

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus

Kaavaselostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Työnumero: 30

Dnro: 25/10.02.03/2019

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu alkuvuodesta 2019.

Asemakaavan nimi: Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos koskee katu-, puisto- sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 117-154 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet

Kaavaselostus koskee 17.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavan muutosalueet sijaitsevat Ylöjärven Vuorentaustassa. Tarkastelualueita rajaa lännessä Pohjajärven laskupuro, etelässä kaupunginraja Tampereeseen, pohjoisessa ja idässä Vuorentaustan nykyinen pientaloasutus. Muutosalue käsittää Vuorentaustan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 36-37 sekä katu ja puistoalueita. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 35 ha.



Kuva 1: kaava-alueen sijainti ja ilmakuva alueesta

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Asemakaava	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3	Asemakaavan toteutuminen	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	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2	Maakuntakaava	12
3.2.3	Yleiskaava	13
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.6	Rakennusjärjestys	15
3.2.7	Rakentamistapaohje	15
3.2.8	Yleiset alueet ja rakennukset	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.2.1	Osalliset	16
4.2.2	Vireilletulo	16
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kaavarunko	17
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.4.2	Suunnittelutyön tueksi järjestetty kysely	19
4.4.3	Asemakaavaluonnoksen kehittyminen	19
4.4.4	Liikenneverkko	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Aluevaraukset ja mitoitus	23
5.2	Korttelialueet	23
5.2.1	Asuntorakentaminen	23
5.2.2	Yleisten rakennusten korttelialueet	23

5.2.3	Virkistysalueet	24
5.2.4	Viivamerkinnot.....	24
5.2.5	Korttelien numerointi, tontit ja kadun nimet.....	24
5.2.6	Rakentaminen korttelialueilla	25
5.2.7	Rakennusalueiden ulkopuoliset alueet	25
5.2.8	Liikenne ja liikkuminen	26
6	Kaavan vaikutukset	27
6.1	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	27
6.2	Asemakaavan suhde yleiskaavaan.....	27
6.3	Asemakaavan vaikutukset	27
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Havainnekuva

Liite2. Hatolan viitesuunnitelman nettikyselyn tulokset (lokakuu 2020)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Hulevesiselvitys / Sitowise, 20.5.2019
- Hatolan alueen liikenneselvitys / Ramboll, 18.4.2019)
- Luontoselvitys / Pentti Keskitalo, syyskuu 2017
- Rakennettavuusselvitys / Geopalvelut Oy, 30.4.2019
- Natura-tarveharkinta / Sitowise, 20.5.2019

2 TIIVIISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen ja vetovoimainen asuinalue, joka tukee ympäröivän katu- ja viherverkon jatkuvuutta. Asemakaavassa tehdään aluevaraukset myös uudelle koululle ja päiväkodille. Kaavan tavoitteena on parantaa alueen katuverkkoa ja yhteyksiä osoittamalla Mastontien jatke Tampereen rajalle sekä kevytliikenne- ja katu yhteydet Vuorentaustan nykyiseen katuverkkoon. Asemakaavassa alueelle on esitetty asuinpienalojen, rivitalojen ja kerrostalojen korttelialueita yhteensä noin 1650 asukkaalle.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2019-2023 mukaiset asemakaavat Vuorentaustan Murronepellon ja Tukiaistenmaan alueelta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.2.-13.3.2019
- Keväällä-kesällä 2020 laadittiin alueen suunnittelun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa.
- Viitesuunnitelmat asetettiin nähtäville kaupungin verkkosivuille, jossa suunnitelmista oli mahdollista antaa palautetta.
- Suunnittelutyön tueksi laadittu kysely oli avoinna 1.-21.10.2020. Kyselyssä saattoi ottaa kantaa kahteen alustavaan suunnitelmavaihtoehtoon sekä esittää omia kehitysideoita Vuorentaustan uuden asuinalueen jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta varten.
- Viitesuunnitelmien pohjalta laadittiin kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville maaliskuussa 2021.
- Asemakaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 loppuun mennessä.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikka tullaan rakentamaan vaiheittain useamman vuoden aikana.

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on tavoitteena käynnistää v. 2023. Alueelle sijoittuvan alakoulun ja uuden päiväkodin suunnittelun aloitus on ajoitettu vuodelle 2024.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Vuorentaustassa. Tarkastelualuetta rajaa lännessä Pohjajärven laskupuro, etelässä kaupunginraja Tampereeseen, pohjoisessa ja idässä Vuorentaustan nykyinen pientaloasutus.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja Itäosiltaan Vuorentaustan asuinalueeseen, idässä Pohjajärvenle-ton laskupuroon ja etelässä Tampereen kaupungin rajaan. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan ta-saista, pääosin vanhaa peltoaluetta eikä alueella ole lainkaan mäkiä tai kallioalueita. Maanpinnan korkeustaso vaihtelee välillä +121...+131 (N2000).

Suunnittelualuetta hallitsevat eri-ikäiset peltoalueet, joista osa on vasta pensoittumassa, mutta suuri osa jo tiheää vesakkoa. Maisemaltaan näyttäviä peltoja on vielä alueen pohjoisosissa, joskin nekin ovat jo pensoittuneet ojien kohdilta.

Suunnittelualue kuuluu Vihnusjärven vesistöalueeseen. Vedet laskevat Pohjajärvenle-ton laskupuroa pitkin Myllypuroon ja edelleen Nokian Vihnusjärveen Myllypuron varrella Tampereen puolella sijait-see Natura 2000 -verkostoon kuuluva lehtoalue ja Vihnusjärvestä Nokian kaupunki ottaa talousvettä.

3.1.2 Luonnonympäristö

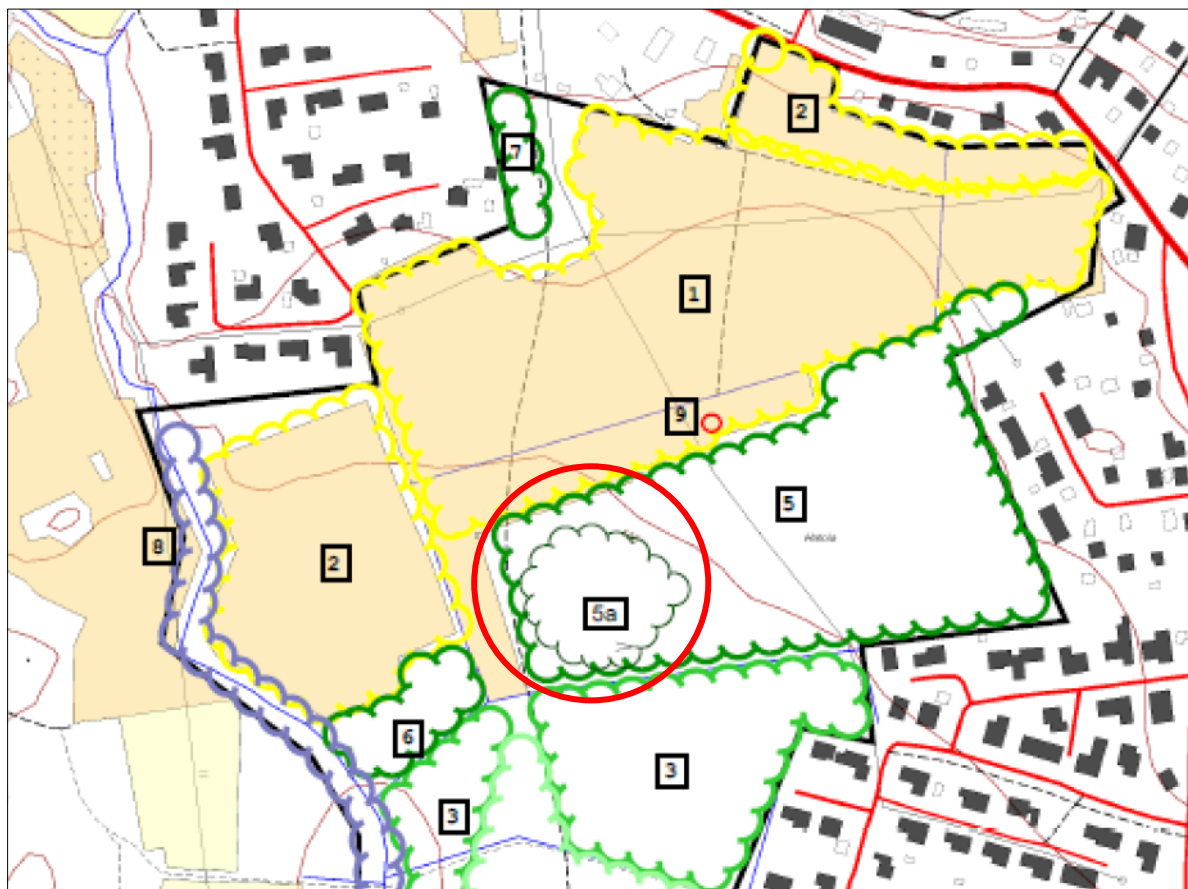
Peltoalueet

Suunnittelualueen pohjoisosia hallitsevat peltoalueet, joiden laidunnus ja viljely on päättynyt jo yli kymmenen vuotta sitten. Laidunajoilta peltoja ympäröivät vielä piikkilangat. Ojat ja pellon reunat ovat jo pensoittuneet ja niissä kasvaa pajua, koivua ja leppää. Pellot ovat muuttuneet niittymäisiksi. Viljelyksissä olevia peltoja on enää suunnittelualueen länsireunassa Pohjajärvenle-ton laskupuron varrella sekä Käyräkujan varrella alueen pohjoisreunalla.

Suunnittelualueen eteläosat muodostuvat vielä pitempään viljelyn ulkopuolella olleista vanhoista niittyalueista, jotka ovat yleisilmeeltään lehtipuiden ja pensaiden valtaamia tiheikköjä. Tiheikköjen ja niittyjen halki kulkee kuitenkin erittäin hyvin säilyneitä polkuja itä-länsisuunnassa, mikä kertoo alueen runsaasta ulkoilu- ja virkistyskäytöstä. Alueet on ojitettu paikoin hyvinkin syvillä ojilla. Met-säisimmät alueet ovat paikoin läpipääsemätöntä pajukkoa ja paikoin lehtokorpimaiseksi muuttu-neita harvempia koivuvaltaisia metsiä.

Metsäalueet

Suunnittelualueen keskivaiheilla on hyvin monimuotoinen metsäalue, joka on tosin aidattu piikkilan-goin. Laidunnuksen jälkiä ei kuitenkaan juuri esiinny. Pääosin metsät ovat tuoreita kankaita, mutta koilliskulmasta löytyy myös lehtokorpimainen kosteampi osuus ojituksen läheltä ja kaakkoisosasta puolestaan lehtomaista kangasta. Kevyenliikenteen väylän varrella, metsäalueen lounaisosissa on myös luontotyyppinä uhanalaista metsä-kortekorpea. Korven arvoa nostaa kuusten seassa harvaksel-taan oleva vanha lehtipuusto.



Kuva 2: Ote Hatolan alueen luontoselvityksestä. Luontotyyppiltään arvokas metsäkortekorpi on merkitty punaisella ympyrällä (kuvassa 5a). Alueelle sijoittuu myös arvokas suojeltu puu (nro 9)

Pohjajärvenleton laskupuro virtaa suunnittelualueen länsirajalla. Varsinkin peltojen kohdalla se on hyvin kulttuurivaikutteinen peltolajeineen ja suojavyöhykkeet pelloille ovat kapeat. Pelto-osuuden jälkeen puro on luonnontilaisempi, joskin paikoin puron varrella on massiivisia penkkoja varsinkin siihen laskevien, kaivettujen ojien varsilla. Pääosin puroa reunustaa pensaikko, mutta paikoin suuremmat lehtipuut kuten koivu, harmaaleppä ja haapa.

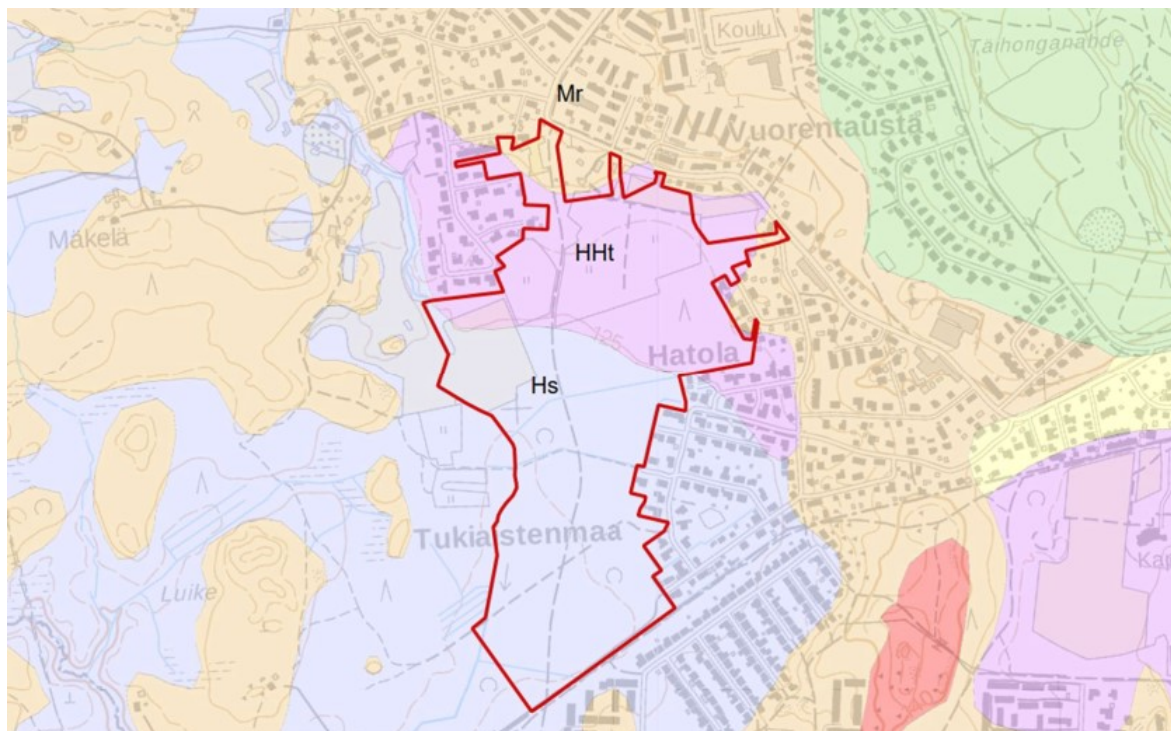
Virkistys

Alueella on virkistyskäytössä vähäistä merkitystä alueen lähiasukkaille. Alue on suurelta osin pusikoitunutta peltomaata, mutta alueella sijaitsee paljon polkuja, joita esimerkiksi koiraulkoiluttajat käyttävät.

Maaperä

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys vuonna 2019. Tutkimuksia alueella tehtiin 37 pisteestä. Tutkimustyö suoritettiin maaliskuussa 2018. Tutkimuksina tehtiin painokairauksia 37 kappaletta, häiriintyneitä maaperänäytteitä otettiin kuudesta pisteestä, pohjaveden korkeuden havainnoimiseksi asennettiin kahteen pisteeseen pohjaveden havaintoputki. Myös alueen eteläosassa olevan lähteen pinta mitattiin.

Alueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pohjoisosassa hienoa hietaa (HHt) ja muuten hiesua (Hs) (Kuva 3).



Kuva 3. Suunnittelualan maaperä (GTK)

Maaperätutkimuksen perusteella suunnittelualan pohjoisosassa on pieni alue, jossa on mahdollista suunnitella maanvaraista perustamista massanvaihtotäytön päälle. Tämä vaatii rakennusvaiheessa tarkentavia pohjatutkimuksia. Muilta osin perusmaa on niin löyhää ja tiivis maakerros niin syvällä, että ainoa vaihtoehto on perustaa kaikki rakenteet kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan.

Erittäin lähellä maanpintaa oleva paineellinen pohjavesi edellyttäisi alueen eteläosassa yleistasausten nostamista nykyisestä maanpinnan tasosta, mikä aiheuttaisi laaja-alaisena täyttönä huomattavia ja epätasaisia painumia ilman pohjanvahvistustoimia. Rakennusten piha- ja liikennealueiden rakentamisessa tulee käyttää pohjanvahvistusmenetelmiä esim. stabilointi, tai kevennysmateriaaleja rakennekerroksissa, jotta alueiden käytettävyys ei kärsi ja painumat saadaan pidettyä sallituissa rajoissa.

Alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä. Koheesio- ja maakerros tulee stabiloida rakennettavien katulinjojen alueelta, tai vaihtoehtoisesti katualueita voidaan esikuormittaa painopenkereillä. Esikuormitus vaatisi useiden vuosien painumisajan.

Pilaantunut maaperä

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä. Tiedossa ei selvitysalueella ole sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

Hulevedet

Alueelle on laadittu vuonna 2019 hulevesiselvitys (Hatolan alueen hulevesiselvitys, Sitowise 2019). Hulevesiselvityksessä selvitettiin maankäytön muutoksen vaikutukset kaavoitettavan alueen hulevesivirtaamiin. Hulevesien hallinnalle laadittiin yleissuunnitelma, jolla ehkäistään maankäytön muutoksen haitallisia vaikutuksia Myllypuron Natura 2000 -alueelle. Hulevesien hallinnan suunnitelma laadittiin yhdessä Hatolan kaava-alueen Natura 2000 -arvioinnin tarveharkintaselvityksen kanssa.

Kaava-alueen hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on ehkäistä ylivirtaamien kasvu Myllypurossa. Tavoitteena on myös parantaa hulevesien laatua Myllypuron Natura-alueen ja Vihnusjärven vedenlaadun suojelemiseksi. Alueen rakennustöiden aikana hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää hulevesiä ja erottaa hulevesistä kiintoainesta.

Paineellisen pohjaveden takia hulevesien hallinta suunnitellaan niin, että rakenteita ei kaiveta nykyisen maanpinnan alapuolelle. Hallintaan käytetään nykyisiä virtausreittejä tai tulevaan tasaukseen muotoiltavia painanteita.

Hulevesiä hallitaan keskitetysti ja hajautetusti. Keskitetyt hulevesien hallintarakenteet sijoittuvat pääasiassa nykyisille suunnittelualueella sijaitseville virtausreiteille, joissa hulevesiä viivytetään. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat olla kortteli- tai kiinteistökohtaisia sadeputarhoja, kosteikoita, viivytysaltaita tai lammikoita.

Sitowisen (20.5.2019) hulevesiselvityksessä on esitetty alustava yleissuunnitelma alueen hulevesien hallintaan.

Asemakaavassa hulevesien käsittelyyn on varauduttu riittäväillä tilavarauksilla. Hulevesialtaiden ja reittien mitoitus tulee tehdä tarkemman suunnitelman perusteella.

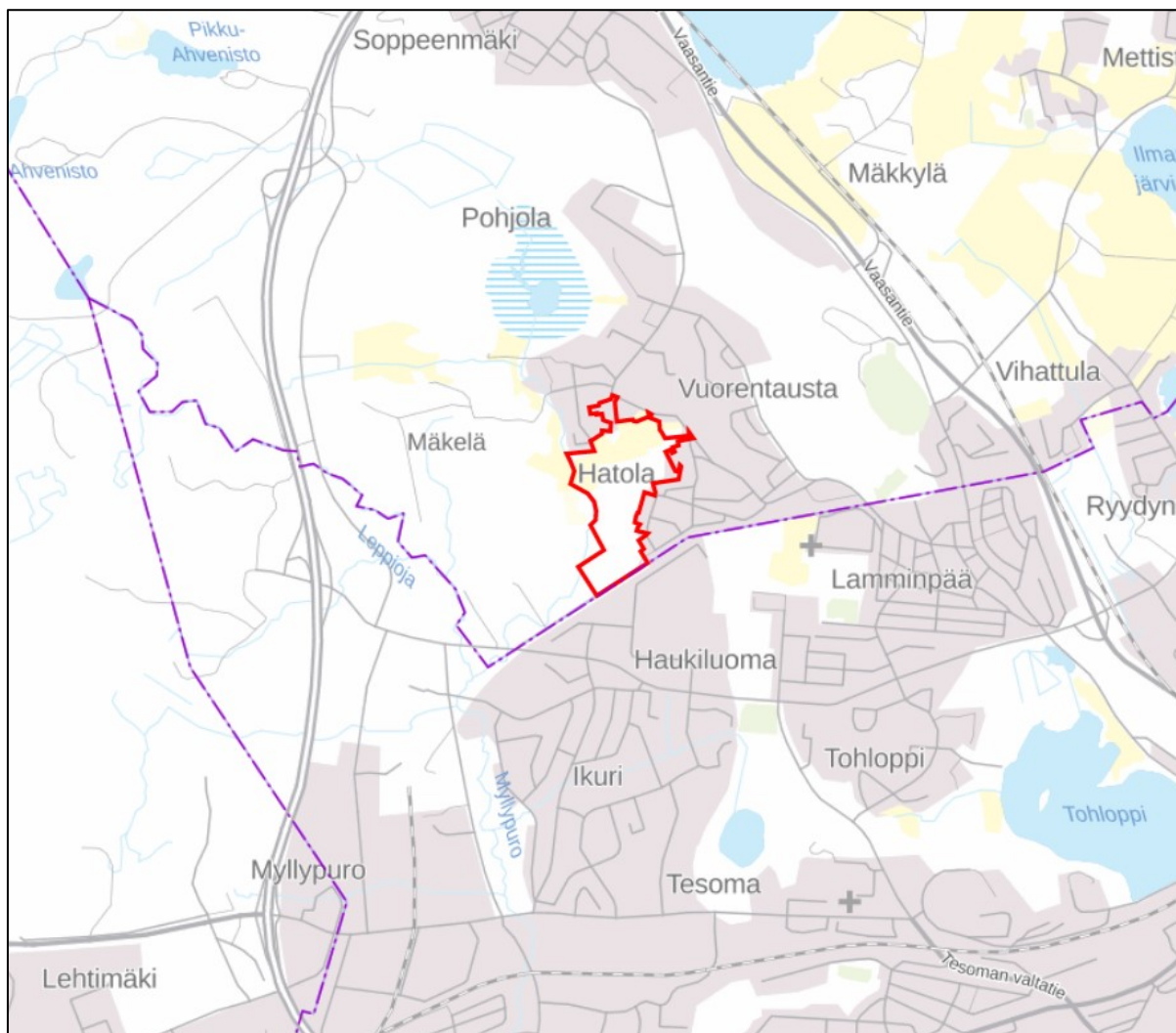


Kuva 4: Esimerkki painanteesta, johon on tehty pohjapatoja viivytyksen aikaansaamiseksi (Hatolan alueen hulevesiselvitys, Sitowise 2009)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Vuorentaustassa, Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajautuen ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijaitsee maanteiden 3, 12 ja 65 muodostavan kolmion keskellä. (Kuva). Alue rajautuu etelästä kuntarajaan Tampereen kanssa. Tampereen puolella sijaitsee Haukiluoman kaupunginosa.



Kuva 5. Kaava-alueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen. (MML, 2021)

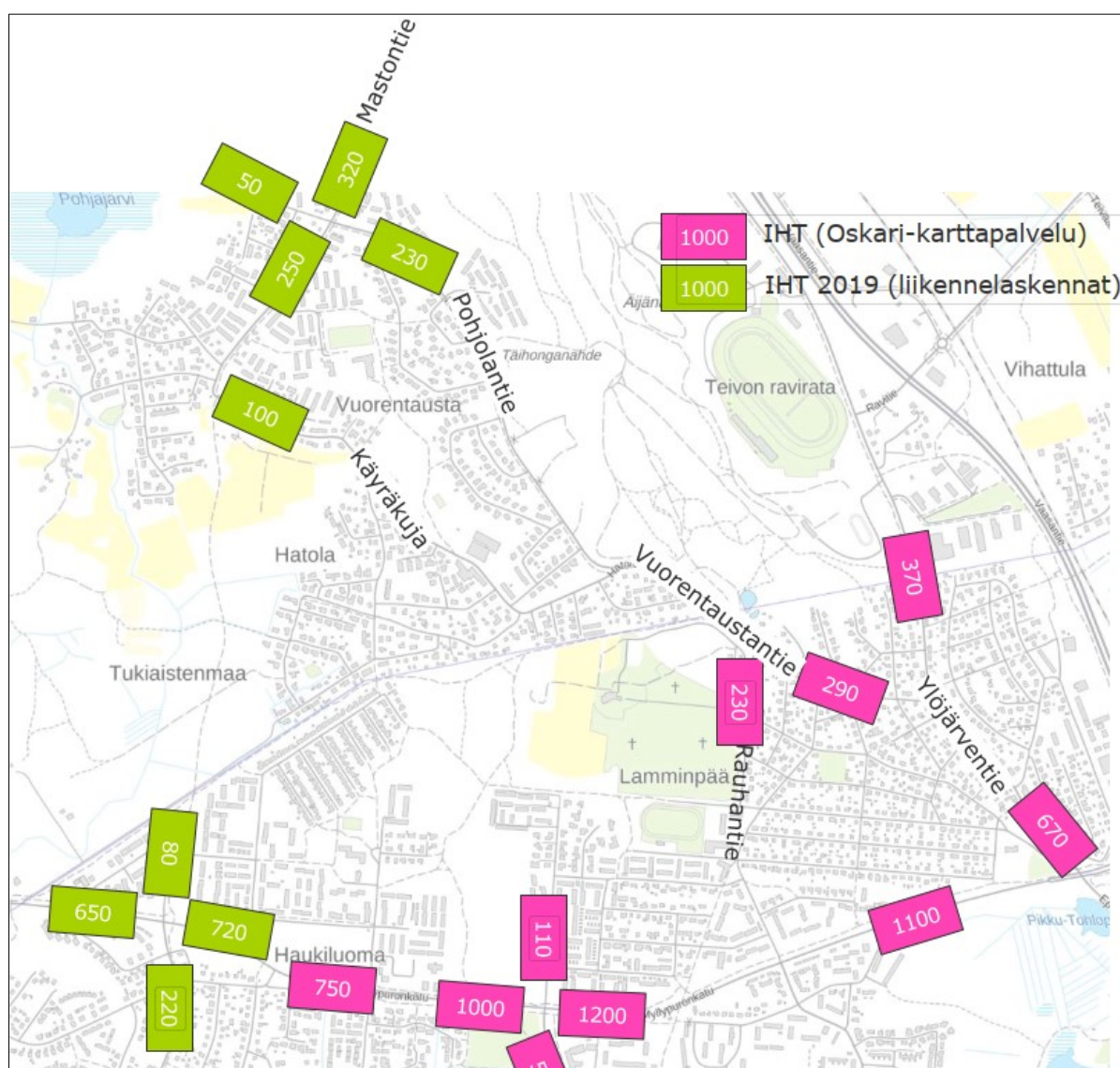
Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia tai rakennelmia. Alue on ollut pääosin maa- ja metsätalouskäytössä, mutta nykyään viljelyspelttona on vain murto-osa kaava-alueesta.

Liikenne

Vuorentaustan asuinalue kytkeytyy pääliikenneverkkoon kahden yhteyden kautta. Mastontie yhdistää Vuorentaustan Ylöjärven keskusta. Hatolantie jatkuu Tampereen puolella Vuorentaustantienä, johtaa Lamminpään läpi Ylöjärventielle ja edelleen Myllypuronkadulle.

Pohjolantie toimii pääkokoojakatuna viherkaistalla erotettuine jalankulku- ja pyörävyylin. Käyräkuja ja Hatolantien länsiosa ovat kapeampia ja mutkaisempia alueen sisäisiä kokoojakatuja. Muut alueen kadut ovat asuntokatuja.

Lähialueella sijaitsevista kaduista suurimmat liikennemäärät ovat Myllypuronkadulla, jossa kulkee 650-1200 ajoneuvoa iltahuipputunnissa. Iltahuipputunnin osuus on keskimäärin 10 % keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä. Suunnittelualueen sisäisellä katuverkolla vilkkaimmat kadut ovat Mastontie 250-320 ajoneuvoa tunnissa, Pohjolantie 230 ajoneuvoa tunnissa.

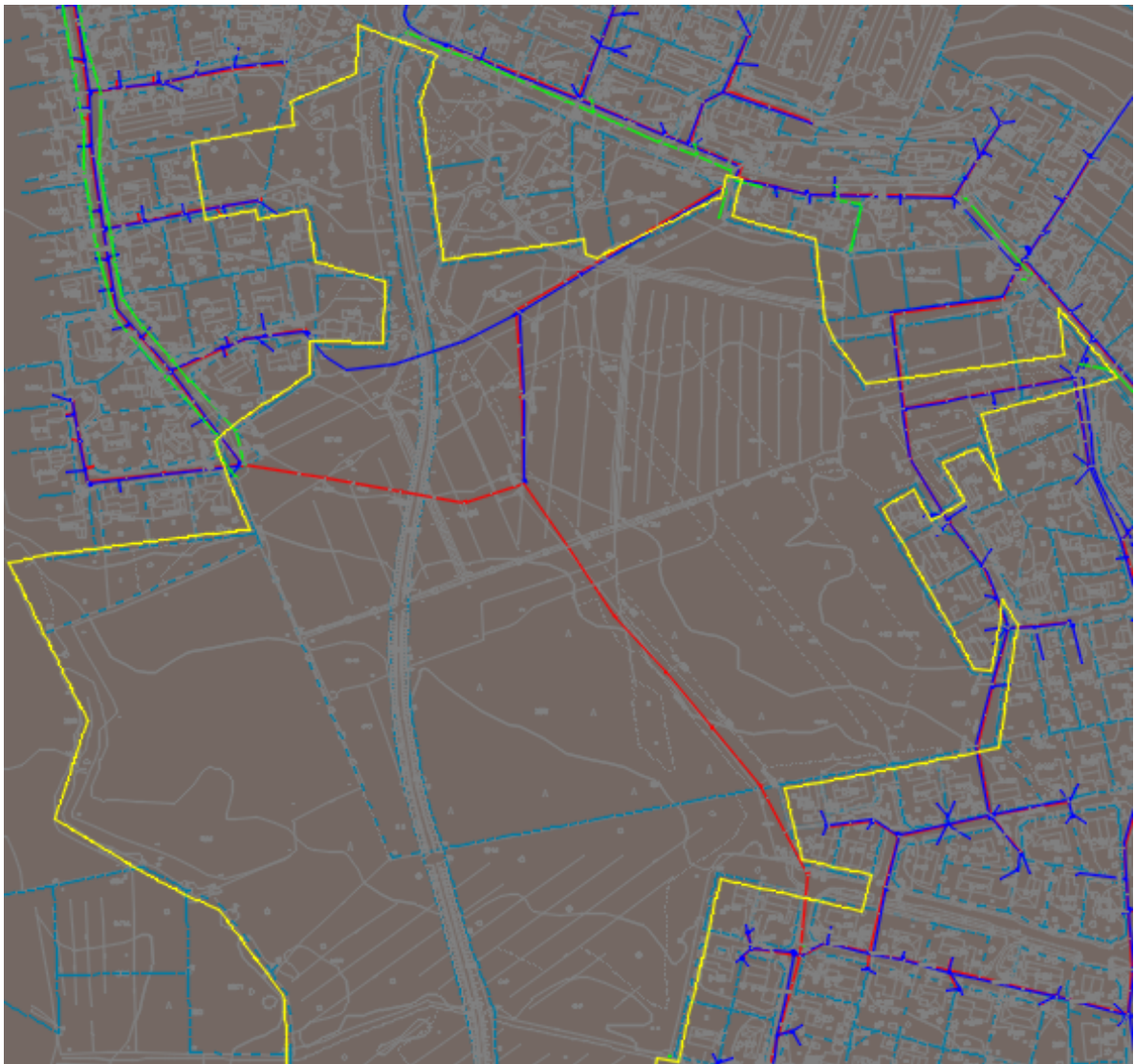


Kuva 6. Suunnittelualueen ympäristön iltahuipputunnin liikennemäärät vuonna 2019 (Ramboll, 2019)

Nykytilanteessa joukkoliikenne kulkee Käyräkujaa ja Mastontietä pitkin. Linjasto2021 -suunnitelmassa Käyräkujan kautta kulkevalle linjalle on esitetty 15 minuuttia vuoroväliä ruuhka-aikana. Mastontietä pitkin kulkeva jalankulku- ja pyörätie on luokiteltu seudulliseksi pääreitiksi. Se on osa Pirkkala-Ylöjärvi reittiä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee jäteviemäreitä ja vesiputkia. Alueen läpi luode-kaakkosuuntaisesti kulkeva jäteviemäri on halkaisijaltaan 300mm oleva betoniputki. Viemäri kattaa kaava-alueen pohjoispuolella olevan alueen.



Kuva 7. Suunnittelualueen johtotietoja.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa tullaan tarvittaessa käymään neuvotteluita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

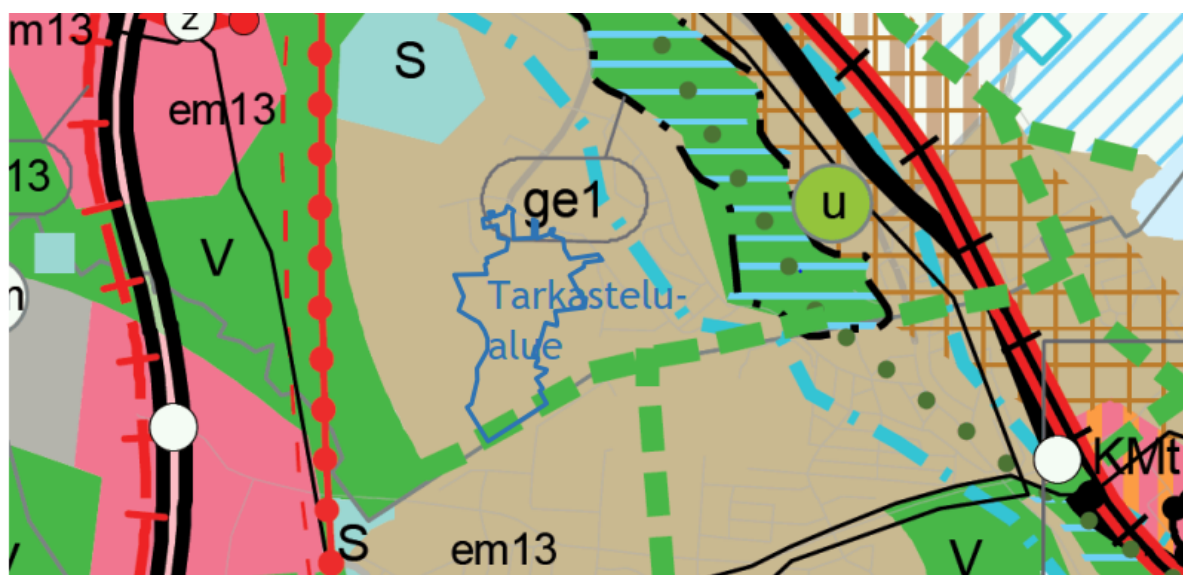
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelu-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Alueisiin sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Tarkastelualueen eteläosassa kulkee seudullinen viheryhteys. Suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheryhteiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

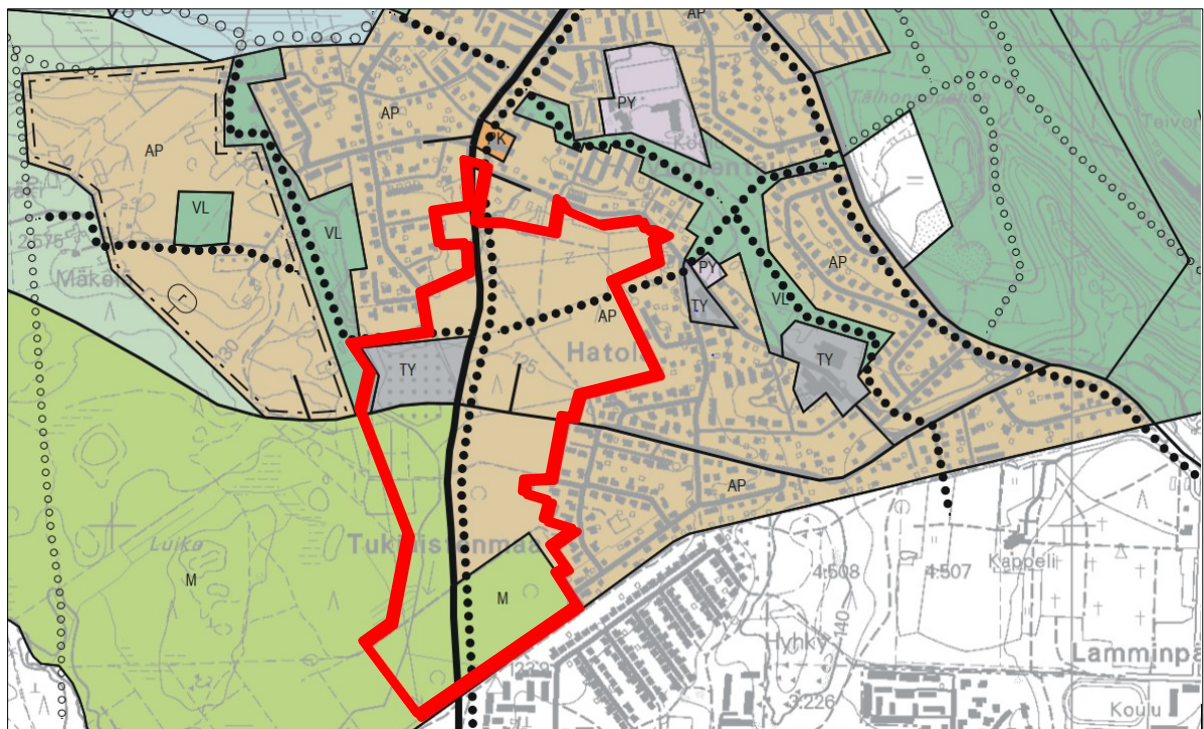


Kuva 8. Ote Pirkanmaan 2040 maakuntakaavasta (Pirkanmaan liitto 2017)

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.12.1984. Suunnittelualue on osoitettu pääosin *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP). Alueen kerrosalasta voi käyttää enintään 10 % asumiseen liittyvään pienteollisuuteen, joka ei saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle. Alueen luoteisosassa on osoitettu *ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue* (TY). Alueelle on mahdollista sijoittaa toimistotiloja. Alueen länsi- ja eteläosa on osoitettu *maa- ja metsätalousalueeksi* (M). Alueelle on mahdollista sijoittaa haja-asutusta, kunhan rakennuspaikan pinta-ala on vähintään hehtaarin.

Yleiskaavassa on osoitettu *alueellisena pääväylänä* Mastontien jatko Tampereen puolelle Myllypuonkadulle asti. Väylän viereen itäpuolelle osoitetaan *kevyen liikenteen väylä*. Alueen läpi itä-länsisuuntaisesti on osoitettu katuysteys, joka yhdistyy itäpuolella Hatolantiehen.



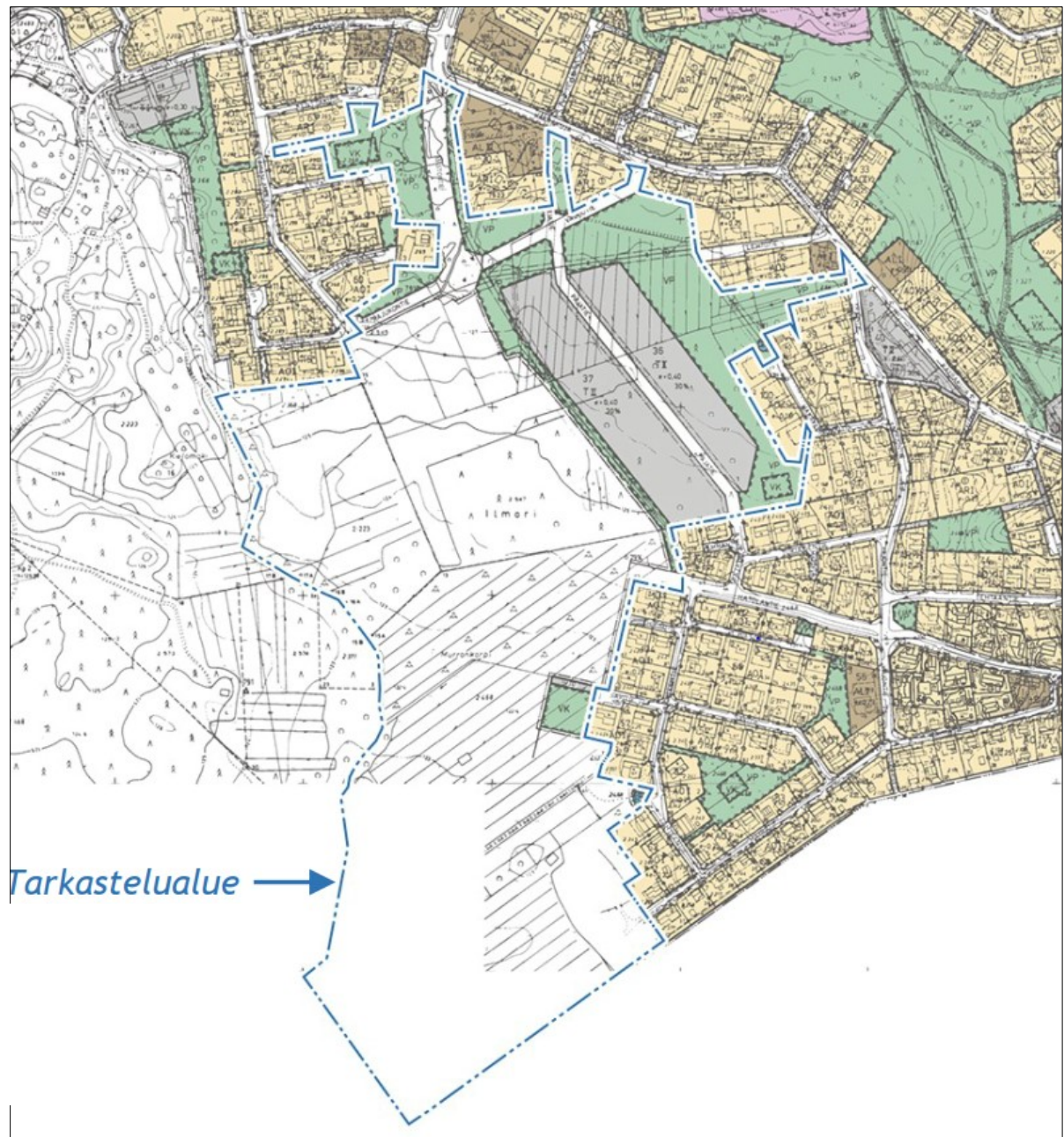
Kuva 9. Ote Ylöjärven Taajamien osayleiskaavasta (Ylöjärven kaupunki, 1984)

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on suurelta osin kaavoittamaton sekä osin toteuttamatta jäänyttä asemakaava-alueita. Suunnittelualueella on voimassa Vuorentaustan rakennuskaavan muutos sekä Kirkonseutu ja Vuorentausta, Mastotien asemakaavan muutos. Vuorentaustan rakennuskaavan muutoksen on vahvistanut Hämeen lääninhallitus 22.8.1983. Mastontien asemakaavamuutoksen on hyväksytty Ylöjärven kunnanhallituksessa 1.10.2007.

Vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa alueesta on kaavailtu kaksi kerroksista *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta*. Teollisuus- ja varastokorttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 13 700 kem². Asemakaava ei kuitenkaan ole toteutunut. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden lisäksi asemakaavassa on osoitettu kaksi pientä *yhdyskuntateknistä huoltoa*

palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), puistoa (VP), leikkikenttiä (VK), jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie ja katualue.



Kuva 10. Suunnittelualan ajantasa-asemakaavayhdistelmä

3.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia:

- Hulevesiselvitys / Sitowise, 20.5.2019
- Hatolan alueen liikenneselvitys / Ramboll, 18.4.2019)
- Luontoselvitys / Pentti Keskitalo, syyskuu 2017
- Rakennettavuusselvitys / Geopalvelut Oy, 30.4.2019
- Natura-tarveharkinta / Sitowise, 20.5.2019
- Ylöjärven eteläosien taajama-alueen tieverkko-suunnitelma, A-insinöörit Suunnittelu Oy 2011
- Ylöjärvi – arkeologinen perusinventointi, Vadimv Adel Tampereen museot 2000

3.2.6 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 § ta-lousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

3.2.7 Rakentamistapaohje

Aluetta koskee rakentamistapaohje, jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan erillisillä esimerkkiratkaisuilla.

Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena. Esimerkit ja suositukset ovat ohjeellisia, jolloin niitä voidaan tarkentaa tarkemman rakennus-suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

3.2.8 Yleiset alueet ja rakennukset

Vuorentaustan uusi koulu

Kaavalla varaudutaan alueelle sijoitettavaan uuteen Vuorentaustan koulurakennukseen. Vuonna 2019 Sitowise laati mitoituksen koulurakennuksen vaatimalle aluevaraukselle, ja rakennuksen tarvitsemalle kerrosalalle. Rakennukseen muodostettaisiin tilat uudelle alakoululle sekä päiväkodille. Mitoituksen mukaisesti päiväkotiin rakennettaisiin tilat 140 lapselle ja 32 työntekijälle. Alakoulun tilat mitoitetaan 420 oppilaan ja 25 työntekijän mukaisesti.

Koulun tarvitseman tontin pinta-ala on noin 27 000-28 000 tuhatta m². Rakennusoikeutta rakennus tarvitsee 8000-8500 kem² (tehokkuus 0.3). Tontille varataan alueet urheilukentälle ja pysäköinnille.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaavasuunnittelu on käynnistynyt Ylöjärven kaupungin aloitteesta.
- Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2019-2023 mukaiset asemakaavat Vuorentaustan Murronpellon ja Tukiaistenmaan alueelta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.2.-13.3.2019
- Keväällä-kesällä 2020 laadittiin alueen suunnittelun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa
- Viitesuunnitelmat asetettiin nähtäville kaupungin verkkosivuille, jossa suunnitelmista oli mahdollista antaa palautetta.
- Kyselyssä saattoi ottaa kantaa kahteen alustavaan suunnitelmavaihtoehtoon sekä esittää omia kehitysideoita Vuorentaustan uuden asuinalueen jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta varten.
- Suunnittelutyön tueksi laadittu kysely oli avoinna 1.-21.10.2020. Sähköiseen kyselyyn tuli määräaikaan mennessä runsaasti vastauksia, noin 300.
- Viitesuunnitelmien pohjalta laadittiin kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville maaliskuussa 2021.
- Asemakaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 loppuun mennessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.2. – 13.3.2019. Asemakaavan viitesuunnitelmista saatiin verkkokyselyn kautta palautetta, jonka kooste on kaavaselostuksen liitteenä. Luonnosvaiheen (kevät 2021) ja ehdotusvaiheen suunnitelmista voi jättää mielipiteitä ja muistutuksia.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Uuden asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen ja vetovoimainen asuinalue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta. Asemakaavassa tehdään aluevaraukset myös uudelle koululle ja päiväkodille. Suunnitelman tavoitteena on parantaa alueen katuverkkoa ja yhteyksiä osoittamalla Mastontien jatke Tampereen rajalle sekä kevytliikenne- ja katuyhteydet Vuorentaustan nykyiseen katuverkkoon. Alustavissa tarkasteluissa alueelle on esitetty asuinpientalojen, rivitalojen ja kerrostalojen korttelialueita yhteensä noin 2000 asukkaalle.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kaavarunko

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alueelle laadittiin ensimmäisessä vaiheessa kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa. Suunnitelmat ovat alustavia ja niiden avulla on koostettu yksi maankäytön kehittämistä ohjaava kaavaluonnos. Kummassakin suunnitteluvaihtoehdossa on tavoiteltu pienimittakaavaista ”puukaupunkiympäristöä”, joka soveltuu nykyiseen ympäristöön ja tarjoaa monipuolisia korttelikokonaisuuksia ja talotyyppejä. Alueelle on osoitettu rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja sekä erillispientaloja. Keskeisen julkisen maamerkkirakennuksen muodostavat alueelle uusi koulu ja päiväkoti.

Myös liikenneratkaisun peruseräpäätökset ovat kummassakin vaihtoehdossa samanlaiset. Mastontien jatke kulkee alueen keskivaiheilla ja yhdistyy katuverkkoon Tampereen rajalla Ikurintien kohdalla. Mastontielle on osoitettu varaukset kiertoliittymille ja kevyen liikenteen väylille, jotka kulkevat molemmin puolin ajorataa.

Kummassakin suunnitteluratkaisussa alueelle on osoitettu korttelialueet vajaalle 2000 asukkaalle. Vaihtoehtoissa on esitetty erilaisia korttelitehokkuuksia ja talotyyppejä osa-alueittain.

Kuva 11: Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot

**Vaihtoehto 1**

Osa-alue 1	Suunnittelualan pohjoisosassa Leikkikujan ja Kenttäkujan varteen on osoitettu uusia erillispientalotontteja.
Osa-alue 2	Mastontien varteen on esitetty yksikerroksisia rivitalotontteja ja niiden länsipuolelle erillispientalotontteja. Alueen keskivaiheilla itä-länsisuuntainen viheralue ja hulevesiuoma kulkevat korttelialueiden poikki.
Osa-alue 3	Mastontien molemmille puolille on osoitettu yhtiömuotoisia rivitalotontteja. Korttelien ulkoreunalla kulkee pihakatu, jonka varteen on esitetty myös erillispientalotontteja. Tavoitteena on, että rakentaminen on hiukan tehokkaampaa Mastontien varressa ja väljentyä (erillispientalotontteiksi) alueen reunoilla. Mastontien itäpuolella, uusien korttelialueiden ja Lähteentien rajautuvien nykyisten erillispientalotonttien väliin on jätetty viheralue. Nykyisen Savitien kohdalle on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteys, joka toimii myös hulevesireitinä.
Osa-alue 4	Alueen eteläosaan on esitetty yhtiömuotoisia erillispientalotontteja sekä kiertoliittymän yhteyteen tehokkaampi kerrostalo- / rivitalokortteli. Nykyiseltä Mäyrätieltä on osoitettu ajoyhteys alueen poikki Mastontielle.
Osa-alue 5	Koulu ja päiväkotito on sijoitettu Hatolantien erkannevan kadun varteen. Piha-alueet ja kentät avautuvat rakennuksia ympäröiville viheralueille ja korttelialueelle on mahdollista järjestää turvalliset kevyen liikenteen yhteydet eri suunnista. Korttelialueen länsipuolelle sijoittuu luontotyyppiltään arvokas metsäalue, joka jää rakentamisen ulkopuolelle. Koulun korttelin etelä ja -itäpuolelle on osoitettu rivitalo- ja erillispientalotontteja.
Osa-alue 6	Alueelle on osoitettu erillispientalotontteja, jotka voidaan toteuttaa hiukan tehokkaammin myös yhtiömuotoisena rakentamisena. Korttelialueiden läpi kulkee ajoyhteys Lehtotien suuntaan. Käyräkujan suuntaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteys.

Vaihtoehto 2

Osa-alue 1	Suunnittelualan pohjoisosassa Leikkikujan, Kenttäkujan ja Hatolantien varteen on osoitettu uusia erillispientalotontteja.
Osa-alue 2	Koulu ja päiväkotito sijoittuvat näkyvälle paikalle Hatolantien varteen ja rakennukset muodostavat uudelle alueelle tunnistettavan maamerkin. Korttelialue on hyvin saavutettavissa alueen eri suunnista. Piha-alueet ja kentät sijoittuvat rakennusten etelä ja -länsipuolelle. Korttelialueen länsireunalla virtaa Pohjajärvenlenton laskupuro. Koulun pohjoispuolelle on osoitettu uusia rivitalo- ja pienkerrostalokortteleita.
Osa-alue 3	Mastontien molemmille puolille on osoitettu yhtiömuotoisia pienkerrostaloja ja rivitalotontteja. Kiertoliittymän läheisyyteen on esitetty myös tehokkaampaa (puu)kerrostalo- / rivitalorakentamista. Tavoitteena on, että rakentaminen on hiukan tehokkaampaa Mastontien varressa ja väljentyä (erillispientalotontteiksi) alueen reunoilla. Mastontien itäpuolella, uusien korttelialueiden ja Lähteentien rajautuvien nykyisten erillispientalotonttien väliin on jätetty viheralue. Nykyisen Savitien kohdalle on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteys, joka toimii myös hulevesireitinä.
Osa-alue 4	Alueen eteläosaan on esitetty yhtiömuotoisia tontteja, joille voidaan sijoittaa kytkettyjä pientaloja. Kiertoliittymän yhteyteen on esitetty tehokkaampi kerrostalo- / rivitalokortteli. Nykyiseltä Mäyrätieltä sallitaan vain kevyen liikenteen yhteys Mastontien suuntaan.
Osa-alue 5	Hatolantiestä erkannevan uuden katuyhteyden varteen on osoitettu uusia erillispientalokortteleita, jotka liittyvät olemassa olevien pientalokorttelien mittakaavaan. Alue yhdistyy pohjoisempiin kortteleihin (alue 6) kevyen liikenteen väylän välityksellä.
Osa-alue 6	Alueelle on osoitettu yhtiömuotoisia pienkerrostaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä kaupunkipientaloja. Korttelirakenteessa on tavoiteltu pienmittakaavaista ja viihtyisää katu ympäristöä, jossa rakennukset rajaavat tiukasti katutiloja ja muodostavat mielenkiintoisia katunäkymiä ja toriaukioita. Käyräkujan suuntaan on osoitettu ajoyhteys ja Lehtotien suuntaan kevyen liikenteen yhteys.

4.4.2 Suunnittelutyön tueksi järjestetty kysely

Suunnittelutyön tueksi laadittiin kysely, joka oli avoinna 1.-21.10.2020. Kyselyssä saattoi ottaa kantaa kahteen alustavaan suunnitelmavaihtoehtoon sekä esittää omia kehitysideoita Vuorentaustan uuden asuinalueen jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta varten. Sähköiseen kyselyyn tuli määräaikaan mennessä noin 300 vastausta. Kyselyn lopussa vastaajat saivat vielä antaa vapaata palautetta.

Kyselyssä nousi esille mm. rakentamisen volyymi ja alueelle sopivat rakennustyytit, liikenneväylät, uusi koulu ja sen sijainti sekä luonto ja viheralueet.

Suuri määrä vastaajista esitti palautteessaan, että kerrostalorakentaminen ei sovi alueelle. Jotkut toivoivat ennen kaikkea välttää rakentamista alueelle. Näkemystä perusteltiin esimerkiksi Vuorentaustan alueen pientalovaltaisuudella ja luonnonläheisyydellä, mikä haluttiin säilyttää.

Mastontien ja Myllypuronkadun välistä uutta liikenneväylää kommentoitiin paljon myös avoimessa palautteessa. Toiset vastaajat esittivät, ettei väylää pitäisi lainkaan avata autoliikenteelle. Toiset taas kiittelivät uuden tieyhteyden tuovan alueen liikenteeseen sujuvuutta. Usea vastaaja kommentoi, että uutta väylää tarvitaan, mutta että on huolehdittava tien pysymisestä rauhallisena ja turvallisena sekä estettävä sen muuttuminen läpiajoväyläksi.

Uutta koulua kommentoitiin melko runsaasti ja muutama vastaaja kommentoi erikseen sen olevan vetovoimatekijä alueelle. Kuten vaihtoehtojen vertailussa, myös avoimessa palautteessa toistui suurimmaksi osaksi toive, että uusi koulu sijoitettaisiin lähelle Vuorentaustan keskustaa tai nykyisen koulun paikalle.

Moni esitti avoimessa palautteessa huolensa metsäalueiden ja lähiluonnon sekä virkistysalueiden säilymisestä ja toivoi tämän takia, että alueelle rakennettaisiin mahdollisimman vähän. Toiset vastaajat taas näkivät, että alueelle kyllä sopii rakentamista, mutta että rakentamisen yhteydessä on säilytettävä runsaasti viher- ja puistoalueita.

4.4.3 Asemakaavaluonnoksen kehittyminen

Alustavien viitesuunnitelmien pohjalta laadittiin kaavarunko, joka toimii asemakaavaluonnoksen pohjana. Kaavarungossa suunnitelmaa on tarkennettu ja siinä on hyödynnetty viitesuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja sekä kyselyssä saatua palautetta. Suunnitelma noudattaa aikaisemmissa vaiheissa esitettyä perusratkaisua, jossa alueen poikki pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva Mastontie toimii alueen pääkokoojakatuna. Alueen keskivaiheille on myös osoitettu selkeä vihervyöhyke, kuten aikaisemmissa viitesuunnitelmavaihtoehdoissa.

Koulu ja päiväkotitoimitukset sijoittuvat Mastontien länsipuolelle, kuten viitesuunnitelmavaihtoehdossa 2. Alue on rakennettavuudeltaan haastavaa, minkä vuoksi koulurakennus on pyritty sijoittamaan mahdollisimman lähelle pohjoista kiertoliittymää, jossa julkinen rakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle hyvien yhteyksien varten. Heikommin rakennettava alue koulun eteläpuolella on jätetty rakentamisesta vapaaksi, ja varattu kenttä- ja piha-alueita varten.

Suunnitelman tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle monipuolisia pientalorakentamiseen painottuvia asumismuotoja. Alueen kokonaistehokkuutta on hiukan laskettu alustaviin viitesuunnitelmavaihtoehtoihin verrattuna. Kaavarungossa alueelle on osoitettu pienkerrostaloja (pääosin II-kerrosta), rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillispientaloja. Alueelle on pyritty osoittamaan

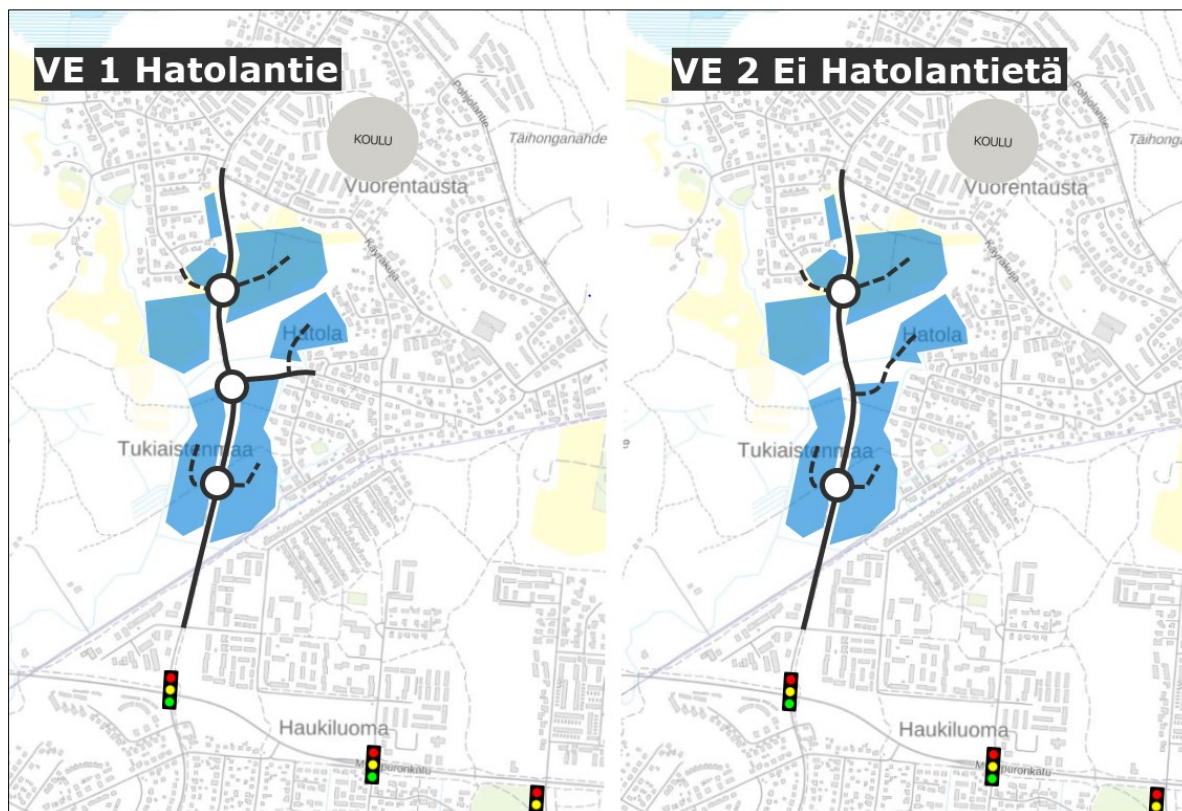
asuntorakentamista, joka liittyy luontevasti ympäröiviin erillispientaloalueisiin ja monipuolistaa alueen asumisvaihtoehtoja myös yhtiömuotoisella rakentamisella.



Kuva 12: Viitesuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta kehitetty kaavarunko

4.4.4 Liikenneverkko

Kaavarungon liikenneverkko perustuu liikenneselvityksessä esitettyyn ratkaisuun (Ve1), jossa alueen pääkokoojakatuna toimiva Mastontie yhdistää kaava-alueen osa-alueet toisiinsa. Kaavarungossa esitetty Mastontien jatke sekä itä-länsi-suuntaiset katuyhteydet on osoitettu myös aluetta koskevassa yleiskaavassa.

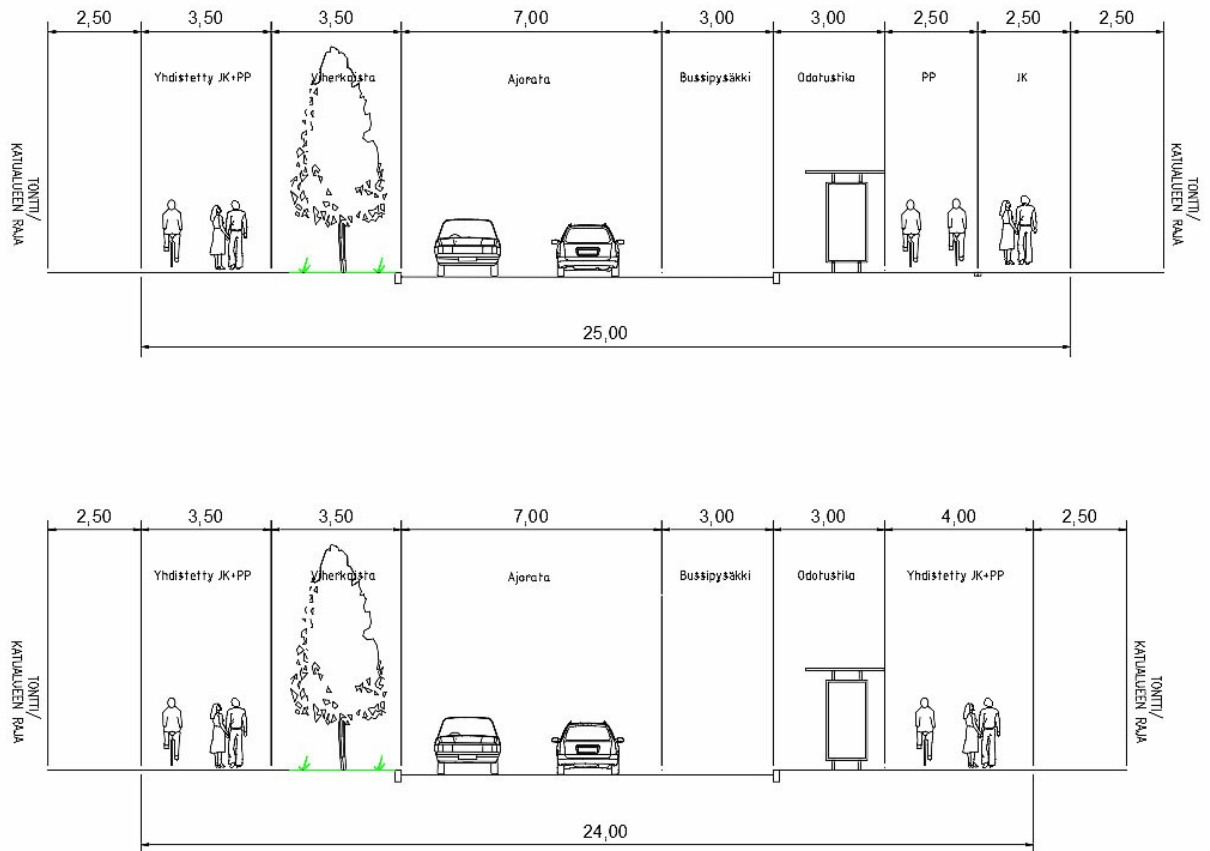


Kuva 13: Liikenneselvitys (Ramboll, 2019). Liikenneverkon rungon muodostaa Mastontien jatke, joka liittyy nykyisiin katuyhteyksiin kiertoliittymien välityksellä.

Kaavarungossa esitetty tielinjaus on jatke nykyiselle Mastontielle, jolta on suora yhteys Ylöjärven kaupungin keskustaan. Valmistuessaan Mastontie jatkaisi Tampereen kaupunginrajalle asti ja yhdistäisi kaava-alueen Haukiluoman kaupunginosaan ja Myllypuronkadulle. Mastokatu toimii joukkoliikennekatuna ja sen poikkileikkaus on n. 24 – 25 metriä. Mastontietä pitkin kulkee myös seudullinen pyöräilyn pääreitti.

Länsi-Itä suunnassa kaava-alueen pääkatuna on Hatolantie, joka yhdistyy alueen itäpuolella olemassa olevaan Hatolantiehen. Yhteys olemassa oleviin katuihin tulee myös Mäyrätielle ja Elämänlähteen tielle. Kevyen liikenteen katuyhteys muodostetaan Käyräkujalta.

Mastontien varteen muodostetaan kolme kiertoliittymää, jotka hillitsevät ajonopeuksia ja turvaavat kevyen liikenteen liikkujien turvallisuutta.



Kuva 14. Kaksi esimerkki Mastontien poikkileikkauksesta.

Mastontien reunoilla kulkevat kevyen liikenteen väylät voidaan toteuttaa joko yhdistettynä jalan- kulkua ja pyöräilyväylänä tai erillisinä väylinä, kuten yllä olevassa kuvassa. Kevyen liikenteen väylä erotetaan ajoradasta viherkaistalla, johon on mahdollista sijoittaa katutilaa jäsentäviä puuistutuksia. Katualueen tilavarauksessa on huomioitu bussipysäkki ja odotustilan mitoitus. Katujen poikkileikkaukset tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset ja mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 34,7 ha ja kokonaiskerrosala 65 600 k-m². Alueen asukasluku on n. 1 640 as. (1 as / 40 k-m²).

Alueen kokonaispinta-alasta n. 19,5 ha kuuluu rakentamiseen varatuille korttelialueille. Katualueiden osuus on n. 7,5 ha ja viheralueiden n. 7,7 ha.

5.2 Korttelialueet

5.2.1 Asuntorakentaminen

A-1	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkerrostaloja.
A-3	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
AP-2	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja ja kytkettyjä pientaloja.
AP-5	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
AO-6	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
AL-3	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää liike-tilaksi enintään 60%.

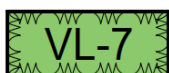
5.2.2 Yleisten rakennusten korttelialueet

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

5.2.3 Virkistysalueet

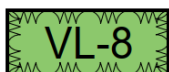


Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue.

Alueella voidaan toteuttaa hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen tarpeellisia allas- ja ojannerakenteita.



Lähivirkistysalue.

Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Maastoon huolellisesti sovitettavien ulkoilureittien rakentaminen ja hulevesijärjestelyt niiden yhteydessä on sallittu.

5.2.4 Viivamerkinnot



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

5.2.5 Korttelien numerointi, tontit ja kadun nimet

117

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

Leikkikuja

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

5.2.6 Rakentaminen korttelialueilla

1000

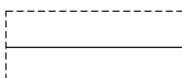
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

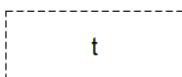
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusalan raja.



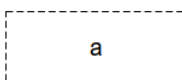
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.

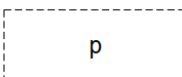


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

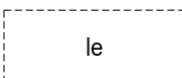


Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

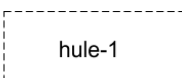
5.2.7 Rakennusalueiden ulkopuoliset alueet



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella.

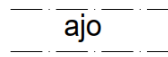


Istutettava alueen osa.



Suojeltava puu.

5.2.8 Liikenne ja liikkuminen



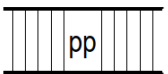
Ajoyhteys.



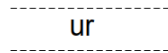
Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset kulttuuri-, luonto- ja virkistysympäristön erityisarvoihin
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Sosiaaliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin.

6.2 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Ylöjärven Taajamien osayleiskaava (1984) on oikeusvaikutteinen ja ohjaa alueen asemakaavoitusta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP). Tältä osin asemakaavassa esitetty ratkaisu vastaa yleiskaavaa.

Yleiskaavassa on osoitettu *alueellisena pääväylänä* Mastontien jatko Tampereen puolelle Myllypuonkadulle asti. Väylän viereen itäpuolelle osoitetaan *kevyen liikenteen väylä*. Alueen läpi itä-länsisuuntaisesti on osoitettu katuyhteys, joka yhdistyy itäpuolella Hatolantiehen. Myös tältä osin asemakaavaratkaisu vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

6.3 Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

- 0** ei vaikutusta nykytilanteeseen
- +** paranee vähäisesti nykytilanteesta
- ++** paranee nykytilanteesta
- +++** paranee merkittävästi nykytilanteesta
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ()** suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+	Asemakaavamuutoksella muutetaan suunnittelualueen itäosassa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastointialueeksi osoitettu alue asumisen ja virkistykseen käyttöön. Muutos parantaa alueen ja lähialueen ihmisten elinoloja ja elinympäristöä. Asemakaava-alue on pääosin maa- ja metsätalouskäytössä ollut aluetta, joka on kasvanut vuosien varrella umpeen. Alue on vaikea-kulkuista ja vähäisiltä osiltaan virkistykseen soveltuvaa. Asemakaavalla muodostetaan selkeät virkistysalueet ja reitit, jotka liittyvät nykyisiin kulkuyhteyksiin ja palvelevat myös ympäröiviä alueita.
Maa- ja kallioperä	-	Kaavan toteuttamisessa alueella on toteutettava merkittäviä massanvaihtoja ja muita pohjanvahvistusmenetelmiä. Suurin osa alueelle rakennettavista rakennuksista täytyy perustaa kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan. Rakennusten piha- ja liikennealueet sekä alueen kunnallistekniikka ja katujen rakentaminen vaativat pohjanvahvistustoimenpiteitä.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	0	Toteutuessaan alueen luonnollinen kasvillisuuden määrää vähenee ja hulevesien määrä kasvaa. Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma, joka mahdollistaa hulevesien hallinnan ja käsittelyn. Suunnitelman toteutumisen myötä alueella syntyvien hulevesien määrä ja laatu pysyvät nykyisellään. Alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen itäosaan on osoitettu teollisuus- ja varastoalueita, jotka ovat vettä läpäisemättömiä alueita ja saattavat muodostaa epäpuhtauksia hulevesiin ja ilmastoon. Toteutuvalla kaavalla osoitetaan asuinrakennuksia ja lähivirkistysaluetta, jotka eivät muodosta merkittävästi epäpuhtauksia ja sisältävät paljon vettä läpäiseviä pintoja.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ilmasto	-	Alueen rakentamisella ja käytön aikaisella energiankulutuksella on ilmastovaikutuksia. Rakentamistavan ja lämmitysmuodon valinnalla ilmastopäästöjä voidaan minimoida. Alueen kaavamääräyksissä sekä rakentamistapaohjeessa ohjataan puun käyttöön, mikä osaltaan vähentää rakennusmateriaalien hiilidioksidipäästöjä.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	0	Metsä- tai vesilain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella tavata. Kaava-alue on pääosin vanhaa niitty- ja peltoaluetta, joka on pääosin jo pensoittunut. Asemakaavassa on osoitettu viheralueeksi aluetta halkova, ainoa luonnontilainen ja luonnontilaisen kaltainen metsävyöhyke, jossa on myös luontotyyppinä arvokas metsäkortekorpi. Pohjoisosan peltoaukean eteläreunalla on myös luonnonsuojelulla suojeltu avointa maisemaa hallitseva suuri, yksittäinen puu - kaksihaarainen mänty, joka on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi. Luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti merkittävä puronvarsi on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetty vihervyöhykkeenä, jolloin se voi kehittyä edelleen luonnontilaisempaan suuntaa.
Luonnonvarat	0	Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonvaroihin. Kaava-alueella pyritään minimoimaan maanvaihdon ja maaperän vahvistamisen aiheuttamat ympäristöhaitat.
Luonnonsuojelu, vaikutukset Natura-alueisiin	0	Asemakaavan rajautuu Tampereen kaupungin puolella Myllypuron Natura-alueeseen. Kaava-ratkaisulla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen suojeluperusteisiin, kun hulevesiselvityksen mukaiset ratkaisut toteutetaan ennen alueen rakentamista.
Alue- ja yhdyskuntarakenne	+	Asemakaava täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.
Yhdyskunta- ja energiatalous, tekninen huolto	-	Asemakaavalla myötä kaupungille syntyy kustannuksia infrastruktuurin suunnittelusta ja rakentamisesta. Asemakaavan valmisteluvaiheessa on arvioitu alustavasti alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Alueelle rakennettavien päiväkodin ja koulun suunnittelu, kilpailuttaminen ja rakentaminen aiheuttavat kuluja. Asemakaavan toteuttaminen lisää uusia työpaikkoja suoraan ja välillisesti.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
		Alueen rakentuminen lisää kaupungin asukasmäärää. Kaupungille muodostuu tuloja tontinmyynti- ja verotulojen kautta.
Liikenne ja liikkuminen	+	Alueen toteutuminen ei kuormita merkittävästi nykyistä liikenneverkkoa. Kaava-alue tukeutuu joukkoliikenteeseen ja parantaa yhteyksiä erityisesti Tampereen suuntaan. Kaava-alueen läpi muodostuu seudullinen pyöräilyreitti ja joukkoliikennekatu, joka parantaa liikenneyhteyksiä Tampereen ja Ylöjärven välillä. Asemakaavan toteuduttua alueelle muodostuu uusia virkistysreittejä.
Kaupunkikuva ja maisema	()	Alueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Koko suunnittelualue on vanhaa niitty- ja peltoaluetta, joka on pääosin jo pensoittunut. Asemakaavan toteutumisen myös metsittyneet peltoalueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Asemakaavan väljä rakenne mahdollistaa viheralueita ja istutuksia, jotka tukevat viihtyisää asuinympäristöä.
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	0	Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikka ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoja.

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Alueelle on laadittu myös rakentamistapaohje, jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan erillisillä esimerkkiratkaisuilla.

Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena. Esimerkit ja suositukset ovat ohjeellisia, jolloin niitä voidaan tarkentaa tarkemman rakennussuunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikka tullaan rakentamaan vaiheittain useamman vuoden aikana.

Kaupunginvaltuuston 7.12.2020 hyväksymässä MAPSTO 2021-2025 toteuttamisohjelmassa alueen asemakaavan laajennus ja muutos on aikataulutettu vuodelle 2021.

Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on tavoitteena käynnistää v. 2023. Alueelle sijoittuvan alakoulun ja uuden päiväkodin suunnittelun aloitus on ajoitettu vuodelle 2024.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.