asuntilan asuntoalueeseen. Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueella sijaitsee jo olemassa olevan kaupan kiinteistö sekä katualueita. Suunnittelualue on pääosin vanhaa pelto- ja niittyaluetta. Kuruntien varrella on pienipiirteisiä kallioisia metsäalueita. Peltoalueet ovat olleet vuosikymmenet pois viljelystä, ne ovat pääosin jo pensoittuneet pois lukien hoidettua keto-niittyaluetta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Metsäalueet:

Suunnittelualueen metsät on suurimmaksi osaksi vanhoja havumetsiä. Suunnittelualueen metsät ovat olleet asukkaiden kovassa virkistyskäytössä ja näin ollen alueen aluskasvillisuus onkin kulunut runsaiden polkuverkostojen muodostuessa. Kuruntien länsipuolella havaitaan talousmetsän kaltaista nuorempaa kasvatusvaiheessa olevaa havusekametsää (kuvassa esitetty alue 1). Suunnittelualueen eteläpäässä tavataan pääsääntöisesti mäntyä, kuvion länsireunalla, asutuksen vierellä kuusi-istutusmetsä ja pohjoisempana rinteessä varttuneempi kuusimetsä. Kuvion keskivaiheilla huomio kiinnittyy erittäin tiheään nuoreen lehtipuustoon, jonka valtalajina on pihlaja.

Kuruntien länsipuolella metsätyyppi on tuoretta kangasta, valtalajeina mustikka, puolukka ja oravanmarja. Alueella tavataan myös kieloa, valkokuokkoa, sinivuokkoa, ahomansikkaa ja käenkaalia.

Suunnittelualueen pohjoisosat ovat kallioisia havumetsiä (kuvassa esitetty alue 2). Rinteen alaosassa puusto on kuusivaltaista ja korkeammalla kallioisimmilla osilla mäntyvaltaista. Metsätyyppi vaihtelee lehtomaisen ja kuivahkon kankaan välillä. Kenttäkerroksen muodostaa suurimmaksi osaksi mustikkakasvusto, mutta lajistosta löytyy myös mm. oravanmarjaa, käenkaalta, näsiä, ahomansikkaa ja taikinamarjaa.

Kuruntien varrella on myös lehtipuuvaltainen metsikkö (kuvassa esitetty alue 3), joka lienee ollut aikoinaan niittynä ja rakennusten piha-alueena. Nyt paikalla kasvaa leppää, raitaa, koivua, haapaa ja kenttäkerroksessa suuria ruohoja kuten mesiangervoa, metsäkurjenpolvea, virmajuurta sekä muita niittykasveja. Kallion reunamilla vanhasta piha-alueesta viestii myös omenapuu.

Suunnittelualueen lounaisosasta Kuruntien itäpuolelta löytyy lehtomaisin metsä (kuvassa esitetty alue 4). Kuusimetsän kenttäkerroksen lajisto on monipuolinen, joskin tälläkin alueella runsas polkuverkosto on kuluttanut maastoa ja vähentänyt lajistoa. Lajeista löytyy mm. sudenmarja, taikinamarja, sinivuokko, mustakonnanmarja, ahomansikka ja lehtoleinikki. Monipuolisuutta puustoon tuovat tuomi, lehmus ja rinteen alaosan järeät haavat.

Keijärveen laskevan puron itäpuolella on hyvin tiheä sekametsikkö (kuvassa esitetty alue 5), missä aluskasvillisuutta ei tiheyden vuoksi tavata juuri lainkaan. Puustosta löytyvät kaikki tavanomaiset lajit mänty, kuusi, koivu, haapa ja raita. Keijärven pohjoispään rantaniitty (kuvassa esitetty alue 6) on aikanaan ojitettu viljelyyn, mutta nykyisin ojien varilla kasvaa paikoin tiheä kuusikko ja paikoin harvempaa niittykasvillisuutta kuten ojakellukka, mesiangervo ja vuohenputkea. Ojien varsilta löytyy myös rentukka ja kevätlinnunsilmää sekä sara- ja heinäkasveja.

Keijärven pohjoispäässä entisen niittyalueen ja sekametsän välissä virtaa Keijärveen laskeva puro, joka on säilynyt luonnontilaisen kaltaisena ja on siten erityisen tärkeä elinympäristö (kuvassa esitetty alue 7). Tiheän istutusmetsikön puoleinen ranta on metsätalouden muokkaama. Puusto koostuu lehtipuista, päälajina pajut ja koivu, mutta lähellä Keijärveä kasvaa myös näyttävä tervaleppäryhmä.

Puron varrella ja Keijärven pohjoispuolen niityllä kasvaa tyypilliset puronvarsilajit kuten purolitukka, luhtalitukka, rentukka, kaislasara, mesiangervo, rönsyleinikki, hiirenporras ja hetekaali. Niittyalueella on myös lähteisyyttä, mutta ojitukset ovat häirinneet niiden luonnontilaa. Mesiangervovaltainen rantaniitty voidaan luokitella läheisistä ojituksista huolimatta sisävesien korkeakasvuisiin rantaniittyihin, jotka ovat uhanalaisia luontotyyppisiä. Mesiangervon lisäksi niityn valtalajina ovat rohtovirmajuuri ja suo-ohdake.

#### **Peltoalueet:**

Suunnittelualueen keskiosaa hallitsee vanha peltoalue (kuvassa esitetty alue 8), jonka laidunnus ja viljely ovat päättyneet vuosikymmeniä sitten. Pellot ovat pensoittuneet ja niissä kasvaa pajua, koivua, raitaa ja leppää. Paikoin pelloilla on myös avoimempia niitymäisiä alueita, missä kasvillisuuden muodostavat mm. ojakellukka, nurmitädyke, mesiangervo, huopaohdake, syyläjuuri, niittynätkelmä, särmäkuisma, paimulehti, pelto-ohdake, koiranputki, niittyleinikki sekä horsma. Tuore niitty muuttuu ahomaisemmaksi risteysalueelle päin noustessa.

Myös peltoalueen eteläreunassa oleva Keijärveen laskeva oja on ollut viljelyn piirissä eikä se siten ole luonnontilainen. Ojan varret kasvavat pajua ja muita lehtipuita ja lajisto ojan varrella on enemmänkin pelto- ja niittylajistoa kuten lupiinia ja mesiangervo. Ojassa kasvaa kuitenkin myös mm. kurjenmiekkää.

Asuntilantietä reunustaa sen pohjoispuolella suunnittelualueen arvokain luontokohde, maakunnallisesti arvokas ja luontotyyppiltään uhan-

alainen kallio- ja katajaketo (kuvassa esitetty alue 9). Ketomaisimmillaan se on länsipään kallioalueella ja niittymäisimmillään itäpäässä. Laidunnuksen loputtua tuoreen niityn lajit kuten voihenputki ovat valanneet alaa, mutta ketoa on palautettu asukasyhdistyksen niittotalkoilla jo usean vuoden ajan. Kasvillisuudesta löytyy edelleen monipuolinen ketolajisto: silmällä pidettäviin lajeihin luettavat ketoneilikka ja musta-apila sekä muista aholeinikki, kesämaksaruoho, ukontulikukka, törrösara, peurankello, mäkitervakko, hentolituruoho, keltamaksaruoho, peltohanhikki ja pölkkyruoho. Osa kedon katajista on jo kuollut tai huonossa kunnossa ja keto vaatisi myös muiden puiden kuten kuusen ja pihlajan poistoa.

#### **Eläimistö:**

Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja peltolajistoa. Lajistoon kuuluvat mm. tali- ja sinitäinen, räkättirastas, laulurastas, peippo, tiltalti, uunilintu ja punarinta. Liito-oravaa ei alueella tavata eikä alueella ole juurikaan edes lajille sopivia biotooppeja kuin lähinnä Keijärven luoteiskulman kuusikossa.

Keijärven rantametsät ja -niitty ovat myös lepakoiden saalistusalueita (kuvassa esitetty alue 10), vaikka niiden lisääntymis- ja levähdysaluetta ei alueella olekaan tavattu. Keijärven pohjoispään rannat soveltuvat vesisiipoille ja viiksi-/isoviikisiipat saalistavat varttuneessa kuusikossa. Lisäksi edellä mainittujen lajien alueella on ajoittain tavattu pohjanlepakkoa.

#### **Arvokkaat luontokohteet:**

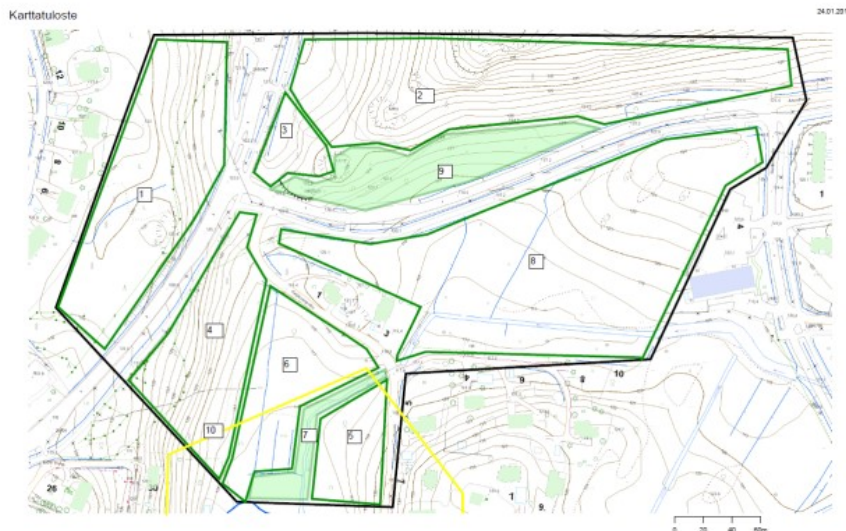
Kaavoitettavan alueen merkittävimmät arvot liittyvät arvokkaaseen keitoalueeseen (kuvassa esitetty alue 9). Se on säilynyt lajistoltaan ja maisemaltaan näyttävänä, kun muut vanhat niitty- ja peltoalueet ovat pääosin pensoittuneet. Kedon säilyminen monimuotoisena edellyttää edelleen hoitoa ja katajien elvyttäminen myös muun puuston poistoa.

#### **Maisemarakenne**

Suunnittelualueen maastonmuodot ovat osaksi haasteelliset, Asuntilantien pohjoispuolella maasto kohoaa suhteellisen jyrkästi ja kallio on lähellä maanpintaa. Suunnittelualue on pääosin vanhaa pelto- ja niittyaluetta ja osaksi Kuruntien varrella pienipiireistä kallioista metsäaluetta.

#### **Vesistöt ja vesitalous:**

Metsä- tai vesilain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella juurikaan tavata. Keijärveen laskeva puro (kuvassa esitetty alue 7) on vahvasti ojitusten ja viljelysten leimaama, mutta juuri ennen Keijärveen laskua puro voidaan luokitella luonnontilaisen kaltaiseksi. Puronvarsi ja länsipuolinen korkeakasvuinen rantaniitty (kuvassa esitetty alue 7) ovat merkittäviä paikallisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta koskeikko- ja niittyalueena.



1 : 1500

Sivu 1

*Kuvassa esitetty Asuntilan luonnonympäristö kohteista (Asuntilan länsipään asemakaava-alueen luontoselvitys, Keskitalo 2019).*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen rajoittuvan voimassa olevan kaavan tontit ovat rakennettuja. Ympärillä oleva alue on pääsääntöisesti pienomakotialuetta.

### 3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen ympärillä ja osaksi suunnittelualueella on toteutettu johtoverkostoja ja infraa. Muutos- ja laajennusalue liitetään näihin.

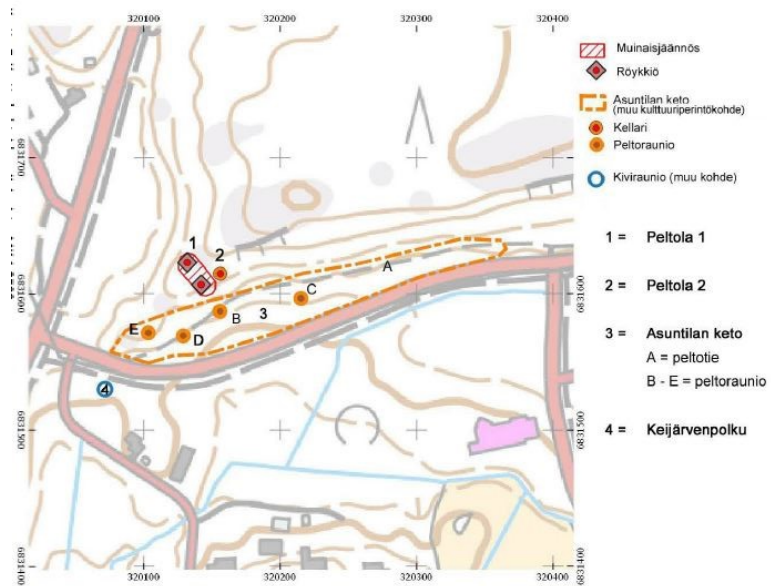
### 3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee yksi muinaisjäännös ja kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta (Peltola 2 ja Asuntilan keto). Muinaisjäännös, *Peltola 1*, on ajoittamaton kaksi kiviröykkiötä Asuntilantien pohjoispuolella. *Peltola 2* on maakellari, jossa ei havaittu seiniä tai oviaukkoa. Kummastakaan kohteesta ei tullut löytöjä. *Asuntilan keto* on niityksi muutettu vanha pelto. Niityllä on useita peltoröykkiöitä ja muita raivaamisen jälkiä. Sen pohjoisessa reunassa kulkee vanha pengerreretty hiekkatie.

*Keijärvenpolku* on Asuntilantien eteläpuolella oleva kiviröykkiö, jonka ympäristössä on runsaasti historiallisen maankäytön jälkiä. Röykkiö ajoittuu historialliselle ajalle. Tämä kohde tulkittiin muuksi kohteeksi.

Todennäköistä on, että alueen kivirauniot liittyvät alueen historiallisen ajan maankäyttöön, lähinnä viljelyyn. Arkeologinen inventointi on selostuksen liitteissä.





Asuntilan arkeologiset kohteet (© Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy)

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta kaupan kiinteistöä sekä pientä yksityisen omistuksessa olevaa maa-aluetta.

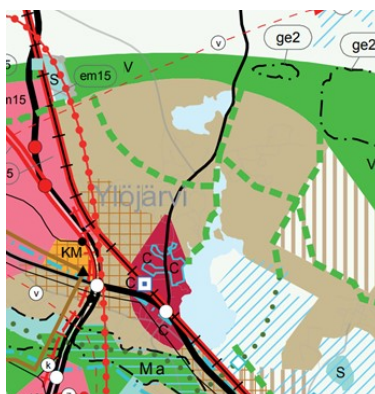
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Merkinällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelualueen läpi kulkee myös viheryhteys. Merkinällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja /tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Ote maakuntakaavasta.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, pohjoisosan muutos ja laajennus (vahvistettu 30.8.1995). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), alueen kerrosalasta saadaan enintään 25% varata kerrostaloasumiseen. Suurin sallittu kerrosluku on III. Lähivirkistysalueeksi (VL-1), alueella on sallittua vain yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Alueella ei saa suorittaa rakentamis- tai muita toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilureitti, kevyenliikenteen reitti sekä alueelliset pääväylät.



Ote osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualue on osaksi asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 13 osa-aluetta (hyväksytty 16.12.1982), Asuntilan alikulku (hyväksytty 14.12.2006), Asuntilan vanha asutus (hyväksytty 17.9.1998), Asuntilantien muutos (hyväksytty 21.8.1997) ja Tomppilan ympäristö (hyväksytty 9.9.2010).

Niiltä osin, kun suunnittelualueella on voimassa olevaa kaavaa, on se osoitettu maantieteellisenä, katualueena, lähivirkistysalueena sekä suojaviheralueena.



Ote voimassa olevista 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§ talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

### **Pohjakartta**

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ajantasaiseksi 31.10.2019.

### **Selvitykset**

Alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnin perusteella alueelta dokumentointiin neljä kohdetta: kolmekiviröykkiötä (joista kaksi on dokumentoitu Peltola 1-nimellä), maakellari ja niittyalue ”Asuntilan keto”, jossa oli havaittavissa useita peltoröykkiöitä ja vanha pengerrytty tie. Muinaisjäännös (Peltola 1) on ajoittamaton kiviröykkiö kalliopohjalla Asuntilantien pohjoispuolella. Peltola 2 kohde on maakellari, jossa ei havaittu seiiniä tai oviaukkoa. Kummastakaan kohteesta ei tullut löytöjä.

Keijärvenpolku on Asuntilantien eteläpuolella oleva kiviröykkiö, jonka ympäristössä on runsaasti historiallisen maankäytön jälkiä. Röykkiö ajoittuu historialliselle ajalle.

Asuntilan keto on niityksi muutettu vanha pelto. Niityllä on useita peltoröykkiöitä ja muita raivaamisen jälkiä. Sen pohjoisessa reunassa kulkee vanha pengerrytty hiekkatie.

Inventoinnissa todetaan, että todennäköisesti alueen kivirauniot liittyvät alueen historiallisen ajan maankäyttöön, lähinnä viljelyyn. Kyseinen inventointi on selostuksen liitteissä ja kyseiset havainnot on esitetty kaavassa.

## **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 7.8.2019 § 113 kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 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, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokian kaupunki, Tampereen kaupunki
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: koulutuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta, perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi

- Yhteisöt ja yhdistykset: Elisa Oyj, Leppäkosken Sähkö Oy, Tampe-  
reen sähkölaitos, Ylöjärven Vesi, Asuntilan kyläyhdistys

#### **4.3.5 Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 14.8.2019. Vireille-  
tulo oli Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven  
kaupungin internet-sivulla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi))

#### **4.3.6 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitettiin Ylö-  
järven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla  
(<https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä kir-  
jeitse alueen ja naapurialueen omistajia, että kaupungin tiedossa olevia  
maan haltijoita.

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnosten asettamisesta nähtä-  
ville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä  
kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaa-  
vat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen omistajille sekä kau-  
pungin tiedossa oleville maan haltijoille ja yhdistyksille ilmoitetaan asi-  
asta kirjeitse. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kom-  
mentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta sekä lausunnot viranomai-  
silta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon  
tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat  
määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.  
Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitus-  
taululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)  
(Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapuri-  
alueen 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 asemakaa-  
van muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä  
muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille  
ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kaupunginval-  
tuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaa-  
van hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kau-  
pungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ol-  
lessa 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 parantaa ja turvallista katuverkostoa, niin autoilijoille kuin kävelijöille sekä pyöräilijöille.

#### 4.5 Vaiheet

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelman** jälkeen Pirkanmaan maakuntakaava totesi lausunnossaan 13.9.2019, että kaava-alueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteistä muinaisjäännöksiä. Sen halki kuitenkin kulkee Ylöjärveltä Kurun kautta Ruovedelle johtanut historiallinen tielinja nk. Peräkunnantie. Tie on merkitty karttoihin ensimmäisen kerran 1790-luvulla isojaon yhteydessä, mutta se voidaan asutushistorian, topografian ja liikennetarpeiden perusteella ajoittaa 1600-luvulle. Kaava-alueella saattaa myös sijaita asutus- ja elinkeinohistoriallisista arkeologisista kohteista. Lisäksi läheisen Veittijärven pohjoisrannalla sijaitsee kivikautinen asuinpaikka (Veittijärvi) korkeudella, joka osittain vastaa kaava-alueen eteläosan korkeustasoa. Edellä esitetyn perusteella maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueella tulee tehdä arkeologinen inventointi, jossa selvitetään, sijaitseeko siellä esihistoriallisia tai historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita.

Lausunnon pohjalta alueelle tehtiin ennen luonnoksen asettamista nähtäville arkeologinen tarkkuusinventointi.

Mielipiteissä otettiin kantaa alueen rakentamiseen. Lausunto ja mielipiteet ovat selostuksen liitteenä.

**Luonnosvaiheen** jälkeen lausunnon kaavasta antoivat ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Leppäkosken sähkö, Pirkanmaan pelastuslaitos Ylöjärven vesi, Tekninen lautakunta, Perusturvaosasto sekä Vapaa-aikalautakunta.

Mielipiteitä kaavasta jätettiin 3 kappaletta. Lausuntojen pohjalta muutettiin Keijärvenkedon ympäröimä lähivirkistysalue suojaviheralueeksi sekä lisättiin kortteliin 663 aluevauraus puistomuuntamolle. Mielipiteissä otettiin kantaa alueen rakentamiseen. Tiivistelmät lausunnoista sekä mielipiteistä ovat selostuksen liitteenä.

**Ehdotusvaiheen** jälkeen lausunnon kaavasta antoivat ELY-keskus, Telia Finland Oyj ja Ylöjärven Vesi Oy.

Muistutuksia kaavasta jätettiin 4 kappaletta. Lausunnot tai muistutukset eivät aiheuttaneet kaavaan muutoksia. Tiivistelmät lausunnoista sekä muistutuksista ovat selostuksen liitteenä

**Hyväksymiskäsittelyssä** kaupunginhallitus 30.11.2020 § 331 päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaavassa esitetty ro-luku (%-osuus, jonka rakennusoikeudesta saa rakentaa enintään yhteen kerrokseen) muutetaan 60 %:sta 75 %:iin. Kaupunginvaltuusto 7.12.2020 § 100 hyväksyi kaupunginhallituksen esityksen.

Hyväksymiskäsittelyn jälkeen kaavakarttaan on muutettu ro-luku 75%.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava toteuttaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita. Asemakaavalla osoitetaan alueelle asuinrakentamiseen 5 tonttia sekä liike- ja toimistorakennuksille 1 tontti. Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1), mastoalue (EMT), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralueita (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualueita.

Kaavan suunnittelussa otettiin huomioon Asuntilantien ja Suolaniityntien liittymän parantaminen. Kaavatyön aikana otettiin katusuunnitelman kanssa huomioon alueen maastonmuodot ja toteutettavuus, liikenteellinen toimivuus nykytilanteessa sekä tavoiteverkolla, myös liikenneturvallisuuden kiinnitettiin paljon huomiota.

#### 5.1.4 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus on 6750 m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu 6750 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.5 Palvelut

Kaavassa osoitetaan olemassa olevan kaupan liiketilakiinteistö.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla tavoitellaan viihtyisää asuinalueita, jossa on huomioitu asutuksen ympärille riittävän lähivirkistykseen tarpeet. Kaavalla on myös haluttu suojella alueella tärkeä Keijärven keldon alue, kaavoittamalla se kokonaisuudessaan lähivirkistysalueen sisälle. Kaavassa on osoitettu jo myös olemassa oleva kaupan liikekiinteistö. Muilta osin kaava-alue tukeutuu läheisiin palveluihin.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.4 Korttelialueet

##### **AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Aluevarauksia on yhteensä noin 1,75 ha ja rakennusoikeutta 5400 m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on 0,31.

##### **K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Aluevarauksia on yhteensä noin 0,42 ha ja rakennusoikeutta 1300 m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on 0,30.

#### 5.3.5 Katualueet

Katualueita kaavassa on osoitettu yhteensä noin 7 ha.

#### 5.3.6 Lähivirkistys- ja suojaviheralueet

Lähivirkistysalueita on osoitettu yhteensä noin 0,92 ha ja suojaviheralueita on osoitettu yhteensä noin 1,37 ha.

#### 5.3.7 Muut Alueet

Kaavalla osoitetaan ET-alue puistomuuntamoa varten sekä EMT-varaus telemastoa varten.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa osoitettujen rakennettavien alueiden luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Rakennettavien alueiden ympärille on kuitenkin osoitettu lähivirkistysalueita, säilyttäen alueen ulkoilumahdollisuudet. Kaavalla on myös parannettu alueen jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta, osoittamalla alueelle lisää kulkuväyliä.

### 5.4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Kaavassa osoitettu rakentaminen on maltillista suhteessa alueen virkistysalueisiin, sekä alueen liikennemäärät eivät kasva huomattavasti kaavan myötä.

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

### 5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Osa luonnontilaisesta maisemasta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaavoituksessa on säilytetty alueella sijaitseva Keijärven kedon ympäristö kaavoittamalla alue virkistyskäyttöön. Lisäksi uuden rakennusmassan ympärille on osoitettu viheralueita.

### 5.4.7 Vaikutukset historialliseen kulttuuriympäristöön

Alueelta laaditun selvityksen perusteella todetut arkeologiset kohteet on huomioitu kaavassa. Arkeologiset kohteet sijoittuvat kaavassa viheralueille tai osaksi suojaviheralueille.

### 5.4.8 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaava tarjoaa rauhallisen asuin ympäristön. Kaava-alueelta pääsee virkistysreitteihin ja läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet. Alueelle rakennettavat kevyen liikenteen väylät yhdistyvät muihin lähialueen verkostoihin, joka mahdollistavat turvallisen liikkumisen jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

### 5.4.9 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen rakentaminen aiheuttaa kaupungille yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia. Alue kytkeytyy muuhun taajama-alueeseen. Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta. Alueen rakentuminen lisää kaupungin asukasmäärää. Alueen asukasmäärän on arvioitu kasvavan noin 100-120 asukkaalla. Kaava-alueelle muuttavat ovat pääosin yleisesti lapsiperheitä.

### 5.4.10 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavoitettava alue sijoittuu tarkastelujen kautta liikenteen järjestämisen kannalta otolliselle paikalle ja täydentää hyvin nykyistä yhdyskuntarakennetta. Suunnittelussa on otettu huomioon kestävien kulkumuotojen edistäminen parantamalla jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä keskustan

suuntaan. Alueen asukkaille mahdollistetaan kaavalla turvalliset matkat palveluihin ja alueen kouluille.

Kaavassa osoitettu rakentamisen määrä lisää henkilöautoliikennettä alueella noin 100-150 ajon./vrk. Määrä on pieni, eikä se vaikuta liittymien toimivuuteen.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavaluonnoksessa ei osoiteta erityistä häiriötä aiheuttavaa maankäyttöä alueelle. Rakentaminen tulee lisäämään liikennettä kokoojakatuverkoilla ja lisääntyvä asutus lisää liikkumista lähiympäristössä.

#### **5.6 Nimistö**

Alueelle on osoitettu yksi uusi katualue Katajakedontie.

#### **5.7 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen**

Asemakaavaluonnos noudattaa voimassa olevan ja hyväksytyyn osayleiskaavan tavoitteita.

### **6. Asemakaavamuutoksen toteutus**

#### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista. Katualeista laadittavat katusuunnitelmat ohjaavat katualueiden toteutusta.

#### **6.2 Toteutus ja ajoitus**

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyn 2020 aikana. Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista. Aikataulu tarkentuu MAPSTOn mukaisena. Alueen toteuttamista seurataan rakentamisen eri vaiheissa mm. rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.