



Räikänhelman kortteli 85 asemakaavan muutos Kaavaselostus

Ympäristölautakunta 20.10.2021 (§)
Ympäristölautakunta 18.8.2021 (§ 113)
Ilmoitus vireilletulosta 2.6.2021
Ympäristölautakunta 26.5.2021 (§ 75)
Kaupunginhallitus 29.3.2021 (§ 120)
Dnro: 193/10.02.03/2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 20.10.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu: kortteli 85 tontti 1 ja 2.

1.2 Suunnittelualan sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun keskustan alueella. Suunnittelukohte on Kuruntien ja Räikäntien risteysalueen tuntumassa. Muutosaluetta rajaa lännestä Kuruntie ja itä-etelä rajalta Loilantie. Kaava alueen kokonaispinta-ala on noin 0,52 ha.

Kaupungin kiinteistöllä sijainneet rakennukset on purettu vuosina 2018-2021. Muutosalueen vieressä Räikäntien pohjoispuolella, sijaitsevat kaksi asuin-kerrostaloa, jotka ovat rakentuneet vuosina 2019 ja 2020. Talojen katutasoon on sijoitettu toimistotiloja.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 20.10.2021

Helena Ylinen
Vs. projektiarkkitehti SAFA YKS-305

Helena Keva
Kaavasuunnittelija

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamutoksen tarkoitus on luoda korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin nykyisen kolmen kerrostalon sijasta tullaan osoittamaan kaksi kerrostaloa, jolla mahdollistetaan rakennusten tarkoituksenmukaisempi sijoittelu. Kerroskorkeus ja rakennusoikeus noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Talojen asukas-pysäköinti toteutetaan pääosin maanalaisena ratkaisuna.



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaavaluonnos	4
2.3. Asemakaavan ehdotus	4
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Alueen rakennettavuus	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	6
3.1.6 Joukkoliikenne	7
3.1.7 Kunnallistekniikka ja hulevedet.	7
3.1.8 Maanomistus	7
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1. Asemakaavaratkaisu	12
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	12
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	13
5.2. Kaavan vaikutukset	14
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2. Toteuttamisen seuranta	18

Liitteet:	Havainnepiirros 26.5.2021
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2021
	Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin 18.8.2021
	Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin 20.10.2021
Kannen kuva:	Ilmakuva alueesta, Maanmittauslaitos 30.3.2021



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 (§ 256) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta päätti 26.5.2021 käynnistää kaavoituksen ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen sekä tiedotti viireilletulosta ja asetti kaava-aineiston nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laaditaan saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ympäristölautakunta hyväksyy vähäisen asemakaavan muutoksen.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 85 tontti 1 ja 2. Korttelin rakennusaloja ja pihajärjestelyjä on muutettu vastaamaan kortteliin laadittua rakennussuunnitelmaa. Rakennusoikeus ja kerroskorkeus on säilynyt voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Suunnittelualueen pysäköintialueet on osoitettu piha-alueelle sekä rakennusmassan maanalaiseen tilaan.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Kaavamutoksen sisältö säilyi luonnosvaiheen mukaisena.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennetulle alueelle, jota rajaavat katualueet. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole. Muutosalueella sijaitsee rakennus, jossa on puhelinoperaattorin teleteknisiä laitteita. Laitteet tullaan siirtämään korttelin rakentumisen myötä kerrostalon kellaritilaan. Alueella on sijainnut taksiasema sekä Musikantti- talo, joka on toiminut terveystalon, neuvolan, musiikkiopiston sekä kaupungin toimistotiloina.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonympäristöjä, ainoastaan purettujen rakennusten muodostuneita pihapiirejä. Alkuperäistä luontoa on lähinnä kaava-alueen ulkopuolella harjulla ja Keijärven rannoilla.

Suunnittelualueen maisemaa hallitsevat liikenneväylät ja keskustan tuntumassa sijaitseva Keijärvi. Keijärven rooli kaupunkikuvassa on aiemmin jäänyt vähäiseksi, mutta alueen rakentumisen



myötä kehitetty erilaisilla kuntalaisia palvelevilla toiminnoilla. Rantaviiva on varsin pitkä. Osittain se on yksityisessä omistuksessa, osana tonttimaata ja osittain virkistyskäytössä melko luonnonmukaisena alueena. Kaupunkikuvalle sillä on tunnelmaa luova, elävöittävä vaikutus. Veden läheisyys tarjoaa mahdollisuuksia tuoda sitä nykyistä voimakkaammin osaksi elävää kaupunkia.

Kirkonseutu kuuluu maisemamaakuntajaon mukaisesti Hämeen viljely- ja järvimaan maisema-
maakunnan, tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järviseu tuun. Kirkonseudun alue on seudulle
tyypillisesti pienpiirteistä ja monimuotoista. Alueen maisemarakenteen muodostavat Ylöjärven-
harju etelässä ja idässä Keijärvi.



Näkymä Kuruntieltä, kuvassa alueelta purettu Musikantti-talo, GoogleMaps 16.4.2021

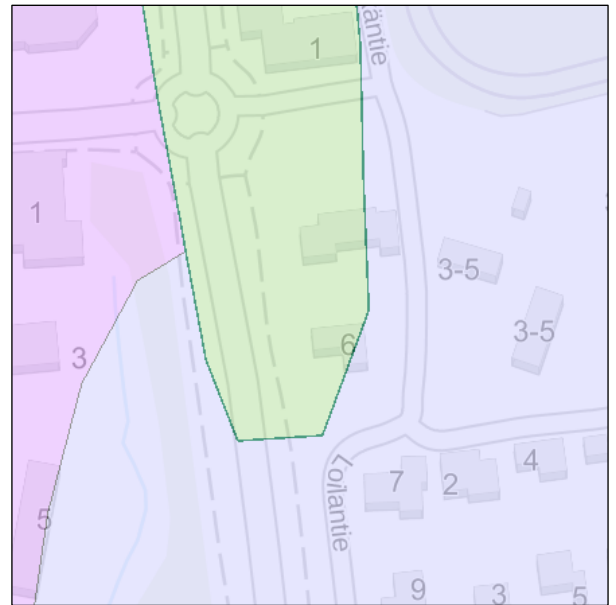


Näkymä Räikäntieltä purettuun taksiaseman suuntaan, GoogleMaps 16.4.2021



3.1.3 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on Geodeettisen tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston mukaan hiesua (vaaleansininen alue). Kuruntien suuntainen alue (vihreä alue) on hiekkavaltaista jäätikköjokisyntyistä- ja moreenimuodostumaa, jonka kivilajeina fylliitti ja kiilleliuske.



Ote GTK-karttapalvelusta

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Muutosalueella ei nykyisellään ole asutusta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet ja monipuoliset palvelut. Keijärvi ja sen ranta virkistysreitteineen ja uimarantoineen tarjoavat hyvä virkistyspuitteet ja toimivat kaupunkilaisten vilkkaana kohtaustapaikkana kesäisin. Talvisin sauna ja laituri mahdollistavat avantouinnin. Ranta-alueella on myös suosittuja urheilukenttiä. Kuruntien varressa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat kaikki Kirkonseudun tärkeimmät palvelut ja joukkoliikenteen reitit.

Suunnittelualue hyödyntää Ylöjärven keskustan laajaa palvelun tarjontaa. Kirkonseudun alueella on päivittäistavarakauppoja ja jonkin verran myös erikoiskaupan tarjontaa sekä julkisia palveluja. Kirkon lähetytiltä löytyy muun muassa kirjasto, kaupungintalo ja päiväkotit. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Kuruntien varressa. Ylöjärven yhtenäiskoulu ja urheilutalo sijaitsevat Soppeenmäessä noin 500 metrin etäisyydellä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien päässä. Soppeenmäen terveyskeskukseen on matkaa vähän yli kilometri.

Rakennuskannassa 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 Liikenne ja tekninen huolto

Ylöjärvelle pääsee Tampereen keskustasta noin 15 minuutissa (kantatie 65, Tampere – Vaasa). Tampereen eteläpuolelta ja kehyskunnista pääsee valtatie 3 pitkin (Helsinki – Vaasa). Lisäksi Ylöjärven läpi kulkee rautatieyhteys Tampereelta Seinäjoelle (Ouluun), mutta Ylöjärvellä ei ole junaseisaketta.

Keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Ylöjärven ydinkeskustan liikenteen toimivuustarkastelu, Trafrix Oy 2013, jossa on arvioitu liikennemäärät ennustetilanteessa 2030.



Ennustetilanteessa Kuruntien liikenne on tasaantunut useammalle katualueelle avattujen uusien reittien kautta. Suurimpia liikenteen ruuhkautumisia aiheuttaa Kuruntielle kytkeytyvissä T-haaraliittymissä. Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta valtioneuvoston asettamat meluarvot eivät ylity. Tarkemmat selvitykset melusta tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3.1.6 Joukkoliikenne

Ylöjärvellä toimii joukkoliikennedyteet sekä paikallisesti että Tampereen suuntaan. Palvelutasoa täydentävät pikavuorojen linjat esimerkiksi Tampereen ja Ikaalisten suuntaan. Ylöjärven kaupunginvaltuusto päätti 2.11.2020 seuturaitiotien aluevarauksista Ylöjärven kaupungin alueella. Soppeenmäen ja Kirkonseudun välisellä osuudella ratavaraukseksi varattiin ns. Leijapuiston vaihtoehto, jossa päätepysäkki toteutetaan Leijapuiston tuntumaan. Linjauksen varrelle sijoittuu kaavamuutosalue.

3.1.7 Kunnallistekniikka ja hulevedet.

Suunnittelualueella kulkee kadun varsilla runsaasti johtoja sekä kaupungin vesi- ja viemäriinjat. Mahdollisista johtojen siirrosta aiheutuu kustannuksia kaupungille.

3.1.8 Maanomistus

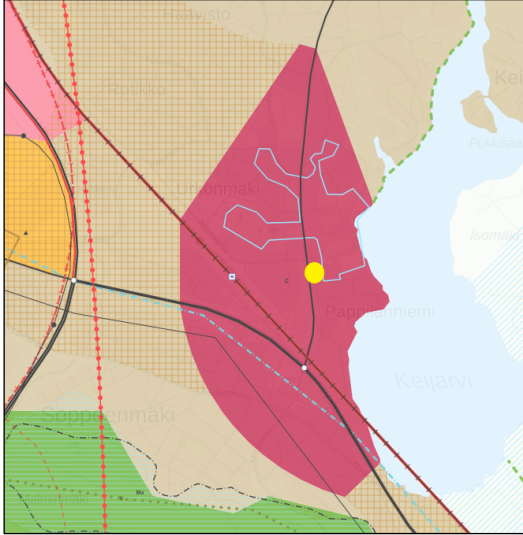
Muutosalue on kaupungin ja rakennusliikkeen omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040



Kaavamuu-utosalue merkitty keltaisella ympyrällä maakuntakaavaan

Vuonna 2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaih-

topaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Alue on osa kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taaja-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Aluerakenteeseen kuuluu Ylöjärvellä ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistava yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen. Loilantien itäpuoli on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (sininen aluerajaus).



Yleiskaava

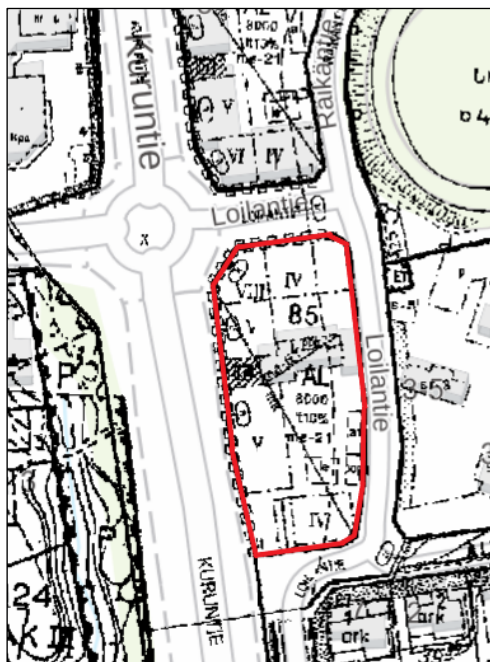


Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa

Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistävien keskustatoimintojen C2-aluekokonaisuuteen.

Määräyksessä todetaan mm. keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistys- ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisä kaupunkiympäristön muodostumista.




Asemakaava



Kaavamuutosalue rajattu punaisella

Muutosalueella on voimassa 6.6.2016 hyväksytty Räikäntien asemakaava. Kortteli 85 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jossa rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä 4-8 kerrosta. Korttelin kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8000 k-m².

Korttelia koskee myös seuraavat merkinnät:

lt10%	Prosenttiluku osoittaa, kuinka suuren osan korttelin rakennuksien rakennusoikeuksista tulee käyttää kaduntasokerrokseen liike-, toimisto-, yhteis- ja työtilojen rakentamiseen.
me-21	Asuinrakennusten rakennusluvan yhteydessä on tehtävä meluselvitys, jossa ilmenevät vaadittavat melusuojaustoimenpiteet, jotta valtioneuvoston ohjeita ei ylitetä. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjeet ylitetä.
	Maanalaista tilaa.
	Maanalaista yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevaa tilaa.
	Korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana. Alue on rakennettava korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi.



Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Räikän alueen uudistuminen on yksi keskustan kehittämishankkeen pääpainopisteistä, jota on edistetty systemaattisesti jo useiden vuosien ajan.

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 sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Ylöjärven kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen osittaisen uusimisen. Luonnos oli nähtävillä 28.6.-2.8.2021.

Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja omaleimaisuutta. Keskustan elinvoimaisuuden kannalta merkittävimmät toimet ovat keskusta-asumista lisäävä rakentaminen. Rakennusliikkeen seuraava rakennushanke korttelissa 85 täydentää Räikän aluetta aiempien suunnitelmien mukaisesti korkeatasoisella rakentamisella ja uusilla asukkailla. Kaavamuutos on tarpeen, jotta kortteliin on mahdollista rakentaa kaksi kerrostaloa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kolmen sijaan. Muutoksella mahdollistetaan rakennusalueen sijoittuminen tarkoituksenmukaisemmille aloille, kuitenkin rakennusoikeuden ja kerrosluvun säilyessä entisellään.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi



- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, teleoperaattorit, Tampereen Sähkölaitos (kauko-lämpö)
- Yhdistykset: Ylöjärven Omakotiyhdistys, Ylöjärven yrittäjät

Osallisten listaa päivitetään tarpeen vaatiessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 2.6.-1.7.2021 välisen ajan.

Lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen jälkeen saapui kahdeksan kappaletta lausuntoja, mielipiteitä ei saapunut. Lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ehdotusta 18.8.2021 (§ 113).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 1.9.-1.10.2021 välisen ajan. Nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotettiin kaavahankkeesta kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asema-kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Mahdollisen muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saapui kuusi lausuntoa, joissa todettiin, että tahoilla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.



Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saapunut määräaikaan mennessä muistutuksia.

Hyväksymiskäsittely

Ympäristölautakunta tulee hyväksymään 20.10.2021 (§ _) vähäisen asemakaavan muutoksen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan tarpeen mukaan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan periaatteita. Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Loilantien varren kortteli kahtena kerrostalona nykyiseen asemakaavaan merkityn kolmen kerrostalon sijasta. Muutoksen pääasiallisena syynä on rakennusalueen tarkoituksenmukaisempi sijoittelu rakennusoikeuden pysyessä samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Myös rakennusten kerrosluvut noudattaisivat nykyistä asemakaavaa. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyisivät muutoksessa ennallaan. Kaavamuutosalueen osittain omistavan rakennusliikkeen tavoitteena on muuttaa kaavamerkintä lt 10 % siten, että kaduntasokerrokseen rakennusoikeudesta liike-, toimisto- yhteis- tai työtilojen rakentamiseen osoitettava % -osa mahdollistaisi ko. rakennusoikeuden käyttämisen joko liike/toimistokäyttöön tai asumiseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

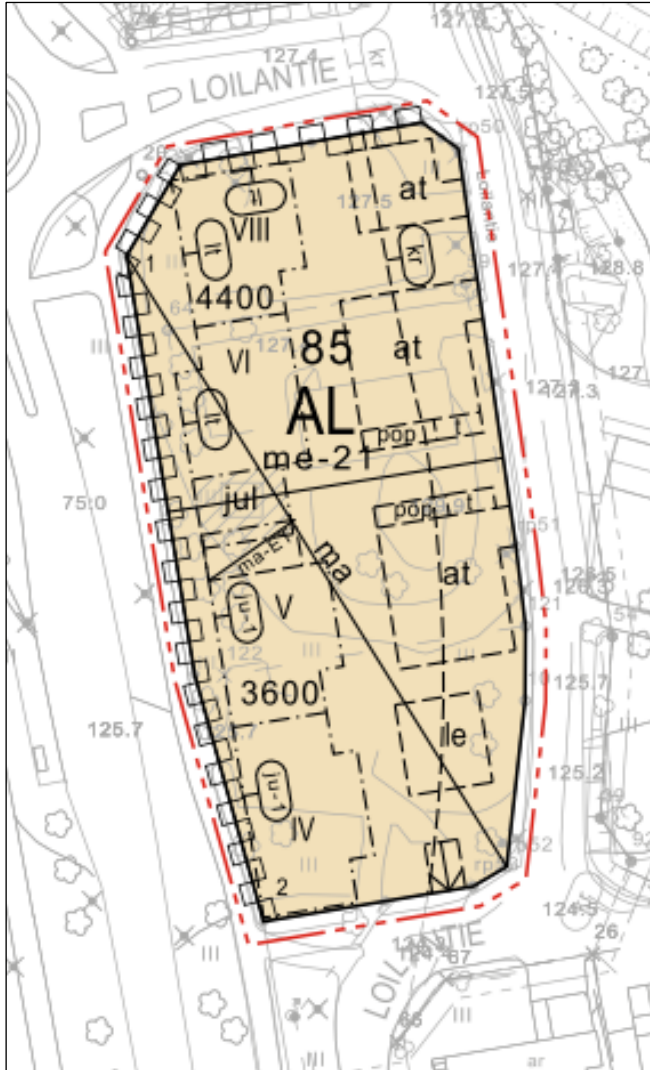
5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Kuvaus

Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 85 tontti 1 ja 2. Korttelin rakennusaloja ja pihajärjestelyjä on muutettu vastaamaan kortteliin laadittua rakennussuunnitelmaa. Rakennusoikeus ja kerroskorkeus on säilynyt voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Suunnittelualueen pysäköintialueet on osoitettu piha-alueelle sekä rakennusmasan maanalaiseen tilaan. Kulku tontin maanalaisiin pysäköintipaikkoihin on Loilantien eteläpuoleiselta rajalta sekä maanpäällisille pysäköintialueille Loilantien idän puoleiselta rajalta. Korttelin maanalaiseen tilaan on osoitettu aluevaraus teleoperaattorin laitetilalle. Kerrostalojen välissä on korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana.

Alue on rakennettava korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi. Kaavan julkisivua tarkentavia määryksiä on tarkennettu ju-1- ja lt -merkinnöin.





Ote kaavaluonnoksesta

	<p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka julkisivun ensimmäisen kerrokseen on sijoitettava ikkunallisia tiloja.</p>
	<p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle tulee sijoittaa rakennuksen kaduntasokerrokseen liike-, toimisto-, yhteis- ja työtiloja, joiden katujulkisivuihin tulee sijoittaa näyteikkunoita ja lasiovia. Rakennusoikeudesta tulee käyttää 5 % kaduntasokerrokseen liike-, toimisto-, yhteis- ja työtilojen rakentamiseen.</p>

Julkisivua tarkentavat merkinnät ja määräykset

5.1.2 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AL	0,5172	8 000	1,55



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Alueella vallitseva tuulensuunta on lounaistuuli (Ilmatieteen laitos, Suomen Tuuliatlas). Ilmastollisesti kylmiä alueita ovat rinteet, jotka suuntautuvat luoteeseen, pohjoiseen tai koilliseen, koska niillä auringon lämmittävä vaikutus on pienin ja pohjoisesta puhaltavat kylmät tuulet. Suunnittelualueen itäpuolelta Keijärven suunnasta tuuli pääsee puhaltamaan suhteellisen avoimen Räikänkentän läpi suunnittelualueelle. Alueen kumpare ja kasvillisuus pehmentävät tuulisuutta.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Kuruntie muodostaa kaava-alueen merkittävimmän meluhäiriötekijän. Rajaavilla rakennusmassoilla pystytään luomaan melurajavot alittavat sisäpiha-alueet korttelialueille ja sisämelu arvoihin päästään tavanomaisilla seinärakenteilla. Melun kannalta häiriöherkin kohta on Kuruntien alimmat parveketilat, joiden mahdolliset melunsuojatarpeet on ratkaistava rakennuslupaharkinnassa. Asemakaavaan on lisätty määräys, että Kuruntien puoleisten asuntojen parvekkeet on tarvittaessa suojattava melulta siten, että niillä pystytään saavuttamaan melutason päiväohjearvo ulkona.
<i>Pohjavesi</i>	Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Paikallisia vaikutuksia syntyy korttelin rakentumisen yhteydessä maanmuokkauksen yhteydessä.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	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.
<i>Eläimistö</i>	Alueelta ei tunneta uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja, joihin olisi vaikutusta kaavamutoksella.
<i>Luonnonvarat</i>	Alue on jo nykyisellään rakennettua, siltä osin uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.



5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

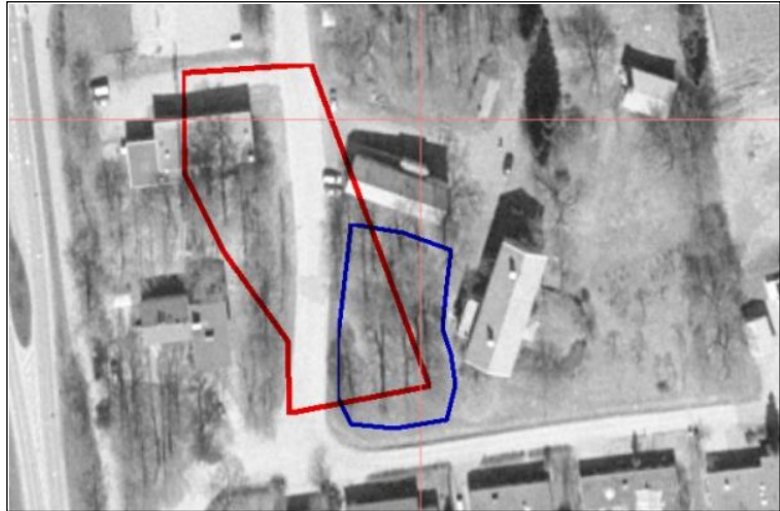
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksien kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan väestö lisääntymään, alueelle suunniteltujen kerrostalojen myötä.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Alueen rakentamisesta on aiheutunut kaupungille kustannuksia korttelialueella sijaitsevien rakennusten purkutöistä. Muut mahdolliset kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä. Alueen rakentamisesta on solmittu yhteistyösopimus, jossa on sovittu aiheutuvien kustannusten osittamisesta kaupungin ja rakennusliikkeen välillä.
<i>Tekninen huolto</i>	Hulevesien määrä ei merkittävästi muutu nykytilanteesta, ja alueen sijainnin kannalta hulevesien hallinta on helposti toteutettavissa.
<i>Liikenne</i>	<p>Suunnittelualueetta rajaavat kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkkoon. Asemakaavan liikenne kohdistuu Kuruntien ja Asemantien kiertoliittymään ja siitä eteenpäin jakaantuen Kuruntielle ja Asemantielle. Ratkaisut tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.</p> <p>Suunnittelualueen kerrostalojen asuntomääräksi on suunniteltu noin 69 asuntoa. Voidaan arvioida, että muutosalue toteutessaan kasvattaa 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 ratkaisuilla.</p>
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Lisääntyvästä liikenteestä ei aiheudu kohtuutonta haittaa olemassa olevalle asutukselle.



5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<p><i>Arvokkaat rakennukset, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i></p>	<p>Alueella voimassa olevaa asemakaavaa varten on laadittu Räkäntien alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2013. Tämän selvityksen perusteella muutosalueen rakennusten osalta ei ole riittäviä perusteluja rakennusten suojelulle. Selvityksessä on todettu, että jo purettu RyhtiGrilli, taksiasema ja purettava Elisan huoltorakennus edustavat oman aikansa perusrakentamista eikä niiden suojelulle ole perusteita. Ns. Musikantin talo, jossa on toiminut kaupungin toimintoja, musiikkiopisto, entinen terveystalo ja neuvolarakennus on 1940-luvun esimerkki neuvolarakennuksesta, joka on toteutettu Mannerheimin lastensuojeluliiton tyyppiirustuksen mukaisesti. Sisätilojen alkuperäisyys on kärsinyt. Rakennuksella on paikallishistoriallista merkitystä, mutta rakennuksen suojelu asemakaavalla ei ole riittävästi perusteltavissa.</p> <p>Kulttuuriympäristöselvityksessä on todettu, että muutosaluetta vastapäätä sijaitseva Pappilan pihapiiri yksi säilyneistä Ylöjärven Räkäntien kulttuurihistoriallisista dominanteista. Ympäristö on muuttunut ajan saatossa oman aikakautensa liike- ja asuinrakennuksien rakentumisen myötä sekä alueelle keskitetyn hallinnollisen virastokeskuksen syntyessä.</p> <p>Uusi rakennuskanta piha-alueineen rajautuu muutosalueen vaikutusalueella sijaitsevaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Väliin jää Loilantie. Voimassa olevaan kaavaan nähden muutokset ovat vähäisiä. Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä. Poiketen nykyisestä kaavasta, rakentaminen rajautuu kokonaan Kuruntiehen ja pihapiirin suuntaan jää hieman enemmän piha-aluetta tai matalaa autokatosta. Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen eheyttää ja täydentää korttelista purettuun rakennuskannan jäljiltä muuttunutta alueen maisemarakennetta ja osaltaan korostaa Kuruntien katualuetta kaupunkimaisena katutilana. Kerrostalot suojaavat myös korttelin itäpuolta Kuruntien meluvaikutuksilta.</p>
<p><i>Muinaismuistot</i></p>	<p>Vuosien 1540 ja 1710 välisenä aikana Ylöjärven kylässä on ollut 7 taloa. Vuoden 1763 kartassa löytyy Ylöjärven kylässä kuusi taloa, kolmella erillisellä tontilla. (Suojanen on laskettu omaksi kyläkseen.) Nykyinen Loilan (tai Loilon) tontti on hävinnyt Loilantien länsipuolelta. Kaavamuutosalueen ulkopuolella, Loilantien itäpuolella Pappilan pihamaalta löytyy hoidettua nurmikkoa, jonka alta saattaisi teoriassa löytyä jälkiä aiemmasta asutuksesta. Lähellä ei ole sellaista erityisesti säilynyttä maastoa, jossa voisi mahdollisesti olettaa olleen aiempia kylätontin merkkejä tai rautakautta.</p>





Vuoden 1763 kartan mukainen kylätontti punaisella, sinisellä alue, jossa ehkä tasatun nurmikon alla voi sekoittuneena olla jäljellä jälkiä aiemasta asutuksesta.

Maisemarakenne

Suunnittelualueen oleelliset näkymät ja mielenkiintoisimmat tilasarjat liittyvät pääosin kirkkoon ja Keijärveen. Kuruntietä etelän suunnalta saavuttaessa on mahdollista havaita pitkä näkymä Kuruntietä eteenpäin. Kuruntien varrelta löytyy varsin monipuolinen tarjonta erilaisia näkymiä. Kesäisin näkymien merkitys korostuu luonnon ollessa vehreimmillään.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden korkeatasoisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen täydentymisen Kuruntien varteen. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sijoitetaan yhteen olemassa olevia keskustarakenteita. Kuruntien varren voidaan katsoa kestävänsä suurempaa rakentamista. Alueen ilme on muuttunut voimakkaasti rakennetuksi ympäristöksi, jota kaavamuutoksen mukainen kortteli täydentää. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa omanaikakautensa tasokkaan arkkitehtuurin syntyneen alueelle, mikä lisää kulttuuriympäristön monipuolisuutta. Ratkaisu muuttaa liikenneympäristöistä kaupunkikuvaa kohti urbaanimpaa rakennetta, jota voidaan pitää myös tavoitteen mukaisena ratkaisuna. Asemakaavamääräyksiin on otettu rakentamisen laatua nostavia määräyksiä, jolla pystytään rakennuslupavaiheessa valvomaan rakentamisen ympäristökuvallista tasoa.

Maisemalliselta vaikutukseltaan asemakaavan muutos on tarkasteltava osana Ylöjärven tiivistävää keskusta-aluetta. Kuruntien varteen ja kokonaisuutena alueen rakenne muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Ylöjärven kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskusta-aluetta ja sitä kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemmaksi on tavoitteen mukaista.

Suurimmat maisemamuutokset kohdistuvat Kuruntien varteen, johon on sijoitettu korkeampi rakentaminen. Rakentaminen muodostaa vastineparin Vaasantien toiselle puolelle rakennettavalle Soppiensydämen asuinrakentamiselle ja sitä myöten sitoo kau-



	<p>punkirakennetta yhteen. Maantasokerroksien rakentamisella luodaan myös kävelykeskustamaista rakennetta, joka vähentää nykyisen liikenneympäristön maisemallista hallitsevuutta.</p> <p>Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen hahmottuu maisemarakenteessa Keijärven toiselle puolelle. Erityisesti rakentaminen näkyy avoimen urheilukentän ja Räikän puiston kohdalta. Kaupunkikuvallisesti laadukkaalla rakentamisella on mahdollisuudet luoda uusi maisemallinen elementti Keijärven taajamakuvaan sekä selkeyttää kaupungin keskustan hahmottamista.</p>
--	---

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Asemakaavaehdotuksessa on tulevan asuin- liike- ja toimistokorttelin Kuruntien puoleisten rakennusten katutasoon mahdollista sijoittaa liike-, toimisto-, yhteis- ja työtilat. Liike-, toimisto-, yhteis- ja työtilan osuus on vähintään 5 % rakennusoikeudesta. Elisa Oyj:n laitetilalle varataan kellaritilaa korttelissa 85.
<i>Kilpailu</i>	Korttelin rakentuminen Ylöjärven keskusta-alueella tuo myönteisiä vaikutuksia asuntotuotannon kilpailutilanteeseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

