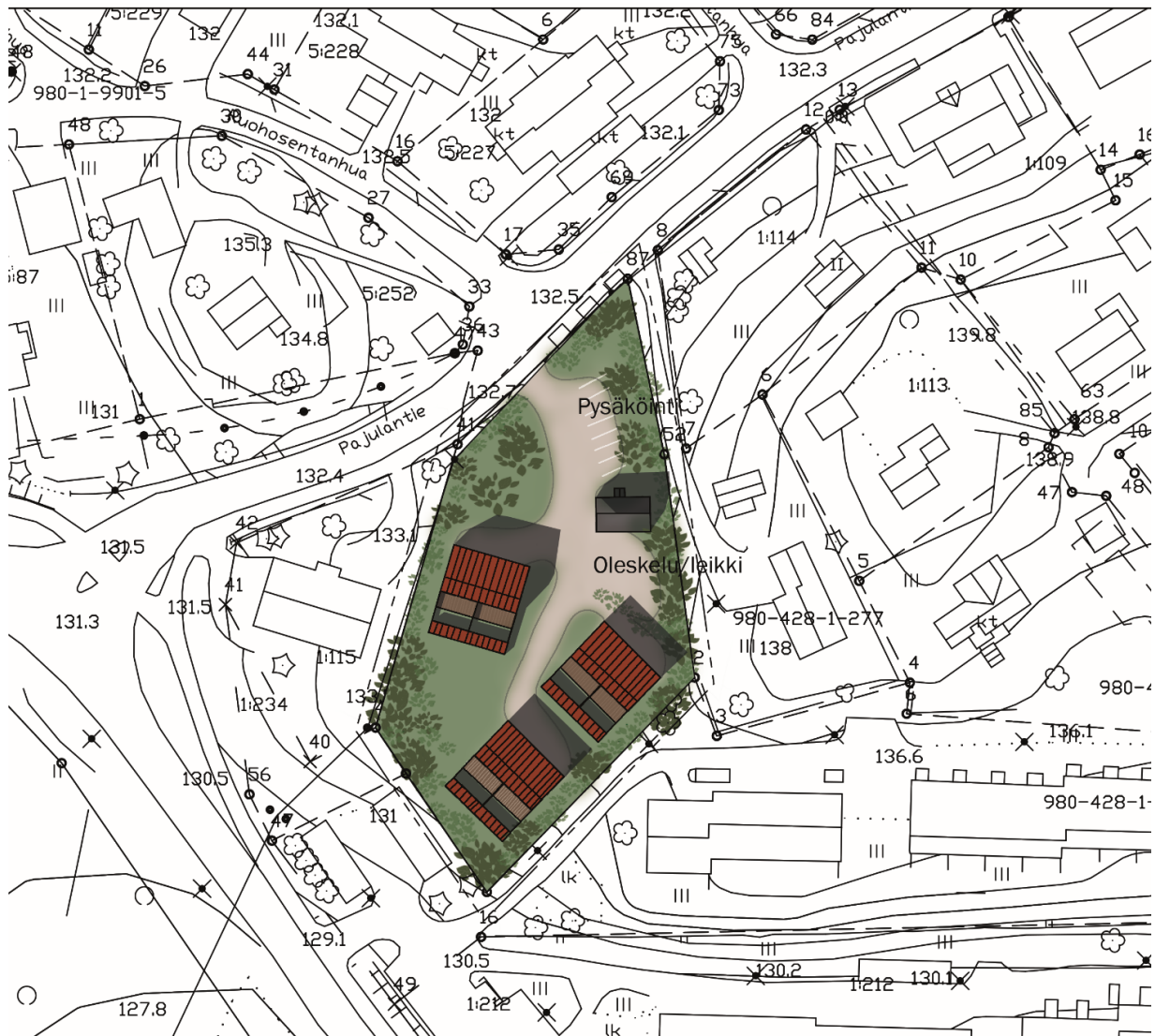


YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KESK274. Pajulantie 13, asemakaavanmuutos



ASEMAKAAVASELOSTUS 27.11.2024

Dnro: 216/10.02.03/2024

1. TIIVISTELMÄ

1.1. Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2024 (§ 121) käynnistää asemakaavanmuutoksen. Kaavamuuos ei sisälly MAPSTO 2024-2028 mukaisiin hankkeisiin.

1.2. Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KESK

Työnumero: 274

Diaarinumero: 216/10.02.03/2024

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 15.4.2024.

Asemakaavan nimi: Pajulantie 13, asemakaavanmuutos.

Asemakaava koskee korttelia 108 ja tonttia 3.

Asemakaavaselostus koskee 27.11.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3051 neliometriä.

1.3. Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustan reunassa, rajautuen pohjoisesta Pajulantiehen. Suunnittelualueella on nykyisellään yksi rakennettu omakotitalo ja yksi apurakennus.



2. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1. Kaavoituspäätös 2
- 1.2. Tunnistetiedot 2
- 1.3. Kaava-alueen sijainti 2

2. TIIVISTELMÄ 6

- 2.1 Asemakaavan tavoitteet 6
- 2.2 Kaavaprosessin vaiheet 6
- 2.1 Työryhmä 6
- 2.2 Asemakaavan toteuttaminen 6

3. LÄHTÖKOHDAT 7

- 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 7
 - 3.1.1 Luonnonympäristö 7
 - 3.1.2 Rakennettu ympäristö 8
 - 3.1.3 Liikenne 8
 - 3.1.4 Tekninen huolto 9
 - 3.1.5 Palvelut 9
 - 3.1.6 Maanomistus 10
- 3.2 Suunnittelutilanne 10
 - 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 10
 - 3.2.2 Maakuntakaava 2040 11
 - 3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutu strategia ja rakenneyleiskaava 12
 - 3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma 12
 - 3.2.5 Yleiskaava 13
 - 3.2.6 Asemakaava 13
 - 3.2.7 Rakennusjärjestys 14
 - 3.2.8 Rakentamistapaohje 14
 - 3.2.9 Pohjakartta 14
- 3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 15

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 15
- 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
 - 4.2.1 Osalliset 15
 - 4.2.2 Vireilletulo 15

4.2.2	Viranomaisyhteistyö	15
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Asemakaavaratkaisu	18
5.1.1	Asemakaavaehdotuksen kuvaus, 27.11.2024	18
5.1.2	Ehdotuksen mitoitus	19
5.1.3	Asemakaavamerkinnot ja määräykset	19
5.1.4	Rakentamistapaohje	19
5.1.5	Havainnepiirros	19
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.2.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
5.2.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	24
5.2.7	Ilmastokestävä kaavoitus	24
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
7.2	Toteuttamisen seuranta	25



1.4 Luettelo asemakaavan nähtävillä oloaineistosta ja liiteasiakirjoista, 21.8.2024

Pajulantie 13 asemakaavanmuutos, ehdotus.

Kaavakartta määräyksineen, 27.11.2024

Kaavaselostus, 27.11.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.11.2024

Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 27.11.2024

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 27.11.2024

Liite 3: Havainnepiirros 27.11.2024

Liite 4: Rakentamistapaohje 27.11.2024

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040. Valtuusto hyv. 12.12.2022 (s. 3 ja 11)



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Pajulantie 13 asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat tiivistää ja tehostaa olemassa olevaa asemakaavaa ja mahdollistaa nykyiselle tontille useampi rakennuspaikka. Tontille tehdään rakentamistapaohjeet, joita voidaan hyödyntää ja soveltaa myös myöhemmin, mikäli kaavoitetun tontin lähialueilla ilmenee lisää kaavamuuostarpeita.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 15.4.2024 (§ 121) käynnistää asemakaavan laatimisen.
- Ympäristölautakunta päätti 24.4.2024 (§ 56) kuuluttaa kaavan vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta osallisille (MRL 62§), jotka saivat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Alueen lähtötietojen perusteella laadittiin kaavaluonnos. Ympäristölautakunta asetti 4.9.2024 (§ 180) asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) aineiston nähtäville 4.9.2024-18.9.2024 väliseksi ajaksi.
- Saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta luonnoksesta suunnitellaan kaavaehdotus. Ympäristölautakunta asettaa (§ 56) kaavaehdotusaineiston nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 11.12.2024-8.1.2025 28 päivän ajaksi.
- Tarkoituksena on, että asemakaava on hyväksytty Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden vaihteen jälkeen 2025.

2.1 Työryhmä

Kaavoituksen työryhmässä ovat eri vaiheissa työskennelleet seuraavat henkilöt:

- kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
- projektiarkkitehti Katri Kosola
- maisemasuunnittelija Kaisu Wallin

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Rakentamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen aikaan saamiseksi on laadittu havainne piirros sekä sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

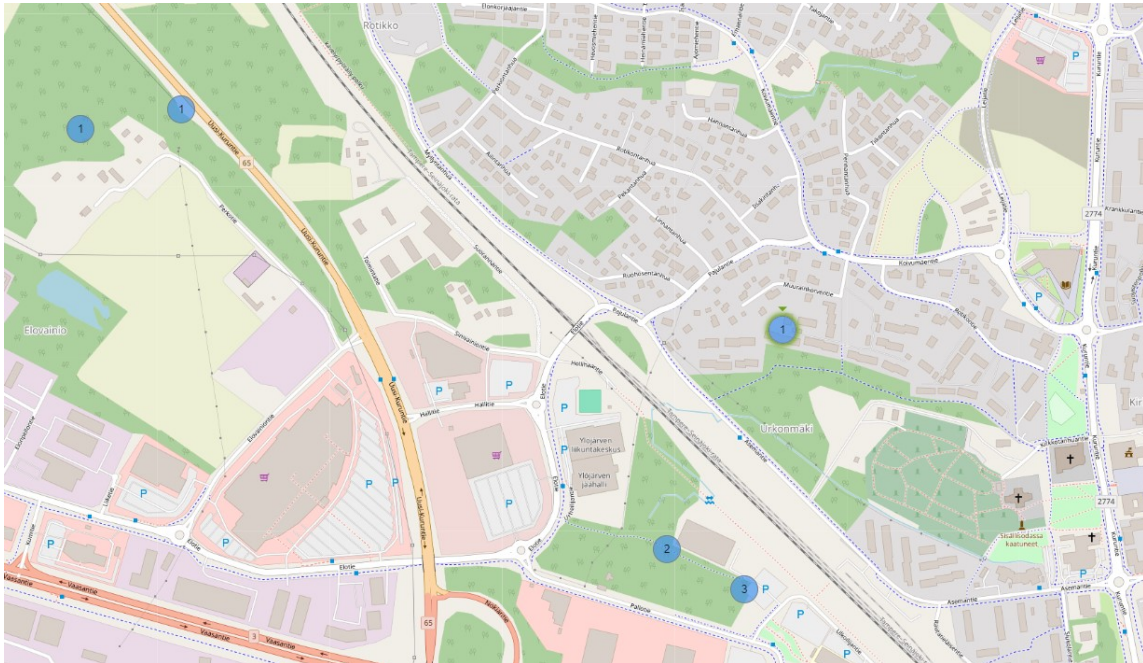
3.1.1 Luonnonympäristö

Tontilla sijaitsee nykyisellään omakotitalo ja apurakennus. Rakennukset sijoittuvat tontin keskiosaan. Tontin etureuna laskee jyrkästi alaspäin seuraavalle tontille ja asemantielle.

Pajulantiellä kiinteistöllä 980-428-1-24 ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinympäristöstä. Maastokäynti toteutettiin kesäkuun alussa. Katselmuksessa tarkistettiin pihapiirin puusto ja tontin reunan kasvillisuus. Hoidetulla pihalla kasvaa matalia mäntyjä ja vanhoja koivuja. Tontin reunoilla on istutettuja koristepensaita mm. syreeniä kasvaa tontilla paljon. Eteläosassa on mäntyjen lomassa myös katajaa ennen tontin reunalta laskeutuvaa jyrkää hiekkarinnettä (Kuva 2.). Alue ei ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä toisin kuin tontista 100 metriä kaakkoon alkavalla puistoalueella on.

Tältä Urkonmäen puistoalueelta on yksi Lajitietokeskuksen asiantuntijahavainto liito-oravasta vuodelta 2009. Urkonmäen asemakaava, johon myös Pajulantien muutosalue kuuluu, on hyväksytty 29.9.1981. Puiston reunalla rinteessä sijaitsevat rakennukset on rakennettu heti asemakaavan valmistumisen jälkeen. Urkonmäen puistoalue on monimuotoista sekametsää, jossa on varttuneita kuusia ja haapoja. Junaradan läheisyys ja kaksoisraiteen mahdollinen toteutuminen heikentää ja tulee heikentämään lajin mahdollista elinympäristöä ja liikkumatilaa pohjois-eteläsuuntaisesti. Asemakaavamuutoksella tullaan säästämään tontin puustoa osoittamalla säilytettävät puut ja istutettava alueen osa. Tontin reunoilla tulisi säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta, katajaa, mäntyjä ja syreeniä.

Vanhan talousrakennuksen kattoharjanteen alla on paljon koloja ja paikkoja, joissa voisi viihtyä lepakkoja. Rakennus tullaan säilyttämään asemakaavamuutoksella.



Kuva 1. Lajitietokeskuksen havaintotietojen mukaan Pajulantien asemakaava-alueelta noin 120 metriä kaakkoon on tehty vuonna 2009 asiantuntijahavainto liito-oravasta. Havainto on lähellä Urkonmäkeä, mikä on puustoltaan monimuotoinen viheralue rakennetun ympäristön keskellä. Asiantuntijahavaintoja liito-oravasta on muutama myös radan toisella puolella. (Lähde. Laji.fi) –



Kuva 2. Tontin hoidetussa pihapiirissä kasvaa mäntyjä, syreeneitä, katajia ja koivuja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Pajulantien lähialueen ympäristö on omakotitalopainotteista pientaloaluetta, myös pari- ja rivitaloja alueella on. Ympäröivien tonttien koot ovat reiluja pientalotonteiksi, yli 1000 neliometriä ja rakennettu väljästi. Pientalot ovat rakentuneet eri vuosikymmenten aikana noin 50-luvulta tähän päivään. Yhtenäistä värimaailmaa katto- tai julkisivuväriytyksen osalta ei ole, mutta vallitsevina materiaaleina on käytetty pääsääntöisesti joko puuta tai tiiltä. Kattojen muodot ympärillä olevissa taloissa ovat suurimmilta osilta harjakaton erilaisia variaatioita. Kerroksia rakennuksissa on maltillisesti, joko yksi tai kaksi kerrosta.

3.1.3 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asemakaava-alue rajautuu pohjoisosassa Pajulantiehen, jolle tullaan joko Asemantieltä ja kirkonseudulta Koivumäentieltä. Pajulantie on melko liikennöity tieyhteys.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan keskustan asukasmäärän kokonaistavoite vuoteen 2040 mennessä on 12000 asukasta. Tämä tarkoittaa



yhteensä noin 3200 uutta asukasta aikavälillä 2020–2040 eli noin 160 uutta asukasta vuodessa. (Ylöjärven kasvuohjelma 2022, s. 3)

Kasvutavoitetta ja sen jakautumista eri vuosille voidaan pitää reiluna. Tällöin myös ajoneuvoliikenteen kasvu lisääntyy. Kuitenkin lisäksi samaan aikaan kehitetään ja rakennetaan nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa.

Tampereen kaupunkiseudun yhteisiä seudullisia tavoitteita on tarkistettu Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiassa ja rakennesuunnitelmassa. Läntisellä kaupunkiseudulla on valmistelussa tunnistettu mm. yhteiset virkistykseen ja ulkoilun tavoitteet, harjumaisemissa Epilänharjulta Ylöjärven harjulle ja Näsijärven maisemissa Hiedanrannasta Siivikkalan rannoille. Virkistykseen reitit ja tavoitteet perustuvat Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 (MV hyv. 2017).

Joukkoliikenne

Kaavaehdotuksen laatimisen hetkellä keskustan rotikon pysäkiltä ajaa linja-auto 80A, yksi tai kaksi kertaa tunnissa. Bussipysäkki sijaitsee reilu 200 m päästä tontin rajasta ja sillä pääsee Tampereelle asti (Moisio – Asemantie – Särkänniemi – Keskustori G). Kirjaston ja asemantien pysäkeiltä kulkee useampi Ylöjärven sisäinen bussilinja (82, 84, 84A, 85 ja 85A) ja Tampereelle linjat 80B, 80C, 80Y. Pysäkeille on matkaa noin 800 metriä.

Ylöjärvellä on suunnitteilla raitiotie, jonka tarkentavan yleissuunnitelman valtuusto hyväksyi keväällä 2023. Suunnittelu ja päätökset etenevät vaiheittain siten, että päätös rakentamisesta tehdään arviolta vuonna 2027. Liikennöinti on tarkoitus aloittaa vuonna 2032. Tällöin lähimpänä Pajulantietä on kuruntien pysäkit, joihin kävelymatkaa tulee olemaan noin 800 metriä.

Pyöräily

Pajulantietä pitkin pyöräily onnistuu Ylöjärven keskustaan ja sieltä eteenpäin pääsee jatkamaan pyörällä matkaa Ylöjärven eri kaupunginosiin sekä Tampereelle asti.

3.1.4 Tekninen huolto

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.

Leppäkosken Sähkö

Alue on Leppäkosken Sähkön toiminta-alueita.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueita.

3.1.5 Palvelut

- Ylöjärven keskustan palveluihin on n. 2 km
- Lähimpään päiväkotiin on matkaa 1,5 km.
- Kauraslammien kouluun on n. 2 km.
- Rotikon bussipysäkeille on 220 m.
- Kauppakeskus Elon palvelut noin 600 m.



- Prismaan on n. 1 km.
- Tampereen palveluihin Lielähti-keskukseen on 7–8 km.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alueen tontti on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

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

Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Pajulantie 13 tehostaa ja tiivistää jo olemassa olevaa asuinalueita.
- Alue sijoittuu olemassa olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa kestävä liikunnan busseilla ja kevyellä liikenteellä.
- Ylöjärven ratikan toteutuessa lähimmälle ratikkapysäkille on matkaa noin 800 metriä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Etäisyys lähimmille bussipysäkeille on 200–800 m, mitä pidetään Ylöjärvellä hyvänä saavutettavuutena.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Tontille on jätetty reilusti tilaa sekä omille että yhteisille pihuille istutuksineen.
- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.



Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

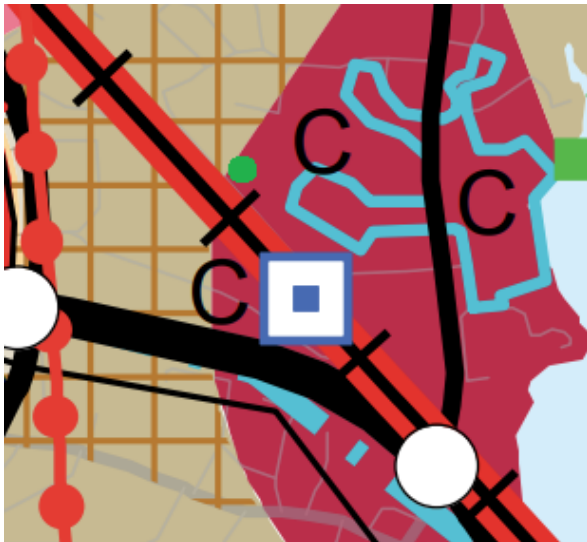
- Asemakaava ohjaa puurakennusten rakentamiseen, uusiutuvaan lämmitysenergiaan, jätteen kierrätykseen ja maaston säästeliääseen muokkaamiseen.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Asemakaava ohjaa uusiutuvan energian käyttöön (mm. maalämpö, aurinkoenergia).

3.2.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt vuonna 2017. Suunnittelualan tontti sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen reuna-alueelle, joka sisältää muun muassa suunnittelumääräyksen, missä alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.



Asemakaava-alue merkittynä maakuntakaava

Asemakaava toteuttaa Pirkanmaan maakuntakaavaa:

- tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Ylöjärven keskustan reuna-alueilla
- tukee joukkoliikenteen palvelutason säilymistä ja on joukkoliikenteellä ja pyöräillen saavutettavissa; asunnot sijoittuvat 200–800 metrin etäisyydelle nykyisistä bussipysäkeistä ja pyörätiestä ja mahdollisesti tulevasta ratikkapysäkistä.
- sijoittuu hyvien virkistys- ja ulkoilualueiden lähetyville: noin 900 m etäisyydelle räikänrannan uimarannasta, urheilukentästä ja venelaiturista.



3.2.3 Tampereen kaupunkiseudun seutustrategia ja rakenneyleiskaava

Tampereen kaupunkiseudun kuntien valtuustot ovat hyväksyneet syksyllä 2022 seutuhallituksen ehdotuksen uudeksi seutustrategiaksi. Sen visio on "Vehreä metropolimme 2040" ja strategiset kärjet ovat Lumoava arki, Fiksu kasvu ja Maailmalle auki. Tärkeäksi Fiksun kasvun strategiseksi toimenpiteeksi on asetettu Kestävä ja kuntarajaton kasvu. Sillä tavoitellaan kaupunkiseudun kasvun edellytyksiä noin 4 000 uudelle asukkaalle per vuosi.

Seudullisen ja kuntarajattoman yhteistyön kärkiä ovat erityisesti virkistys- ja viheryhteydet sekä joukkoliikenne. Ylöjärven ja Tampereen rajalla suunnitellaan aktiivisesti yhteistä joukkoliikennettä Nyssen ja Tampereen ratikan kanssa. Seudullisesti on selvitetty mahdollisuuksia kauko- ja lähijunaliikenteen palvelutason lisäämiseen Väyläviraston käynnissä olevan pääradan lisäraidehankkeen yleissuunnittelun ja yvan myötä. Hankkeeseen liittyen Väylävirasto laatii samalla esiselvitystä Ylöjärven henkilöliikennepaikasta nykyisen raakapuuterminaalin sijalle, Asemantien ja koulutuskeskus Valon välissä sijaitsevalle alueelle Ylöjärven keskustaan.

Seudun virkistys- ja viheryhteyksiä huomioitiin laajasti Tampereen kaupunkiseudun rakenneyleiskaavan uudistamisen yhteydessä. Kaupunkiseudun kunnat hyväksyivät suunnitelman joulukuussa 2023. Tärkeistä virkistysalueista siinä on tunnistettu mm. Epilänharju ja Teivaalanharju, jossa läntiseltä Tampereeltäkin käydään merkittävässä määrin hiihtämässä ja lenkkeilemässä.

Asemakaava toteuttaa Tampereen kaupunkiseudun seutustrategiaa ja rakennesuunnitelmaa.

3.2.4 Ylöjärven kasvuohjelma

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin kasvuohjelman 12.12.2022. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä koko keskustan väestönkasvutavoite vuoteen 2040 on noin 3200 uutta asukasta eli noin 160 asukasta vuodessa. Keskustan lisäksi kaupungin kasvun painopiste on asetettu Teivo-Mäkkylän ja Siltatien alueille, jonne tavoitellaan yhteensä noin 7550 asukkaan lisäystä.

Keskustan suunnalle on täten tavoitteena melko runsas täydennys- ja tiivistämiskäytön rakentaminen. Ylöjärven vehreässä keskustassa, järven rannalla yhdistyvät siis tiivis ja korkea rakentaminen, esteetön ja viihtyisä asuminen sekä kattavat kaupan ja virkistykseen palvelut. Keskusta on kaikenikäisten kaupunkilaisten palveluiden ja harrastusten keskus ja liikenteen solmukohta. Koulutuskeskus Valo tuottaa korkeasti koulutettuja osaajia yritysten tarpeisiin. Kaupunkilaisten olohuone tarjoaa monipuolista kulttuuria ja tapahtumia. (Ylöjärven kasvuohjelma 2040)

Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa.

Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa: Ylöjärven raitiotien (Lielähti – Leijapuisto) tarkentava yleissuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa loppuvuonna 2022.



3.2.5 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava 2040, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10. päivä joulukuuta 2018.

Yleiskaavassa tontti on merkitty pientalovaltaisiksi asumisen alueeksi. Tontin pohjoispuolta rajaa kevyen liikenteen väylä. Suunnittelumääräyksissä todetaan, että alue varataan pientaloasumiselle kuten omakotitaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

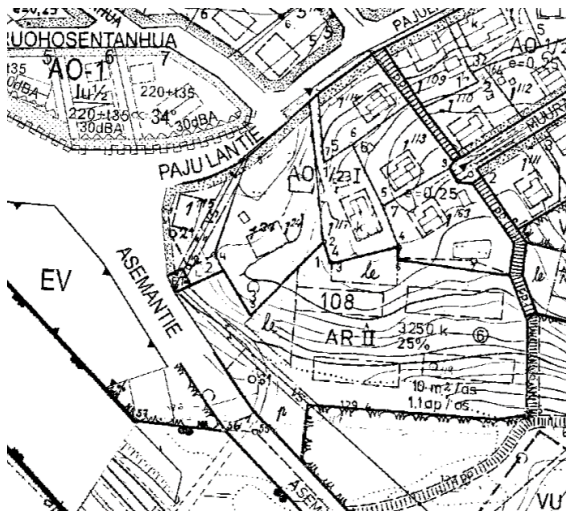


Asemakaava-alue merkittynä yleiskaavaan

3.2.6 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennuskaavan muutoksen vuonna 1981, §60.

Tontti on nykyisellään kaavoitettu AO alueeksi eli erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennuksessa puolet rakennuksen suurimmasta kerroksen alasta saa kaavassa ensimmäisen kerroksen alapuolella olevasta tilasta estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin tehokkuusluku on 0,25. Tien varteen, tontin rajalle tulee jättää istutettava osa.



Nykyinen asemakaava



3.2.7 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain.

3.2.8 Rakentamistapaohje

Tonttia koskeva 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 rakentamistapaohjeessa erillisin esimerkein.

Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tontin rakentajan ja rakennusvalvonnan tukena.

3.2.9 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.

Yhteenveto suunnittelutilanteesta, yleiskaavallinen tarkastelu

Pajulantie 13 asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja kaupunkiseudun strategian ja rakennesuunnitelman tavoitteita, Ylöjärven kasvuohjelmaa ja tukeutuu hyvin lähialueen päivähoidon, koulun ja joukkoliikenteen palveluihin.

3.3 Asemakaavaa koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavaa koskevat selvitykset on luetteloitu kohtaan 1.5.

Selvitysten tuloksia on kuvattu luvussa 3.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven valtuuston hyväksymänä, asemakaava ei kuulu maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelma (MAPSTO) kohteisiin. Asemakaava tiivistää ja tehostaa keskustan alueen asuinaluetta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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§).

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet on huomioitu asemakaavan laadintatyön eri vaiheissa. Osallisten esittämiin lausuntoihin ja mielipiteisiin kirjoitetaan vastineet.

4.2.1 Osalliset

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

- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto

- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, keskusvaalilautakunta, tarkastuslautakunta, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, seudulliset lautakunnat, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.

- Yhteisöt ja yritykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Tampereen Energia OY, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan Jätehuolto Oy

- Yhdistykset: Ylöjärven Omakotiyhdistys ry

- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 8.5.2024 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 14.5. - 29.5.2024.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui viisi lausuntoa. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet esitettiin luonnosvaiheen kaavaselostuksen liitteenä.

[Valmisteluvaihe \(21.8.2024\)](#)

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 4.9.2024 - 18.9.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Asemakaavan luonnoksessa 21.8.2024 esitettiin alueelle kolme paritalotonttia pienin apurakennuksineen.

[Ehdotusvaihe](#)

Asemakaavaehdotus ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 11.12.2024-8.1.2025 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Asemakaavan ehdotuksessa 27.11.2024 esitetään suunnittelualueelle kolmea paritalotonttia pienin apurakennuksineen. Paritalojen sijaintia on luonnoksesta saadun palautteen perusteella hieman muutettu ja pienennetty verrattuna luonnosvaiheeseen ja kierretty, niin että nyt myös apurakennukset sijaitsevat neljä metriä tontin rajan sisäpuolella kahden metrin sijaan.

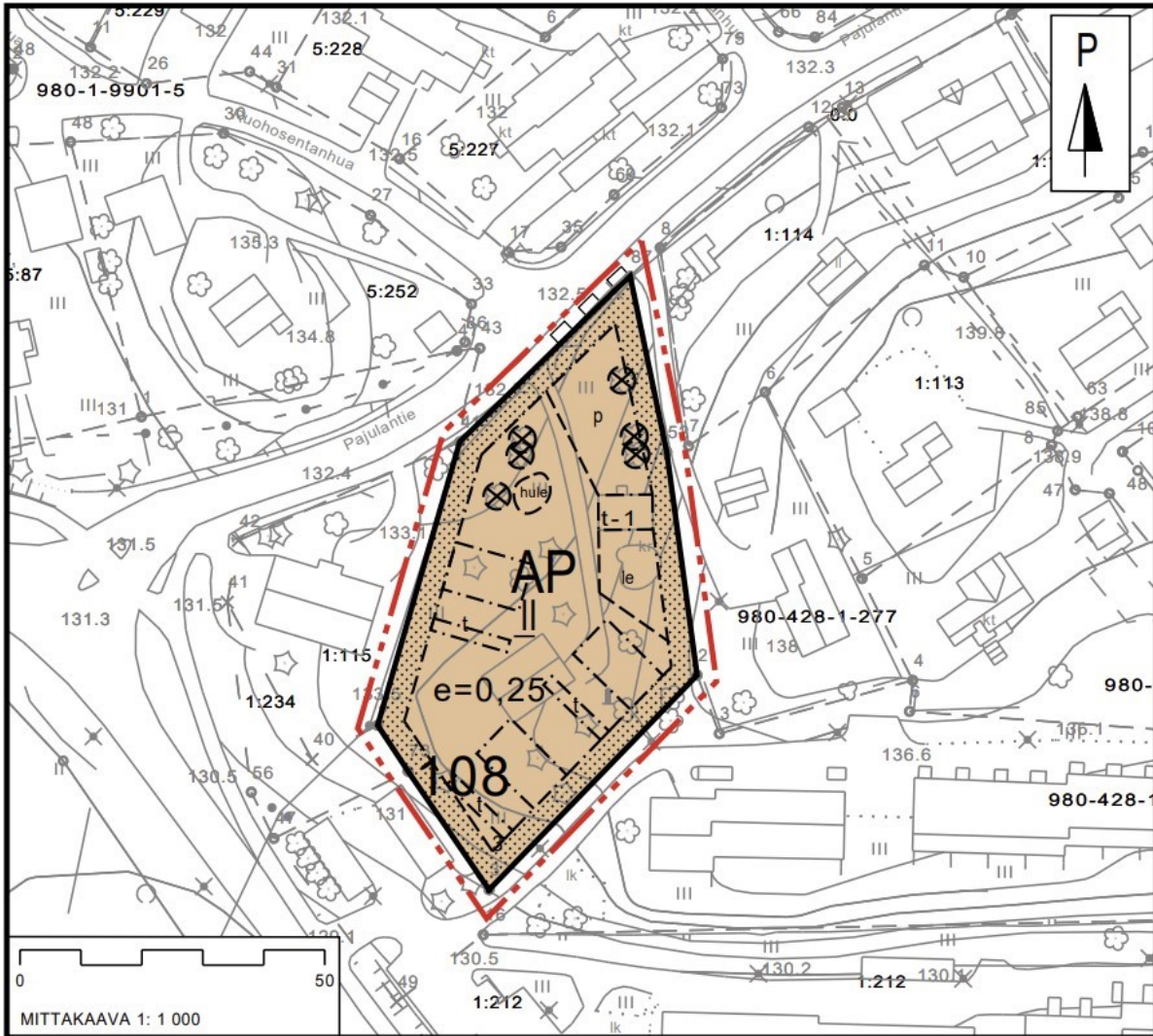
[Hyväksyminen](#)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, alkuvuodesta 2025.

Ylöjärven ympäristölautakunta __.__.2025 (§ __) ja kaupunginhallitus __.__.2025 (§ __) esittävät asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.2025 (§ __).



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- 108** Korttelin numero.
- 3** Tontin numero.
- e=0,25** Tehokkuusluku.
- t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- t-1 Säilytettävä talousrakennus.
- p Pysäköintipaikka. Tarvittava pysäköinti tulee mahduttaa alueen sisälle.
- i Aletavittava luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskohteen, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrityksen.
- Rakennusala Rakennusala.
- Istutettava alueensa Istutettava alueensa.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alue on tarkoitettu yleensäkäyttöä varten. Alueelle tulee sijoittaa leikkiä varten.
- Ohjeellinen hulevesien viivytämiseen varattu alueen osa. Ohjeellinen hulevesien viivytämiseen varattu alueen osa.
- Säilytettävä puu. Säilytettävä puu. Pyrittävä säilyttämään.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

- HULEVEDET**
Hulevedet tulee ohjata tontilla hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivytää sadevesiä ja kumien sulamisvesiä tontilla niiden syntyä paikoilla. Hulevesirakastus tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamiskäsit hulevedet tulevat käsitellyt asennuksissa. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesistö ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksesta huolimatta.
- JÄTEHUOLTO**
Jätepisteiden suunnittelussa tulee huomioida riittävä jätteiden erillislajittelu. Jätehuolto on sijoitettava joko katokseen ja aidattava ympäristömuunnoksi korkeatasoisella umpiaidalla tai istutuksilla tai syväkeräyslaitteella, jolla on suunniteltava ympäristömuunnoksi korkeatasoisesti.
- PYSÄKÖINTI JA LIIKENNEVAIHTOKOHDAT**
Autoaikoja on varattava seuraavasti:
- vähintään 1 apiasunto. Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka/6 asunto.
Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:
- 1 polkupyöräpaikka/50 asuinolosuhteesta kohtaan.
Pyöräpaikoista vähintään 50% on oltava katettuun ja lukittuun tilaan.
- Pihat ja istutukset**
Tontilla ei saa rajoja ympäri yhdistää kasvivyöhykettä tai rakennettua aialaita. Rajalle saa istuttaa erilaisia huukavajia ja pensaita. Istutuksissa tulee ottaa huomioon kasvien erilliset muodot, värit ja kasvukorkeudet, niin ettei yleisimmistä synny monotonista.
Tontille on sijoitettava vähintään yksi isompi yhteinen leikki- ja oleskelualue.
Asuntojen omat pihat tulee aidata kevyellä aidalla. Pihaa ei saa kaultaakaan kattaa terassiksi.
- RAKENTAMISTAPA**
Rakennusten julkisivut tulee olla ympäristömuunnoksi korkeatasoisia. Tontilla koskee aliohje rakentamistapaohje, jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, mikä suunnittelun avulla tulee saavuttaa.
Tontti on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisessa korossaan, suurilla maansiiloilla, taittoja, pengerryksiä ja korkeita tukimureja tulee välttää.
Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla joko liilla tai puuta.
Rakennelmien etäisyydet naapuritonteista tulee olla vähintään neljä metriä. Rakennelmia, kuten talousrakennuksia saa rakentaa kiinteistölehen talousrakennuksen lisäksi kolme, asuinrakennusten pihun poolella.

YLÖJÄRVI KIRKONSEUTU

PAJULANTIE 13 ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaava ja asemakaavan muutos 1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelin 108 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 108 tontin 3 tehokkaampi asuinrakentaminen.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa marraskuun 27. päivänä 2024

ESKO HYTTINEN KATRI KOSKIA
Esko Hyttinen, Kaavotuspäällikkö Katri Kosola, Projektarkkitehti

Ylöjärven ympäristövaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan x kuuta xx. päivänä xxxx § x.
Virallisesti Kaavoituspäällikkö Esko Hyttinen?

Ymp. ltk. xx.xx.xxxx	
Ymp. ltk. 27.11.2024 § x. MRL 625 xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx	
Ymp. ltk. 21.08.2024 § x. MRL 635 4.9.-18.9.2024	
	Ylöjärvi Kaavotus
Asiantuntija: KK	Päiväys: 27.11.2024
Projekti: KK	
Mittakaava: 1:1000	



5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Asemakaavaehdotuksen kuvaus, 27.11.2024

Pajulantie 13 tontin suunnittelu aloitettiin vierailemalla tontilla ja havainnoimalla lähialueen ympäristöä ja rakennuksia. Etukäteen oli tiedossa, että tontilla sijaitsee vanhempi, kaunis tiilinen apurakennus ja 70-luvulla rakennettu päärakennus. Suunnittelun lähtökohtana oli säästää vanha kaunis apurakennus ja ottaa se osaksi uutta kokonaisuutta.

Ympäristöä ja rakennuksia havainnoimalla huomattiin, että suurin osa rakennuksista oli joko yksi tai kaksikerroksisia pientaloja. Materiaalit, joita alueen lähiympäristössä pääsääntöisesti oli käytetty, olivat joko puuta tai tiiltä. Yleisin kattomuoto alueella oli harjakatto ja sen erilaiset variaatiot.

Koska nykyinen omakotitalo sijaitsee kuta kuinkin täysin suunnittelualueen keskelle, rajasi se pois mahdollisuuden omakotitalon säästämisen, eikä tiivistämistä olisi näin voitu ollenkaan toteuttaa. Päärakennuksessa ei myöskään nähty merkittäviä arkkitehtonisia arvoja, minkä vuoksi rakennusta ei koettu tarpeelliseksi inventoida.

Suunnittelualueelle sommiteltiin erilaisia vaihtoehtoja paritaloista joko niin, että paritaloja oli joko kaksi tai kolme. Vaihtoehtoista valittiin paras suunnitelma, jota lähdettiin jatkokehittämään. Alueelle mahtui kolme kaksikerroksista paritaloa. Jokainen asunto saa hyvään ilmansuuntaan olevan pienen oman suojaisan pihan, ja ne ovat keskenään yhtä suuret. Alueelle haluttiin myös jättää runsaasti tilaa uusille, kuin vanhoille istutuksille ja viheralueille, sekä säästää jo olemassa olevia korkeita hyväkuntoisia puita ja pensaita. Kaavaan on myös sijoitettu yhteinen lasten leikkipaikka ja ulko-oleskelu paikka, joka toimii kohtaamispaikkana alueen uusille asukkaille.

Kiinteistön tehokkuuslukua ei ollut tarpeen muuttaa. Asuinrakennukset uudelleen järjestettynä mahdollistavat kuitenkin tontin tehokkaamman käytön. Asuinrakennusten sijoittelussa ja pihojen aitaamisessa on pyritty huomioimaan raideliikenteen meteliä, niin että talojen päätyyn rakentuvat talousrakennukset blokkaavat ääntä ja mahdollistavat pihaille miellyttävän äänimaailman.

Pysäköinti ja jätteiden lajittelu on sijoitettu tontin Pajulantien päähän, mikä mahdollistaa turvallisen oleskelun muualla pihalla, ilman autoliikennettä.

Alueelle rakennettaviin uusien rakennusten ulkonäköön haluttiin panostaa ja sen takia asemakaavan tueksi laadittiin myös sitovat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeilla pyrittiin sovittamaan uudet rakennukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, kuitenkin niin että ne ovat nykyaikaisen näköisiä ja muodostavat alueelle oman aikakautensa kerrostuman. Rakentamistapaohjeet on julkaistu yhtä aikaa tämän asemakaavaselostuksen kanssa 27.11.2024.



5.1.2 Ehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE					
	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AP	0.3053	100.00		763	0.25
A yhteensä	0.3053	100.00	100.00	763	0.25
KAAVA-ALUE yht.	0.3053			763	0.25

5.1.3 Asemakaavamerkinnyt ja määrykset

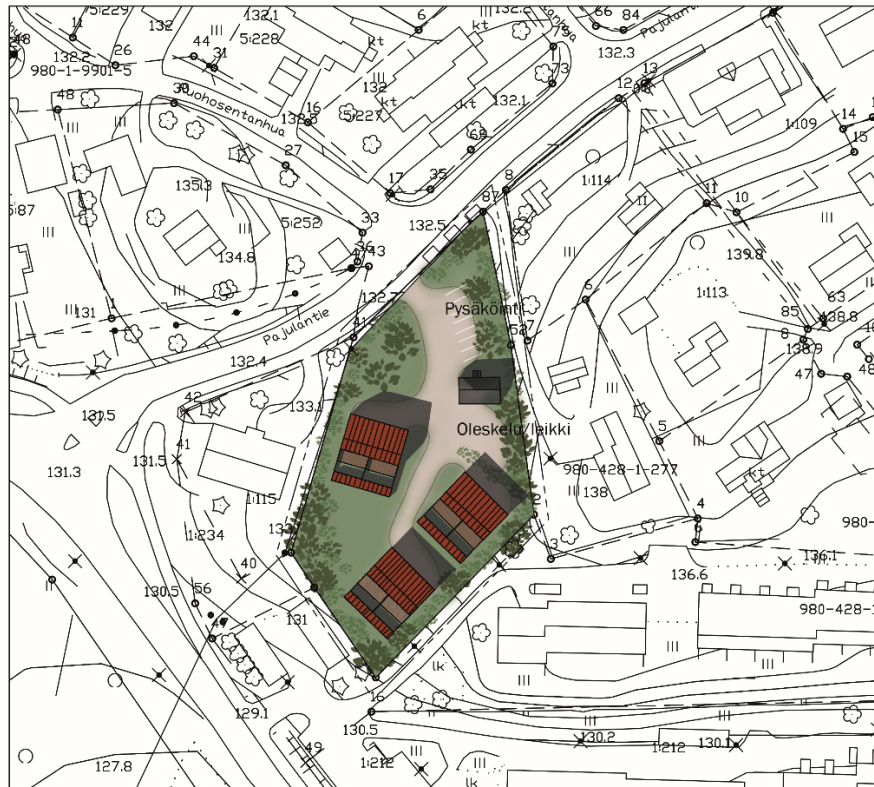
Asemakaavamerkinnyt määryksineen on esitetty 27.11.2024 päivätyllä asemakaavakartalla.

5.1.4 Rakentamistapaohje

Aluetta koskee sitova rakentamistapaohje (27.11.2024), jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määryksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus.

5.1.5 Havainnepiirros

Havainnepiirros on esitetty asemakaavakartan liitteenä, 27.11.2024.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	<p>Asemakaava tarjoaa asunnot kuudelle perhekunnalle. Asuinalue mahdollistaa monipuolisen sosiaalisen yhteisön syntymisen yhteisten ulko-oleskelutilojen ansiosta. Asuinrakennukset on määrätty kaksikerroksisiksi mutta asunosuunnittelussa pitää huomioida esteettömyys siten, että maantasokerrokseen suunnitellaan esteetön kulku ja sijoitetaan keittiö-, wc- ja pesutiloja sekä makuu- tai oleskelutiloja siten, että sitä on tarvittaessa mahdollista käyttää ns. selviytymiskeroksena.</p> <p>Asemakaavan naapureina sijaitsee pientalojen pihapiirejä, joiden yksityisyyttä on pyritty huomioimaan varaamalla niiden suuntiin riittävästi etäisyyttä ja istutettavia alueen osia.</p>
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	<p>Suunnittelualueen korttelirakennetta on tiivistetty, mutta kasvillisuudelle ja istutuksille jää hyvin tilaa asuinrakennusten ulkopuolelle. Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p> <p>Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja hyvät liikkumismahdollisuudet, niin jalan, pyörällä tai julkisilla kulkuvälineillä mahdollistaa siirtymisen lähimmille virkistysalueille kuin kauemmaskin.</p>
<i>Ympäristön puhtaus, -suojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähialueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.</p>
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	<p>Asemakaavanmuutos mahdollistaa alueelle yhden perhekunnan sijasta kuusi perhekuntaa. Se tuo alueelle hieman uusia asukkaita.</p> <p>Parhaimmillaan hyvin ja kauniisti toteutetut yhteiset piha-alueet kutsuvat asukkaita kokoontumaan yhteen ja mahdollistavat uudet sosiaaliset kontaktit ja oman pienen yhteisön kiinteistöllä. Kaavan tontit voisivat erityisesti kiinnostaa nuoria aikuisia, pieniä perheitä ja iäkkäämpiä aikuisia, jotka haluavat asua hyvien palvelujen lähellä, mutta kuitenkin omassa rauhassa ja hoitaa omaa pientä pihaa.</p>
<i>Virkistys</i>	<p>Suunnittelualue toivotaan toteutuvan vihreänä ja vehreänä, ilman suuria asfalttikenttiä. Lähivirkistäytyminen tapahtuu jo siis omalla tontilla.</p> <p>Räikän alueella, noin 800–1000 m päässä suunnittelualueesta on mm. Räikän uimaranta, aikuisten kuntoilupiste, lastenleikkipaikka ja urheilukenttä. Niihin liikkuminen onnistuu hyvin kävellen tai pyörällä.</p>



5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	Alueella säilyvä puusto vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paah-teelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Tonteilla on mahdollista muodos-taa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.
<i>Ilmasto-kestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 5.2.7.) Alueen puustoa on pyritty säilyttämään osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmas-tokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiu-tuvia energialähteitä ja puuta tai tiiltä rakennusmateriaalina.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueesta pääosa on hiekka- tai soramoreenia ja tontin koilliskulmassa voi olla kalliomaata. Kaava-alueella ei sallita suuria täyttöjä ja pihan tasaamista ”vaateriin”, vaan jyrkimmissä kohdissa tonteilla on sallittu maastoa mukailevat rinneratkaisut. Rakentamistapaohje ohjeistaa rakennusten hienovaraiseen sovittamiseen tonttien maastonmuotoihin siten, että louhinnan, täyttöjen ja pengerrysten keinotekoinen tarve on mahdollisimman pieni. Katujen, vesihuollon ja hulevesiverkon tarkempi suunnittelu tulisi optimoida samalla tavalla. Alueen mahdollisesta louhinnasta syn-tyviä massoja voidaan pyrkiä hyödyntämään alueen pihan esteettisinä element-teinä.
<i>Hulevedet</i>	Kaava-alue katsottiin niin pieneksi, ettei hulevesiselvitystä koettu tarpeelliseksi teet-tää. Hulevesiä ohjataan tarkemmin rakentamistapaohjeissa. Rakentamistapaoh-jeissa kielletään suuret asfalttikentät tontilla, joten vettä imeviä pintoja tontille jää reilusti.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Alueen luonnonympäristöä on käsitelty kohdassa 3.1.1. Asemakaa-vaan on merkitty ohjeellisena säilytettävät puut ja rakentamistapa-ohjeessa on lisää ohjeita kasvillisuuden säilyttämiseen.
<i>Eläimistö</i>	Alueen tiivistymisellä on vaikutuksia eläinten elinympäristöön vain vähäisesti. Vierailu tontilla osoitti, ettei tonttien puut ja ympäristö ole sellainen, että se olisi tyypillistä liito-oravien elinympäristöä. Mikäli alueella esiintyy lepakoita, niille säilytetään vanha talousra-kennus, mitä ne voivat edelleen hyödyntää. Asuinalueiden ulkova-laistuksien valintaan on annettu tarkempia ohjeita rakentamistapa-ohjeessa. Valaistuksen suunnittelussa voidaan ottaa huomioon, että alueen eläimistö häiriintyisi mahdollisimman vähän valosaasteen ta-kia.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella ei ole merkittäviä vaikutuksia luon-nonvaroihin.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Pajulantien 13 tontti tiivistää Keskustan yhdyskuntarakennetta ja säilyttää asemakaava-alueella olevan mittakaavan pienimuotoisena.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää noin 7–25 henkilöllä, riippuen perhekuntien koosta. Uudet rakennukset tulevat luultavasti kiinnostamaan erityisesti eri ikäisiä pariskuntia tai lapsiperheitä. Väestönkehitys tukee Ylöjärven kaupungin kasvutavoitteita keskustan alueella.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat kaupungille positiivisia vaikutuksia.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon, mikä lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan osoittamaan keskustatoimintojen alueeseen. Alue liittyy luontevasti kaupunkiseudun joukko-liikennejärjestelmään ja kevyen liikenteen verkkoon. Liikenteen vaikutuksista tarkemmin ja laajemmin alla kohdassa 5.2.4.1.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee heti tontin reunassa Pajulantiellä. Pajulantietä pitkin pääsee lähimmälle bussipysäkille tarvitsematta ylittää tietä. Tontille ajo tapahtuu yhdestä kohtaa tonttia, ja pysäköintipaikat ovat heti kadun varren vieressä. Tämä mahdollistaa turvallisen oleskelun pysäköintialueen ulkopuolella.

5.2.4.1 Asemakaavan vaikutuksia henkilöautoliikenteeseen

Asemakaava mahdollistaa 3 paritaloasuntoa, jotka rakentuvat arviolta vuosien 2025–2030 aikana. Todennäköisesti valtaosalla talouksista on vähintään yksi henkilöauto. Henkilöautoliikennettä suuntaa alueelta Pajulantielle ja siitä joko Asemantielle tai toiseen suuntaan kohti Ylöjärven keskustaa ja siitä eteenpäin.

Pajulantien asemakaava-alueen lähimpiä nykyisiä palveluita ovat:

- Ylöjärven keskusta (junaradan toinen puoli) 2 km. Vanhaan keskustaan ja Leija -kirjastolle on noin 600–800 m.
- Lähimpään päiväkotiin on matkaa 1,5 km.
- Lähimpään kouluun on 2 km.
- Rotikon bussipysäkille on 220 m.



- Räikän uimarannalle m.
- Prismaan n. 1,0 km
- Kauppakeskus Elon palveluihin on noin 600 m.
- Tampereen palveluihin Lielähti-keskukseen on 7–8 km.

Henkilöautoliikenteen päivittäistä tarvetta vähentävät alueen nykyinen sujuva bussiliikenne, nykyiset hyvät kävelyn ja pyöräilyn väylät, nykyiset hyvät lähivirkistysmahdollisuudet sekä keskustan palvelut, kuten kirjasto. Bussipysäkit ovat alueelta joko 200 m tai 600–800 m metrin päässä ja linjat liikennöivät sekä Tampereelle, että Ylöjärven sisäisesti. Bussipysäkkien etäisyyttä pidetään ylöjärveläisittäin hyvänä saavutettavuutena.

Yksi päivittäistä henkilöautoliikennettä vähentävä tekijä on alueella kotona tehtävä etätyö. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen (Kuntalehti 17.4.2023) mukaan vuonna 2022 työssä käyvistä yksinomaan kotona työskenteleviä oli 11 % ja 13 % työskenteli ainakin puolet työajasta kotona. Työllisistä 55 % ei tee lainkaan etätyötä, mutta 45 % tekee etätyötä satunnaisesti, osaviikkoisesti tai jatkuvasti, eikä paluuta työpaikkojen vanhaan läsnäolokulttuuriin ole nähtävissä.

Ylöjärven ratikan rakentuessa ja liikenteen käynnistyessä tavoitteellisesti vuonna 2032, Pajulantien aluetta lähin pysäkki on joko Leijapuiston pysäkki tai kaupungintalon eteen tuleva pysäkki.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Tontilla sijaitseva, ei suojeltu mutta vanha tiiliverhoiltu apurakennus pyritään kaavamerkintöjen ja -määräysten mahdollistavien keinoin säilyttämään. Rakennuksen saa korjata ja kunnostaa uutta käyttötarkoitusta varten, kuten esimerkiksi varastokäyttöön.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Pajulantien varrella.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.
<i>Maisemarakenne</i>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Suunnittelualueen rakentamista ohjataan sitovilla rakentamispäohjeilla, joissa kielletään suuret maatäytöt tai kaivamiset.



5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä mahdollisesti tuottaa myös uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uudelleen kaavoitettu tontti lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohdana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskusteluille.

Tarkastelun perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat luonnonvarojen käytön minimointi ja kulutuksen päästöjen minimointi. Suunnittelualueen sijainti mahdollistaa ilmastokestävän toteuttamisen. Tehostamalla ja tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja säilyttämällä olemassa olevaa kasvillisuutta ja puita vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyteen on suuri.

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva KILVA-työkalun analyysistä



7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Kaavatyön edetessä laaditaan hulevesien yleissuunnitelma. Kaava-alueelle tulee laatia yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma katusuunnitelmien yhteydessä ennen alueen rakentamisen aloittamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

Rakentajan tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Tontin rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Alueelle on laadittu kaavan ehdotusvaiheessa sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus, joka sopii olemassa olevaan rakennuskantaan, erottuen kuitenkin omana kerroksena rakennetusta ympäristöstä. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tontin rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttamisen seuranta

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

