

KIRKONSEUTU

Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN SELOSTUS / Luonnosvaihe



Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen _____ § _____.

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 23.6.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija



1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.6.2021 päivättyä asemakaavan luonnosta. Asemakaavan muutos koskee osaa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutoksesta 203, korttelin 91 tonttia 1 ja siihen liittyvää pysäköintialuetta sekä puistoaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljöö. Alue sijoittuu kirkonkylän keskusta, Leijapuiston ja kirjaston viereen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljööseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.

Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyivät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.

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
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4



3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisemarakenne	5
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka	6
3.1.8	Muinaismuistot	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	7
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.3	Osalliset ja yhteistyö	11
4.3.5	Osalliset	11
4.3.6	Vireilletulo	12
4.3.7	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.8	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.3.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
5.3.3	Vaikutukset maisemaan	15
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	15
5.3.5	Vaikutukset palveluihin	15
5.3.6	Vaikutukset liikenteeseen	15
5.3.7	Ilmastovaikutusten arviointi	16
5.4	Ympäristön häiriötekijät	17
5.5	Nimistö	17
5.6	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin	17
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteutus ja ajoitus	17



1.5 Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Seurantalomake

Liite 3 Suunnitteluohjeet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 29.3.2021 § 109.

Vireilletulosta kuulutetaan __. __. ____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä __. __. ____ - __. __. ____.

Luonnos on nähtävillä __. __. ____ - __. __. ____.

Ehdotus on nähtävillä __. __. ____ - __. __. ____.

Ympäristölautakunta hyväksyy kaavan _____ § ____.

Lainvoima _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan asemakaavamuutoksen 203 korttelin 91 tontin 1 sisäisiä ratkaisuja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksenmukainen tontti alueelle. Samalla varaudutaan Leijatien tuleviin uusiin liikennetarkaisuihin, joiden osalta pysäköintialuetta ja puistoaluetta muokataan.

Asemakaavan luonnoksen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään ympäristölautakunnassa loppuvuoden 2021 aikana.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton, mutta sijoittuu rakennetulle alueelle, jota rajaa lännessä katualue ja muuten asutus. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole.



3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on kaavoitettua aluetta. Alue on toteutunutta ja rakennettua asemakaava-alueita, joten luonnon alkuperäisiä olosuhteita ei alueella tavata. Rakennetulla alueella kasvillisuus koostuu pihapiirien kasvillisuudesta.

Alue on vanhaa peltoaluetta, joka rajautuu länsipuolelta olemassa olevaan pientaloalueeseen. Läheiselle kortteliin 89 on osoitettu rivitaloja, joille on toteuttaja myös valittu. Etelästä muutosalue kytkeytyy rakennettuun kerrostaloalueeseen.

3.1.1 Vesistöt ja vesitalous

Voimassa olevan kaavan selvityksissä lukee seuraavaa alueen vesistöistä sekä vesitaloudesta: *”Suunnittelualueen nykyiset peltojen avo-ojat (kohteen länsireunassa ja pohjoispuolella) laskevat Tiikonojaan, jonka vedet virtaavat edelleen Keijärveen. Hulevesiselvityksessä on todettu, että nykytilanteessa Tiikonojan uoma kestää hyvin siihen kohdistuvan virtaamakuormituksen. Tiikonojan pohja on melko korkealla suhteessa Leijapuiston alavimpaan kohtaan (+121,6), joka vaikuttaa Tiikonojan tulvimiseen Leijapuiston puolelle. Selvityksessä todetaan, että tulvimista voitaisiin vähentää esimerkiksi pengertämällä Leijapuiston aluetta ainakin tasoon +122. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös jo rakentunutta katualueita sekä kirjastotalon korttelialue, joka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.”*

Nyt kaavamuutoksen luonnoksen kaavamääräyksiin on todettu, että tonteilla tulee viivyttää vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tonteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa (100) vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kirkonkylän keskustassa ja sen läheisyydessä on hyviä virkistysmahdollisuuksia sekä palveluita. Muutosalueen lähetyvillä sijaitsevat Keijärven uimaranta- ja urheilukenttä.



Suunnittelualue tukeutuu kirkonseudun päivittäistavarakauppoihin ja julkisiin palveluihin. Suunnitteluilleen läheisyydestä löytyy mm. kirkko kirjasto, kaupungintalo ja päiväkoti. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Kuruntien varressa. Ylöjärven yhtenäiskoulu ja urheilutalo sijaitsevat Soppeenmäessä noin kilometrin etäisyydellä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien päässä. Soppeenmäen terveyskeskukseen on matkaa vähän yli kilometri.

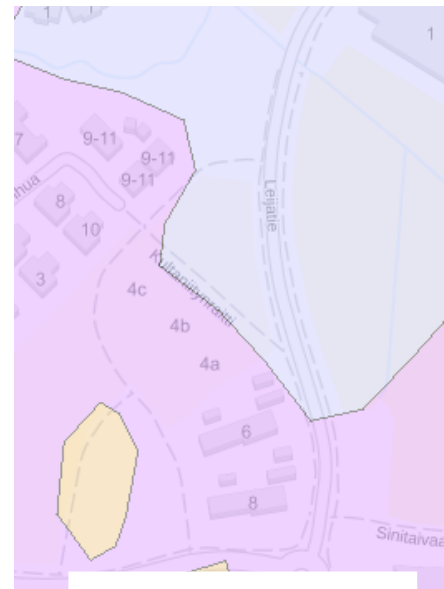
Ylöjärven kirkonkylän taajamalle luo identiteettiä sen omien historiallisten kerrostumien havaittavuus. 1850-luvulla rakennettu puukirkko on keskeinen historiallinen maamerkki. Vanhan Kuruntien miljöö on arvokasta perintöä, vaikka sen ympäristö on vain osaksi säilyttänyt vanhaa luonnettaan.

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen ympärillä on toteutettu johtoverkostoja ja infraa.

3.1.6 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on Geodeettisen tutkimuslaitoksen aineiston mukaan hieno hietaa (vaalean violetti alue) sekä hiesua (vaaleansininen alue).



Ote GTK-karttapalvelusta.

3.1.7 Liikenneverkko

Suunnittelualueelle on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet sekä kevyenliikenteen yhteydet. Suunniteltu muutosalue tukeutuu Kuruntien liikenneverkkoon.

Keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Ylöjärven ydin-keskustan liikenteen toimivuustarkastelu, Trafix Oy 2013, jossa on arvioitu liikennemäärät ennustetilanteessa 2030.



Ennustetilanteessa Kuruntien liikenne vähenee jonkin verran, kun se uusien avattavien reittien kautta jakaantuu nykyistä useammalle katualueelle. Liikenteen jonoutumista aiheutuu Kuruntielle kytkeytyvissä T-haaraliittymissä. Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta valtioneuvoston asettamat meluohjearvot eivät ylitä. Tarkemmat meluselvitykset tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3.1.8 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäänneksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

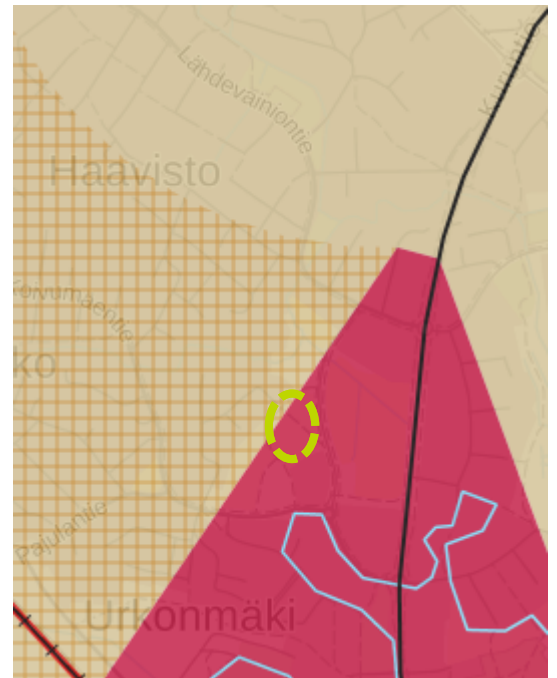
Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



Keskustoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytyk-



Ote maakuntakaavasta.



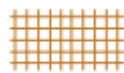
set sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Taajamatoimintojen alue

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.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistys-alueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

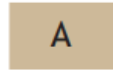
Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Yleiskaava

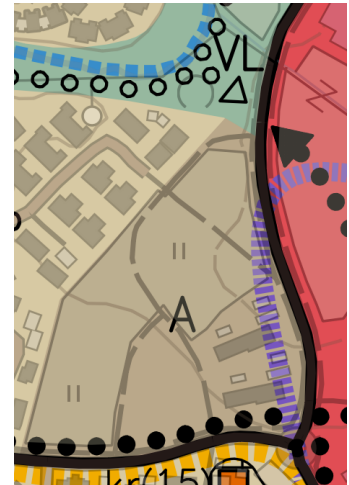
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:



Asumisen alue

Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palveluja ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Ote osayleiskaavasta.



Lähivirkistysalue

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.



Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhyke

Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.



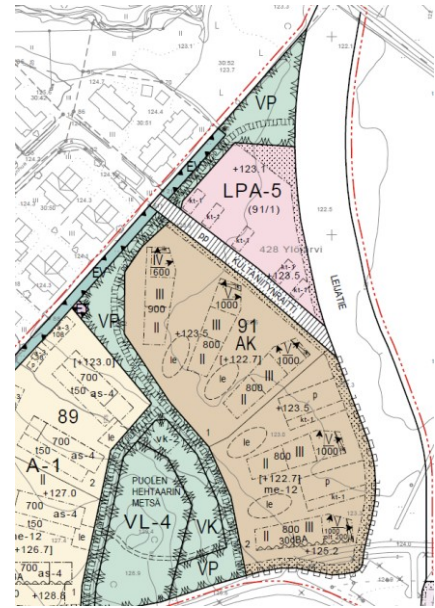
Alueellinen pääväylä



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos 203 (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkeuhkojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).

Muilla kuin kaavamuutoksessa mukana olevilla alueilla jää voimaan nykyinen 3.8.2009 hyväksytty Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutos 203.



Ote 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. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 8.1.2021.

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

Ylöjärven kaupungin keskusta-alueella oleva Kultaniityn alue sijaitsee sekä taajamakuvaan että maisemakuvaan kannalta erittäin keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009. Kaupungin intressi on ollut saada tontille rakentaja ja alue toteutumaan.



Kaavamuutosalueen toteuttamiseksi järjestettiin laatukilpailu 2020 – 2021 vuodenvaihteessa. Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolista asuntojakaumaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamia kaavasta. Pisteytyksellä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asemakaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma on monin tavoin asukaslähtöinen ja tavoittelee hyvää ja korkealaatuista asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten jo rakennettujen kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen tontin pohjoisreunan suuntaisesti, samaan linjaukseen kuin eteläpuolelle kaavoitetut rivitalot. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II- kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköinti-alueet sijoittuva osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatieen tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 10.5.2021 § 164.

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 ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Maakuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aikalautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

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

4.3.6 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutetaan Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

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 tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. 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

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatie tuleviin liikeneratkaisuihin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan olemassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi.

Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue.

Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, joille saa rakentaa autokotoksen (kt-1).

Kaavamuutosalueelle on asuinkerrostalotontin (AK) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-5) lisäksi osoitettu puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.



Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueen käyttötarkoitukset tai rakennusoikeus eivät ole muuttumassa kaavamuu-
toksen myötä.

5.1.1 Mitoitus

Kokonaisrakennusoikeus luonnoksessa on 5100 m².

5.1.2 Palvelut

Korttelialue tukeutuu lähiympäristössä sijaitseviin Kirkonseudun kes-
kusta-alueen olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kultaniityn alue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. Kohteen suunnittelussa tär-
keitä elementtejä ovat sopeutuminen sekä viereiseen pientalomiljööseen että julkisten palvelujen alueeseen, painottaen erityisesti kohteen luonnetta avoimen maisematilan reunavyöhykkeenä.

Tontin rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida maanpinnan korkeusasemat, jotta pintavedet voidaan hallitusti viivyttää ja sitten ohjata joko suojaviheralueiden ojiin tai katualueiden sadevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa suosi-
teltava maanpinnan korkeus tontilla sekä esittää kuivatussuunnitelma hulevesien johta-
miseksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaupunkikuvallisesti alue on erityisen tärkeä ja luo pohjaa Ylöjärven kaupunki-imagon rakentumiselle. Kaavoituksen kohteena oleva asun-
tokorttelialue kohentaa Kirkonseudun maisemakuvaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Korttelialueen etuna on sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähituntumaan, joka vähen-
tää myös autolla liikkumisen tarvetta.

Kaava-alue on osa Ylöjärven keskusta-aluetta ja monipuolistaa sen asuntotyyppien tarjontaa. Alueen läheisyyteen sijoittuvat viheralueet leikkipuistoineen ja hyvät kevyenliikenteet reitit.

5.3.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei tavata myöskään erityisen suojeltavia lajeja tai uhanalaisia lajeja.



Alue on jo nykyisellään rakennettua, siltä osin uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.

5.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden korkeatasoisen asuinrakennuksen korttelialueen täydentyminen Kultaniityn alueelle. Maisemalliselta vaikutukseltaan asemakaavan muutos on tarkasteltava osana Ylöjärven tiivistyvää keskusta-aluetta. Ylöjärven kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskusta-aluetta ja sitä kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemmaksi on tavoitteen mukaista.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksien kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.

Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan asukasmäärä kasvamaan, alueelle suunniteltujen noin 70 asuntoa sisältävien kerrostalojen myötä.

Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.

5.3.5 Vaikutukset palveluihin

Alueen uudet arviolta 140 asukasta käyttävät lähialueella Ylöjärven keskustassa sijaitsevia julkisia ja yksityisiä ja kaupallisia palveluita. Kaupunginkirjasto ja automarket sijaitsevat viereisessä korttelissa.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta asukasliikennettä. Suunnittelualuetta rajaavat kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkostaan. Asemakaavan liikenne kohdistuu Leijatien, Kuruntien, Kouvumäentien ja Kuruntien ympäristöön. Yhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.

Suunnittelualan kerrostalojen asuntomääräksi on suunniteltu noin 70 asuntoa. Voidaan arvioida, että muutosalue toteutuessaan kasvat-
taa vuorokausiliikennettä. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä etenkin Kuruntielle, joka kuitenkin pystyy ottamaan vastaan kasvavan liikenteen. Alueen sijainti ja keskustan tiivistyminen sekä joukkoliikenteen kehittyminen vähentävät autoilun tarvetta, jolla on vaikutuksia liikennemääriin. Pysäköintipaikat toteutetaan osittain maanalaisilla ratkaisulla.



5.3.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun avulla (KILVA-työkalu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Ympäristöministeriö).

Asemakaavaluonnoksen vahvuuksia ovat:

- Kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi.
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävely-etäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palvelut, harrastukset.
- Monipuoliset ulkoilumahdollisuudet ja mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa: alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.
- Yhdyskuntarakenteen jäsentely siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet: Alueen jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet, energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutukset pystytään minimoimaan.

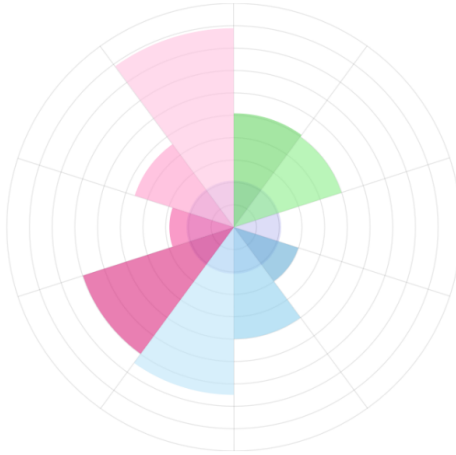
Kehitettävää:

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen, Kilva-työkalu

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kuruntien liikennemeluvyöhyke on n. 100 m leveä, ja näin ollen Kultaniityn korttelin 91 tontin 1 asuinalue ei sijoitu Kuruntien melualueelle. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta olemassa olevasta tilanteesta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy samana.

5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavaluonnon noudattavat voimassa olevan ydinkeskustan osayleiskaavan periaatteita.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä suunnitteluohje ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuoden 2021 aikana.

