

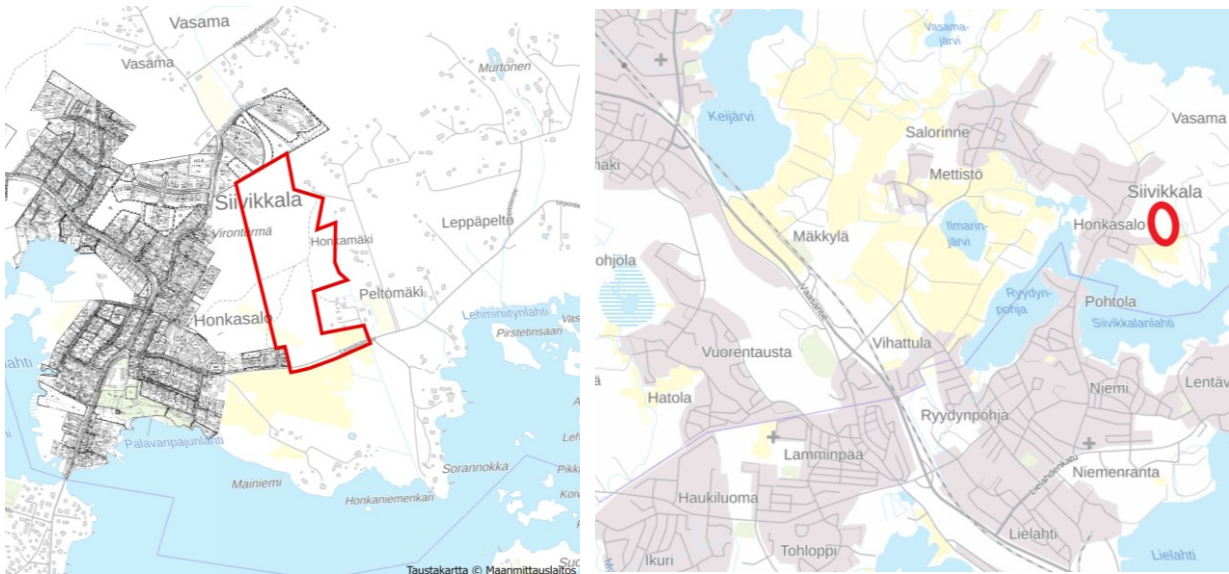
YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, SIIVIKKALA SIIV24. Leppästentien asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungissa Siivikkalan alueella Leppästentiellä. Kaavoitus jatkaa nykyistä asemakaava-aluetta idän suuntaan. Aluerajausta muutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen siten, että asemakaava koskee Leppästentien pohjoispuolta ja eteläosan kaavoitus otetaan käsittelyyn erillisenä kaavahankkeena myöhemmin. Ehdotusvaiheessa rajattiin lisäksi Käkimäentien vesiosuuskunnan johtoalue kaavan ulkopuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,5 ha.



Asemakaava-alueen sijainti.

Nykytilanne

Alue on entistä peltoa ja nuorehkoa sekametsää, jonne on muodostunut alueella liikkuvien ulkoilijoiden ja metsäneläinten polkuja. Luoteessa kaava-alue rajautuu ryhdikkääseen mäntymetsään. Koillisosassa on muutamia järeitä haapapuita, jotka vaihtuvat etelään tultaessa kauniiksi koivikoksi. Lounais- ja kaakkoisosissa sijaitsee kesannolla olevia peltoja. Leppästäntien varrella on havaittavissa vanhojen pihapiirien kasvillisuutta.

Maaperän korkeusasema vaihtelee +104...+126 välillä. Korkeusasema nousee pohjoista kohti kuljettaessa. Alueen länsiosa on kallioista ja itäosa on alavaa.



Ilmakuva suunnittelualueesta

Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 7.12.2020 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2021-2025) kaavoituskohteen ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosille 2021-2022.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 § 121 käynnistää Siivikkalan Leppästäntien asuinalueen asemakaavan laatimisen.

Tavoitteet

Asemakaavalla luodaan Siivikkalaan lisää pientaloasutusta. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle pääosin omakotitontteja, mutta myös paritalo- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös lähivirkistysalueita. Kaava-alue täydentää ja laajentaa Siivikkalan pientalovaltaisia asuinalueita sekä tukee virkistys- ja ulkoilun mahdollisuuksia alueella.

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikenne-

järjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

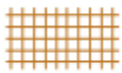
Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



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.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

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

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erytystä 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.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika alkaa tarkastelemaan

maakuntakaavan ajantasaisuutta. Maakuntavaltuusto on päättänyt käynnistää vaihemaakuntakaavan laadinnan. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään tai täydennetään voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavan teemoina ovat elonkirjo ja energia.

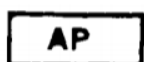


Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

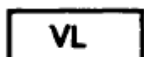
Suunnittelualueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, joka on hyväksytty 18.11.1982.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:



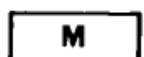
Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan pientaloasumista varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 10 % varata sellaista asumiseen liittyvää pienteollisuutta varten, joka ei aiheuta melua, ilman pilaan-tumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.



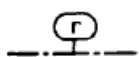
Lähivirkistysalue

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan asuntoaluekohtaista puistoa tai lähivirkistysaluetta varten. Suojelumääräyksessä todetaan, että alueella on rakennuslain 124 a §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla luvanvaraista puuston avohakkuu tai muu siihen verrattava toimenpide.



Maa- ja metsätalousalue

Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä rakennuslain 4 §:n mukaista haja-asutusta varten. Rakentamismääräyksessä todetaan, että rakennuspaikan tulee olla vähintään 1 hehtaarin suuruinen. Alueella voidaan sallia olevien asuinrakennusten peruskorjaus ja laajentaminen.



Merkinnällä osoitetulla alueella ei saa muodostaa rakennuslain 4 § mukaista taajaa-asutusta viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamispäivämäärästä lukien.

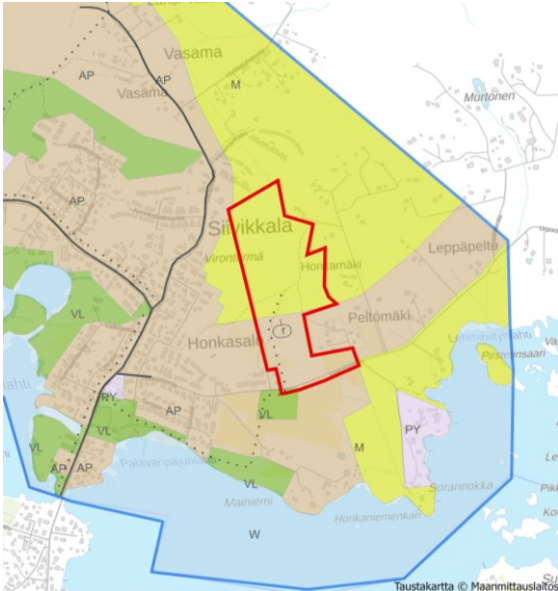


Kevyen liikenteen reitti

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982, eikä vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on alueella lähtenyt muodostumaan vuosien saatossa jo maa- ja metsätalousalueelle (M). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § todetaan seuraavaa ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista”. Ylöjärven kaupunki on kuuluttanut Asuntila-Siivikkala osayleiskaavatyön vireille. Leppästäntien asemakaavan tavoitteellinen aikataulu ei kuitenkaan mahdollista osayleiskaavatyön valmistumista ensin, joten asemakaavan laatimiseen sisällytetään yleiskaavallinen tarkastelu, joka raportoidaan kaavaselostuksessa.

Uusimmissa maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) 2024-2028 on mukana Siivikkalan osayleiskaavan muutos (kohde nro 147). Tarkastelujaksolla on tarkoitus päivittää vanhentunutta Siivikkalan alueen osayleiskaavaa. Kaavan tavoiteaikataulu: Aloitus-, luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet 2024-2027. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus laatia laajempi ja monipuolisempi yleiskaavatasoinen liikenneselvitys/-selvityksiä. Liikenneselvitysten osalta tullaan tekemään yhteistyötä erityisesti mm. Tampereen kaupungin ja Nyssen sekä muiden keskeisten osapuolien kanssa. Siivikkalan osayleiskaavatyö on tarkoitus saada etenemään niin, että selvityksiä voidaan hyödyntää myös muissa Siivikkalan alueen tulevia asemakaavoja laadittaessa.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 §326 käynnistää Asuntila-Siivikkalan osayleiskaavan muutoksen laatimisen. Ylöjärven kaupunki on kuuluttanut Asuntila-Siivikkala osayleiskaavatyön (MAPSTO, kohde nro 124) vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.2.-15.3.2021. Osayleiskaavan laatiminen tavoittelee alueen täydennysrakentamista ja Asuntila-Siivikkala-välistä katuuyhteyttä. Hankkeeseen kuuluu mm. kattavat liikenneselvitykset.



Ote ajantasayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavaprosessin aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve on varmistunut kaavaprosessin edetessä. Kaavan hyväksymisvaiheen aineistoon on liitetty seuraavat teetetyt ja päivitettyt selvitykset ja suunnitelmat:

- Arkeologia: Leppästäntien asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2022, Janne Soisalo, Timo Sepänmaa, Mikroliitti Oy.
 - Lahokaviosammal: Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästäntien lahokaviosammalselvitys 2022. Ahlman Group Oy
 - Luonto (kasvillisuus, linnusto, liito-orava, viitasammakko, lepakot): Ahlman, S. & Hankonen, E. 2022: Ylöjärven Siivikkalan Leppästäntien luontoselvitys 2022. Ahlman Group Oy.
 - Leppästäntien kaava-alueen liito-oravakatselmus 2021; Ylöjärven kaupunki, Tommi Lievonen.
 - Viitasammakoselvitys Ylöjärven Siivikkalassa Leppästäntien Honkamäen ojalla, Turukka Korvenpää, Envibio, 5/2024
 - Maaperätutkimukset, 2022. Mitta Laboratoriopalvelut.
 - Hulevesiselvitys, Ylöjärven kaupunki, 9/2024.
 - Yleiskaavallinen tarkastelu, Ylöjärven kaupunki, 9/2024.
- Muita erillisiä selvityksiä ei ole asemakaavan osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

Arvioitavat vaikutukset

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

Vaikutukset

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatusta ja opetuslautakunta, keskusvaalilautakunta, tarkastuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, seudulliset lautakunnat, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt, yritykset ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Ylöjärven vesi Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry, Pohtolan omakotiyhdistys, Niemen omakotiyhdistys, Käkimäentien vesiosuuskunta, Tampereen sähkölaitos, Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi. Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ja alueen asukkaille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, Aamulehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin ase-

makaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloina. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä ollut kaavaehdotus viimeistellään hyväksymiskäsittelyä varten. Valmiin asemakaavan käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen aikataulu

Kaavan vireille tulo	Kuulutettu 5.5.2021
Kaavaluonnos	15.12.2021
Kaavaehdotus	24.5.2023
2. kaavaehdotus	21.2.2024
Kaava hyväksytty	syksy 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen
puhelin 041 730 2041
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 431 4324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.
Postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

