

KIRKONSEUTU

Vaasantien-Pallotien valoliittymä Asemakaavan muutos ja laajennus

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen _____ § ____.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 24.2.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija



1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 24.2.2021 päivättyä asemakaavan ehdotusta. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee korttelia 395 ja siihen liittyvää yleisen pysäköinnin aluetta sekä suojaviher- ja katualuetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Elovainion kaupunginosassa. Vaasantien pohjoispuolella olevan Pallotien ympäristössä sijoittuen koulutuskeskus Valon tontille ja sen länsipuolelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kaavoittaa Pallotieltä liittymä Vaasantielle ja näin ollen sujuvoittaa alueen liikennejärjestelyjä. Kaavamuutoksessa tarkastellaan alueella sijaitsevan yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitusta sekä korttelin 395 sisäisiä ratkaisuja. Kaavamuutoksella kehitetään Pallotien ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta.

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	3
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
3.1.5 Yhdyskuntatekniikka	7
3.1.7 Muinaismuistot	8



3.1.8	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	9
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osalliset ja yhteistyö	12
4.3.5	Osalliset	12
4.3.6	Vireilletulo	12
4.3.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.8	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.6	Vaiheet	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Kaavan vaikutukset	17
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.3.3	Vaikutukset maisemaan	17
5.3.4	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön	17
5.3.5	Vaikutukset kuntatalouteen	17
5.3.6	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät	18
5.5	Nimistö	18
5.6	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin	18
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteutus ja ajoitus	18

1.5 Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Havainnekuvat (VE 1 ja VE 2)

Liite 3 OAS-vaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet



Liite 4 Seurantalomakkeet (VE1 ja VE 2)

Liite 5 Havainnekuva ehdotus

Liite 6 Havainnekuva katunäkymästä

Liite 7 Seurantalomake ehdotus

1.6 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

- Tampere-Seinäjoki-radan nopeuden nosto Meluselvitys (Sito & Ratahallintakeskus 2008)
- Elovainion koulutuskeskus / hulevesiselvitys (AIRIX Ympäristö Oy 2009)
- Ylöjärven Elovainion koulutuskeskuksen tärinä / Lausunto (Työterveyslaitos / AIRIX Ympäristö Oy 2009).
- Pallotien liittymä Vaasantielle, liittymätarkastelu (AIRIX Ympäristö Oy 2009).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

MAPSTO 2020-2024, kaavoituskohte 107.

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 25.11.2019 § 326.

Vireilletulosta kuulutettiin 1.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.4.2020 - 4.5.2020.

Luonnos oli nähtävillä 2.12.2020 - 15.1.2021.

Ehdotus on nähtävillä

Ympäristölautakunta _____ § ____.

Kaupunginhallitus _____ § ____.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan _____ § ____.

Lainvoima _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan ja laajennetaan Pallotien alueen ympäristöä. Tarkoituksena on mahdollistaa Vaasantieltä liittyminen Elovainion alueelle Pallotien kautta valoristeyksellä. Asemakaavan vaihtoehtoissa tutkitaan myös ylikulun sijoittamista Vaasantielle. Samalla tutkitaan myös opetustoiminnan rakennusmahdollisuuksia laajentumiselle.

Asemakaavan ehdotuksen vaihtoehto pinta-ala on noin 6,3 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyn 2021 aikana.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Elovainion kaupunginosassa, Vaasantien pohjoispuolella olevan Pallotien ympäristössä sijoittuen koulutuskeskus Valon länsipuolelle.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja se on rakennettua.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kaavoitettua aluetta. Alue on toteutunutta ja rakennettua asemakaava-aluetta, joten luonnon alkuperäisiä olosuhteita ei alueella tavata. Rakennetulla alueella kasvillisuus koostuu pihapiirien kasvillisuudesta.

Suunnittelualue ei sijoitu kokonaan pohjavesialueelle, Vaasantie on osaksi pohjavesialueella.

Maisemarakenne

Maisemarakenteellisesti suunnittelualue sijaitsee laaksoalueella, Ylöjärven-Pinsiökankaan harjumuodostuman lievealueella.

Vesistöt ja vesitalous

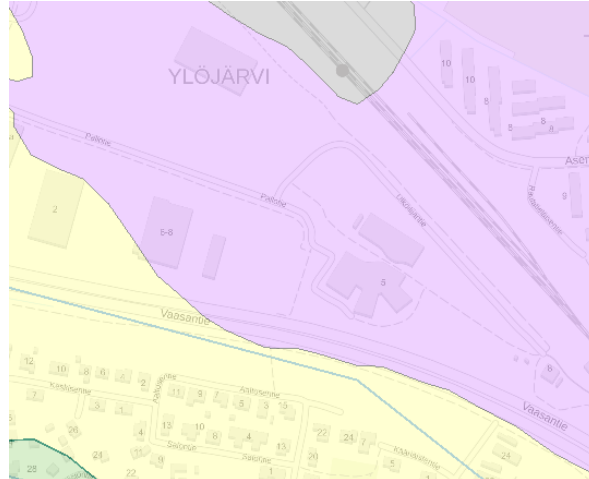
Suunnittelualue kuuluu Keijärven vesistöalueeseen. Alueen pintavesien johtamisesta on laadittu hulevesisuunnitelma aikaisemman kaavaprosessin yhteydessä. Edellä mainitun kaavan aineistoissa todetaan seuraavaa:

Alueen pienvesistöt muodostuvat lukuisista ojista. Merkittävimmät ojat ovat Vaasantien ja rautatien varressa olevat ojat. Pintaveden virtaus tapahtuu pääsääntöisesti kaakkoon Vaasantien ja rautatien suuntaisesti. Suunnittelualueella muodostuvat hulevedet purkutuvat alueen kaakkoiskulmaan ja sieltä edelleen rautatien varressa olevaan ojaan. Lopulta alueen pintavedet kulkeutuvat Keijärveen. Suunnittelualueelle muualta tulevat vedet jäävät vähäisiksi, sillä suunnittelualue rajoittuu kahdelta suunnalta pintaveden valunnan estävään Vaasantiehen (etelässä) ja rautatiehen (pohjoisessa). Lännestä tulevat vedet kulkeutuvat alueen ohi Vaasantien ja rautatien varressa olevia ojia pitkin.



3.1.3 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on Geodeettisen tutkimuslaitoksen (GTK) aineiston perusteella hienoa hietamaata (vaalean violetti alue) ja osa Vaasantien alueesta karkeaa hietamaata (vaalean keltainen).



ote GTK -karttapalvelusta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueella sijaitsee koulutuskeskus Valon rakennukset



Suunnittelualueella sijaitseva koulutuskeskus Valo.



Näkymä Pallotieltä Vaasantien (kt 65) suuntaan.



Näkymä koulutuskeskus Valon piha-alueelta.

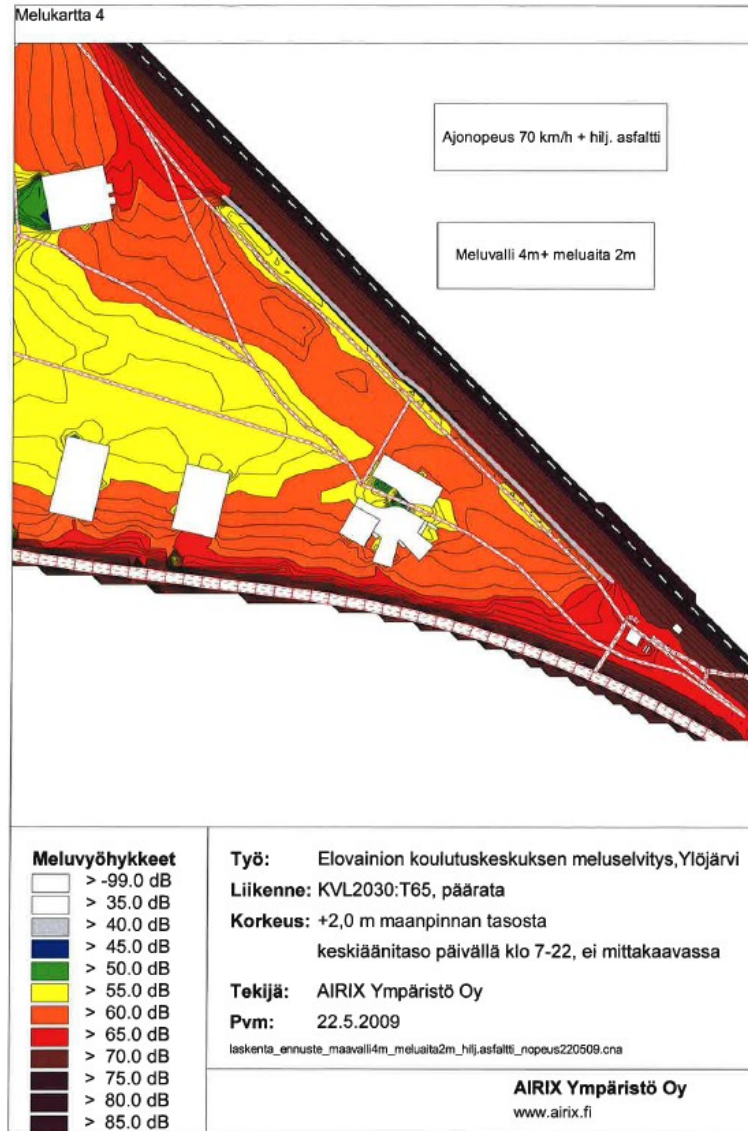
3.1.5 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen ympärillä ja suunnittelualueella on toteutettu joh-
toverkostoja ja infraa. Muutos- ja laajennusalue liitetään näihin.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Vaasantie ja rautatie aiheuttavat melua kaava-alueelle. Alueelta on
laadittu aikaisemman kaavatyön aikana meluselvitys (AIRIX Ympäristö
Oy, 2009). Selvityksen perusteella melua on kaava-alueen kohdalla yli
65 dB:ä. Valtioneuvoksen päätöksen (993/1992) mukainen päiväoh-
jearvo piha-alueilla on oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä päiväoh-
jearvo asumiseen käytettävillä olemassa olevilla alueilla 55 dB (kes-
kiäänitaso LAeq).





Kuvassa osoitettu kuinka meluvallin ja meluaidan tekeminen vaikuttaa alueen meluun (©Airix Ympäristö 2009).

Samaissa edellä mainitussa kaavatyössä on selvitetty alueen tärinää. Tärinäselvityksessä (Työterveyslaitos / AIRIX Ympäristö Oy) on todettu, että rakennusvaurioiden todennäköisyys on tärinän johdosta vähäistä. Maantieliikenne voi aiheuttaa vähäisessä määrin häiritsevää tärinää. Raideliikenteen suhteen on mahdollista, että herkkimmät henkilöt voivat aistia tärinää koulualueella raskaan tavarajunan ohiajon aikana.

3.1.7 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.



3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta yleistä maantien aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

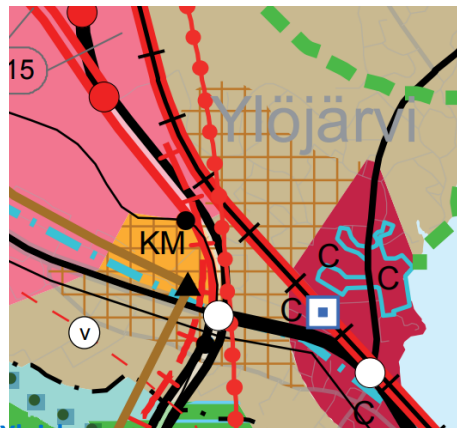
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on osoitettu osaksi keskustatoimintojen alueena, merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisen palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelualue sijoittuu myös taajamatoimintojen alueelle. 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 suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu tiiviin joukkoliikenteen vyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntaranteeltaan tiiviit, tiivistettävä tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

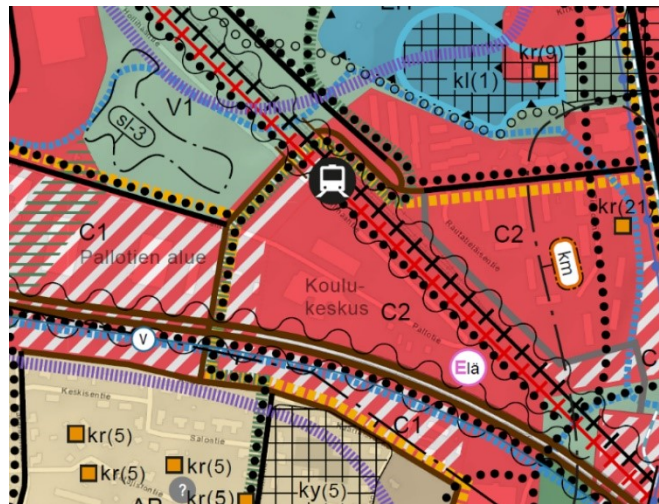
Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 (hyväksytty 10.12.2018 § 125, lainvoima 27.11.2019). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa uudistuvana keskustatoimintojen alueena (C1): keskustatoimintojen alue, jota uudistetaan sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluhallinnon, virkistys- ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten maantasokerrosten keskeisiin julkisiin kaupunkitiloihin avautuvat tilat on osoitettava ensisi-



jaisesti liike- tai toimitiloiksi. Liikenneympäristöä kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen, ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen. Alueiden pysäköinti ratkaistaan ensisijaisesti rakenteellisin pysäköintiratkaisuin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu tiivistyvänä keskustatoimintojen alueena (C2): keskustatoimintojen alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Rakennusten maantasokerrokset on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alueiden pysäköintiä kehitetään pääsääntöisesti rakenteellisilla pysäköinti ratkaisulla. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitoliikenteeseen.

Lisäksi alueelle on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä sekä kevyen liikenteen reitti.



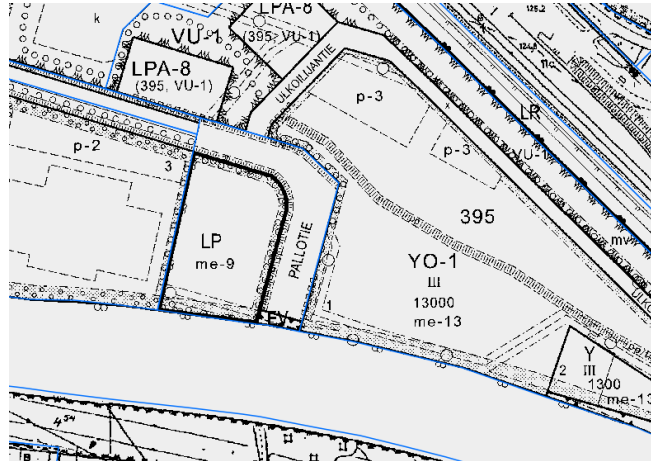
Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee kokonaan asemakaavoitetulla alueella. Suunnittelu-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: Elovainio koulutuskeskus (hyväksytty 17.9.2009) ja Elovainio lähiliikuntapuisto (hyväksytty 21.9.2006).

Voimassa olevissa kaavoissa alueelle on osoitettu yleistä pysäköintialuetta, katualuetta, suojaviheraluetta sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.





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. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu ajantasaiseksi 21.4.2020.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on lähtenyt liikenteeseen Ylöjärven kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue sisältyy Ylöjärven kaupunginvaltuuston 4.11.2019 hyväksymän maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteuttamishjelman (MAPSTO 2020-2024) kaavoituskohteisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan laajennuksen 25.11.2019 § 326. Ympäristölautakunta päätti 18.3.2020 § 29 kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laitosta.



4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.5 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan aluepelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Väylävirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Vesi, Caruna Oy, Elisa Oyj, Telia Finland oyj, DNA oyj.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26§).

4.3.6 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 1.4.2020. Vireilletulo oli Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitettiin Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajia, että kaupungin tiedossa olevia maan haltijoita.

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnosten asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>). 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 määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.



Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-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 asema-kaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille 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.

4.3.8 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa Pallotieltä liittymä Vaasantielle ja näin ollen sujuvoittaa alueen liikennejärjestelyjä. Vaasantielle osoitetaan myös ylikulku jalankululle ja pyöräilylle. Samalla kaavamuutoksessa tarkastellaan alueella sijaitsevan yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitusta sekä korttelin 395 sisäisiä ratkaisuja sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavamuutoksella kehitetään Pallotien ympäristön toimivuutta, että saavutettavuutta ja näin ollen parannetaan turvallista katuverkostoa.

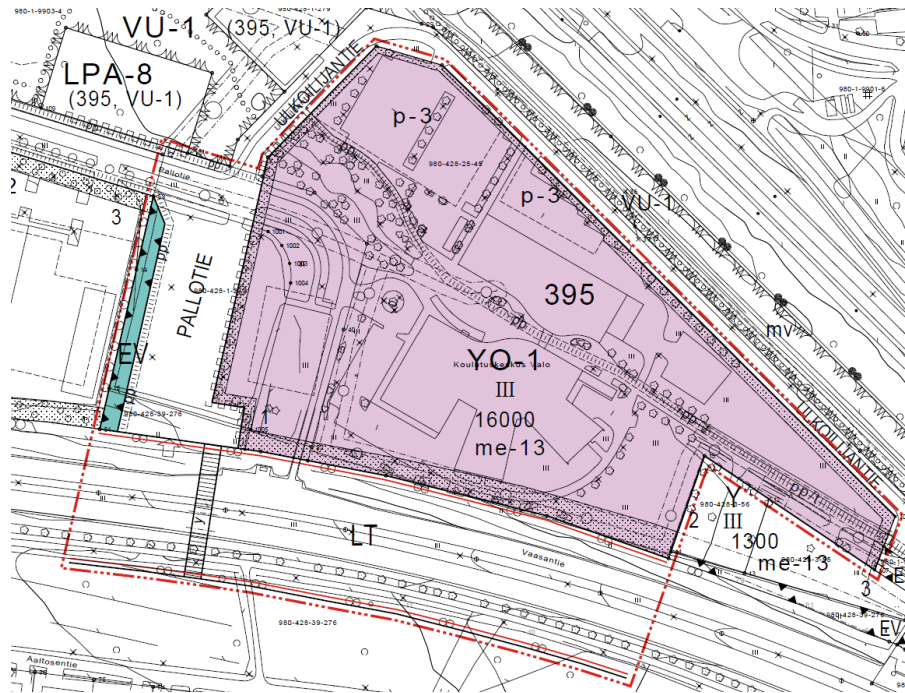
4.5 Luonnosvaiheen asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan Pallotieltä liittyminen Vaasantielle, sekä Vaasantielle osoitetulla ylikululla parannetaan ja saadaan turvallisesti jalankulku ja pyöräily. Kaavassa mahdollistetaan myös opetustoiminnan mahdollinen laajentuminen alueella.

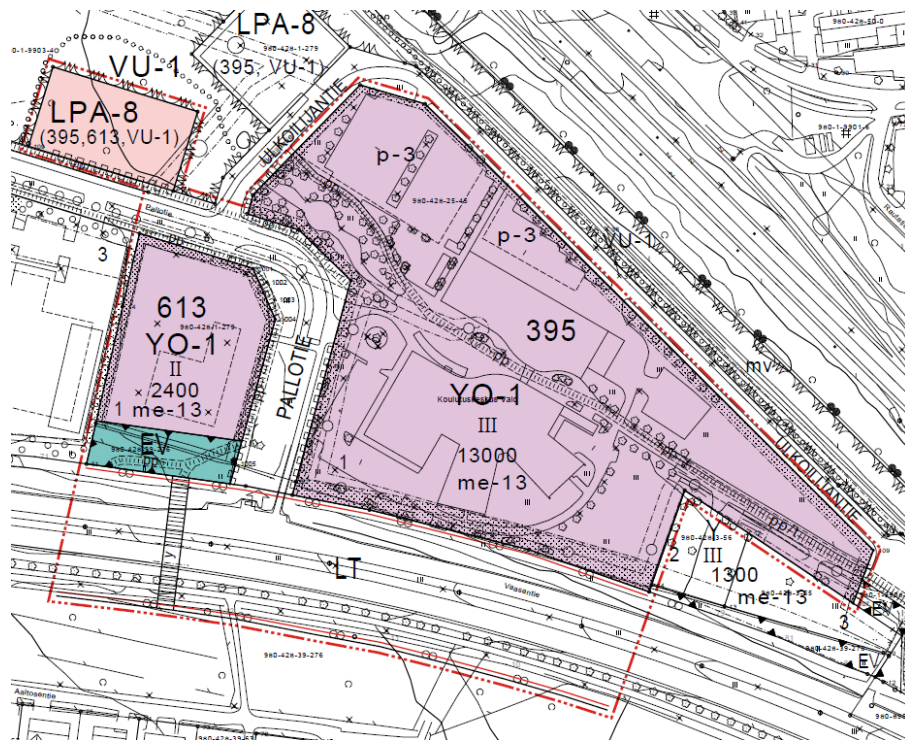
Luonnoksen työstövaiheessa tutkittiin alueelle kahta vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Molemmissa vaihtoehtoissa esitettiin Pallotieltä yhteys Vaasantielle (kt 65) niin autoliikenteelle kuin jalankululle ja pyöräilylle. Vaasantielle vaihtoehtoissa osoitettiin ylikulku-sillan paikka. Rakentamista molemmissa vaihtoehtoissa osoitettiin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle.



Luonnosvaihtoehto 1



Luonnosvaihtoehto 2



4.5.5 Luonnosvaihtoehtojen vertailu

	VE 1	VE 2
Kaava-alueen pinta-ala	6,33 ha	6,62 ha
Rakennusoikeus (m2)	16 000 m2	15 400 m2
Kaava-alueen tehokkuus	0,25	0,23
Aluevaraukset		
Korttelialueet (YO-1)	3,95 ha	3,95 ha
Katualueet	0,59 ha	0,54 ha
Suojaviheralueet (EV)	0,09 ha	0,15 ha
Maantien alue (LT)	1,7 ha	1,7 ha
Autopaikkojen korttelialue (LPA-8)		0,3 ha

4.5.6 Asemakaavaratkaisun valinta

Luonnosvaihtoehtoista saadun palautteen perusteella sekä kumpi vaihtoehtoista on järkevämpi sekä turvallisempi ratkaisu toteuttamisen kannalta ja myös opetustoiminnalta kannalta päädyttiin jatkaamaan suunnittelua luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta.

4.6 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen ELY-keskus totesi, että Pallotien uuden katuliittymän ja sen kantatielle 65 edellyttämien muutosten suunnittelu ja rakentaminen on Ylöjärven kaupungin vastuulla. Ennen liittymän tiesuunnittelun aloittamista on tehtävä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Ylöjärven kaupungin välinen suunnittelusopimus. Liittymäalueelle ei voida toteuttaa suojatietä kantatien 65 ylitse, vaan kantatiellä tulee vaarautua kevyen liikenteen alikulkukäytävään. Tiesuunnittelun yhteydessä tulee selvittää alkukulkukäytävän sekä kt 65 alittavan kävely- ja pyöräilyväylän tilavaraus, jotka tulee



myös osoittaa asemakaavassa ja rajata mukaan asemakaava-alueeseen. Kun alikulkukäytävälle tulee tarvetta, Ylöjärven kaupungin tulee se toteuttaa.

Lausunnon pohjalta ELY-keskuksen kanssa pidettiin palaveri.

Luonnosvaiheen jälkeen vaihtoehtoista saapui 7 kappaletta lausuntoja sekä 1 kappale mielipiteitä. Lausuntojen pohjalta päätettiin jatkaa luonnosvaihtoehtoon 1 ratkaisulla. Lausunnot sekä mielipide ovat selostuksen liitteenä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

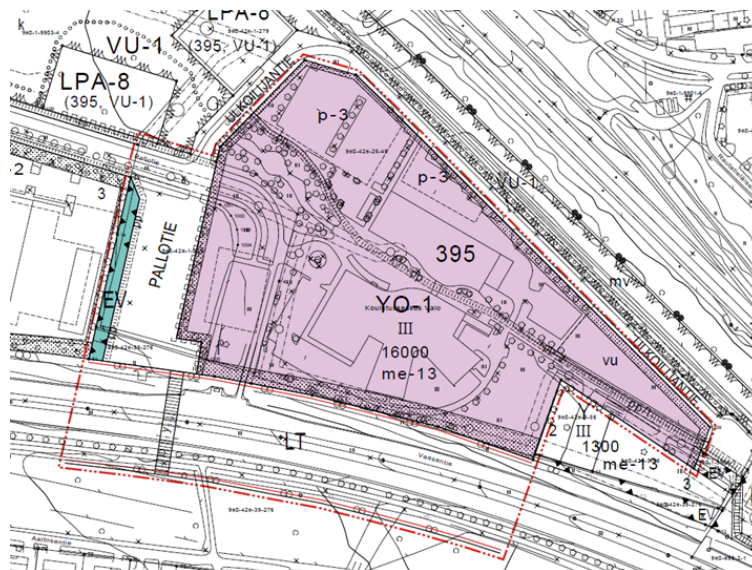
5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan valoliittymän paikka Pallotieltä Vaasantielle (kantatie 65), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle toiminnan laajentumismahdollisuus.

Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueelle vaihtoehtoissa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1), maantien alue (LT), suojaviheralue (EV), autopaikkojen korttelialue (vaihtoehdossa 2) sekä katualue. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella on myös osoitettu ohjeellisella rajauksella urheilu- ja virkistysalueeksi varattu alueen osa (vu).

Kaavan suunnittelussa kiinnitettiin huomiota liikenteen toimivuuteen sekä liikenneturvallisuuden toteuttamiseen alueella ja suunnittelualueelta pääsy Vaasantien toiselle puolelle. Uusi liittymä parantaa koulutuskeskuksen ja Elovainion alueen saavutettavuutta.

Ehdotus



5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus ehdotuksessa on 16000 m², josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu 3000 m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue osoitetaan julkisia palveluja (opetustoimintaa) varten. Muilta osin alue tukeutuu keskustaajaman ja Elovainion alueen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamista ohjataan kaavamerkinnoin- ja määräyksin. Kaavalla tavoitellaan toimivaa ja turvallista kulkuyhteyttä Pallotielle.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on asemakaavoitettua ja toteutettua, näin ollen vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön ei muutoksessa ja laajennuksessa synny.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennetun ympäristön kulkuyhteydet parantuvat kaavamuu- ja laajennuksen myötä. Suunnitellut muutokset tukevat muita toimintoja alueella. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna alueelle ei uuden liittymän myötä synny merkittäviä muutoksia.

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

5.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuu- ja laajennuksella ei ole suurta vaikutusta maisemaan. Alue on entuudestaan jo rakennettua.

5.3.4 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle rakennettavat kevyen liikenteen väylät yhdistyvät muihin lähialueen verkostoihin, joka mahdollistavat turvallisen liikkumisen ja lankulkijoille ja pyöräilijöille.

5.3.5 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen rakentaminen aiheuttaa kaupungille yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksia.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavoitettava alue sijoittuu liikenteen järjestämisen kannalta otolliselle paikalle ja täydentää hyvin nykyistä yhdyskuntarakennetta. Suunnittelussa on otettu huomioon kestävien kulkumuotojen edistäminen



parantamalla jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Kaavalla mahdollistetaan turvalliset matkat palveluihin ja alueen kouluille.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta olemassa olevasta tilanteesta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Ympäröivästä liikenteestä aiheutuva meluhaitta säilyy jatkossakin. Rautatieliikenteeltä on tärinävaikutuksia alueelle. Kaavassa on annettu melun suojaamista koskeva määräys. Pallotien liittymän avaus Vaasantielle tulee lisäämään Pallotien liikennettä.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy samana.

5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot noudattavat voimassa olevan ydinkeskustan osayleiskaava periaatteita.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutus ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyn 2021 aikana. Alueen toteutus aikataulu tarkentuu MAPSTO:n mukaisena.

