

## KIRKONSEUTU Siltatie 5. asemakaava Perkonmäki KIRK252

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Suunnittelukohde

##### Suunnittelualue

Kirkonseudulle rakentumassa olevan Siltatien asuntoalueen asemakaavoista kolme on lainvoimaista. Suunnittelualue on läntisin osa osayleiskaavassa asumiselle osoitetuista alueista, jotka sijoittuvat kokoojakadun eli Perkonmäentien molemmille puolille. Osayleiskaavassa on osoitettu myös palvelujen ja hallinnon alueita. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 79 ha, josta osayleiskaavassa virkistys- ja suojaviheralueiksi on osoitettu noin 32 ha.

Kaavan ehdotusvaiheessa asemakaavoitettava alue rajautuu lännessä Heinikon teollisuusalueeseen, kun rautatie on otettu asemakaavaan mukaan, ja idässä kaava rajautuu Siltatien asuntoalueen 1.2.2016 ja Siltatien 2. vaiheen 7.10.2019 hyväksytyihin asemakaavoihin. Etelässä rajana on Siltatien asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 19.4.2007. Suunnittelualueen pohjoispuolelle jää asemakaavoittamaton alue.

Alueen eteläosaan v. 2005 hyväksytyn, mutta toteuttamatta jääneen Sammontien asemakaavan loppuosan kumoaminen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.2020, § 34. Rautatien länsipuolella sijaitsevat Heinikon teollisuusalueen asemakaavat, joista eteläisin on hyväksytty 17.12.2009 ja pohjoisin asemakaavan muutos on hyväksytty 2.9.2019. Heinikon teollisuusalueen pohjoisosan asemakaavan muutoksessa on varauduttu rautatien kanssa risteävän katuyhteyden toteuttamiseen radan alituksena.



Alueen likimääräinen raja opaskartalla punaisella, päivitys 26.10.2022

## Nykytilanne

Suunnittelualue on kokonaan Ylöjärven kaupungin omistama, eikä siellä ole voimassa asemakaavaa. Alue on rakentamaton ja metsäinen; pääasiassa mäntykangasta, sekametsiä, puustoisia rämealueita sekä vanhoja metsittyviä niittyjä ja metsäoimia. Alueella sijaitsee polkuja, osa ns. Haaviston ulkoilureittiä ja radan varressa huoltotie. Maaston korkeudet vaihtelevat; etelässä Työränojalla +133 m, keskialueen Linjasuolla +139 m, mäki-alueilla ja kalliopaljastumilla +145...+150 m ja korkeimmillaan Perkonmäellä +155 m.

Alueella sijaitsee metsä- ja vesilain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö; luonnontilainen Paha-Kauranen-lampi ja sitä ympäröivä vähäpuustoinen suo, isovarpuräme.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Perkonmäen Natura 2000 luonnonsuojelualue, jonka kaakkoiskulma on lähimmillään n. 80 metrin ja lounaiskulma n. 280 metrin päässä asemakaavoitettavan alueen rajasta. Natura 2000-alueen etelä- ja itäpuolella on osayleiskaavassa osoitettuja laajoja suojaviheralueita.



Alueen likimääräinen rajaus ilmakuvassa

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 4.11.2019 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020–2024) kaavoituskohde on Siltatien länsipuoli (nro 126), jonka aloitus-, luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosiin 2022–2023.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 (§ 256) käynnistää Perkonmäentien alueen asemakaavan laatimisen Siltatien länsipuolisella alueella.

### Tavoitteet

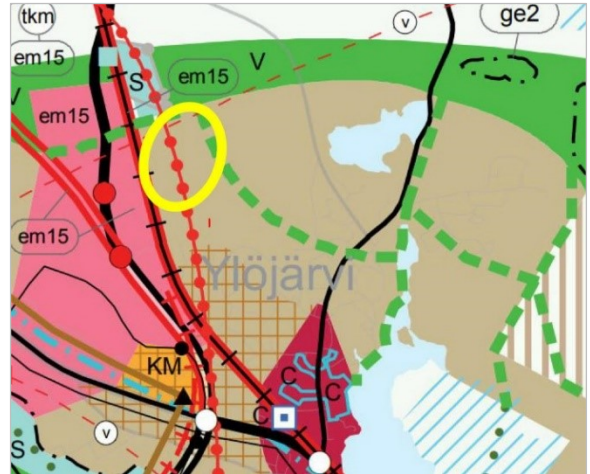
Asemakaavalla jatketaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asuinrakentamisen ja palveluiden suunnittelua Siltatien alueelle. Tavoitteena on muodostaa kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerrostalo- ja pientalorakentamista sekä palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle sijoittuu myös puisto- ja virkistysalueita. Alueen liikenneverkko tulee rakentumaan osayleiskaavassa lenkkimäisenä osoitetun kokoojakadun, Perkonmäentien varaan. Asuinalueilta liikenne ohjautuu pääkadun eli Siltatien kautta seutu- ja kantateille. Osayleiskaavan mukainen asukasmäärä tulisi olemaan 2850 asukasta. Asukasmäärä tarkentuu suunnittelun edetessä.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 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. Pohjoinen päärata on osoitettu Merkittävästi parannettavana pääratana. Merkinnällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnitelmääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Tampere–eteläinen maakunnan raja on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varauduttava yhteensä neljään raiteeseen. Rataosilla Tampella–Lielähti, Lielähti–Parkano (pohjoinen maakunnan raja), Lielähti–Nokia ja Orivesi–Jämsä (itäinen maakunnan raja) tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen.

Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullisesti merkittävä taajamiin liittyvä virkistysalue (V) ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue. Pohjoispuolelle on osoitettu myös suojelualue (S) ja uuden seudullisesti merkittävän yhdysvesijohdon ohjeellinen linjaus. Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



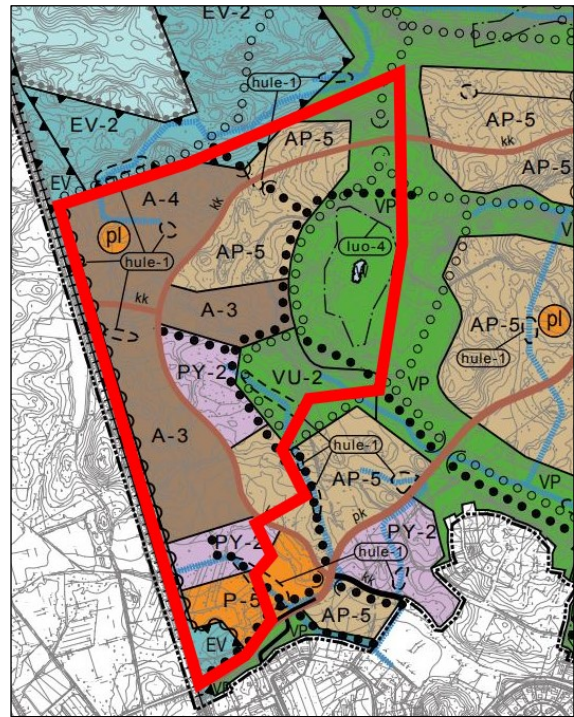
*Ote maakuntakaavasta, Alueen sijainti on merkitty keltaisella.*



## Yleiskaava

Suunnittelualueelle on laadittu Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), joka on hyväksytty 12.12.2013. Osayleiskaavassa on osoitettu alueita kaupunkimaista vaihtelevaa asuinkerros- ja pientalorakentamista varten (A-3, A-4), pientalovaltaisista asuntoalueista (AP-5), julkisten palvelujen ja hallinnon alueita (PY-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-5), lähipalvelujen aluetta (pl), puistoa (VP), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-2) sekä suojaviheralueita (EV). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu pääkatu (pk), kokoojkatu (kk), ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitit, ohjeelliset säilytettävät/siirrettävät merkittävät kuivatusreitit ja ohjeelliset tulvaniittyalueet (hule-1) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-4).

Kaavoitettava alue rajoittuu luoteessa suojaviheralueisiin (EV, EV-2), joiden pohjois- ja länsipuolella on luonnonsuojelualue (SL-3), joka on muodostettu Perkonmäen Natura 2000-suojelualueeksi.

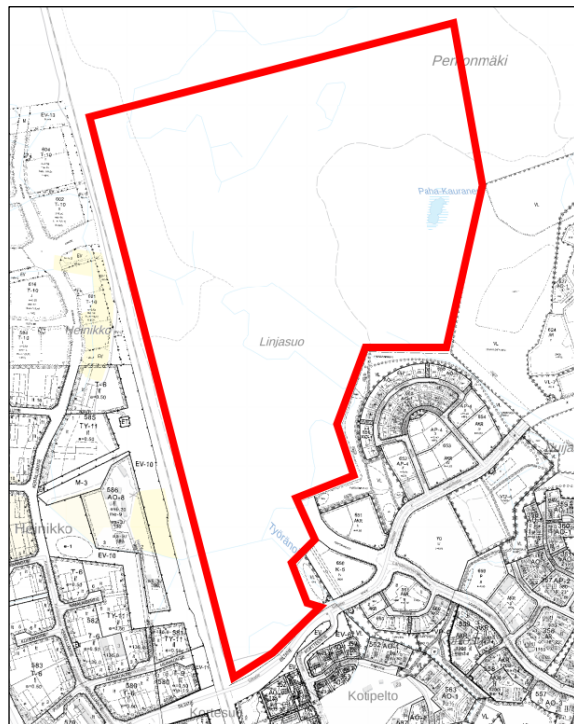


Ote yleiskaavayhdistelmästä

## Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta sivuavat asumista, palveluja ja liikerakentamista säätelevät Kirkonseudun asemakaavat ja asemakaavan muutokset: Siltatie KIRK165 (KV hyväks. 19.4.2007), Siltatien asuntoalue KIRK235 (KV hyväks. 1.2.2016) ja Siltatie 2. vaihe, ns. pohjoinen alue KIRK243 (KV hyväks. 7.10.2019).

Rautatien länsipuolella on teollisuusalueiden asemakaavat: Heinikko KIRK209 (KV hyväks. 17.12.2009) ja Heinikon pohjoispuolen teollisuusalueen muutos KIRK242 (KV hyväks. 2.9.2019).



Ote ajantasa-asetusta-asetusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

## Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään selvityksiä, jotka on laadittu rautatien ja Viljakkalantien väliselle ns. Siltatien alueelle v. 2013 hyväksytyin Kirkonseudun osayleiskaavan muutoksen valmistelua varten. Näitä ovat mm. Siltatien osayleiskaavan melu- ja tärinäselvitys, liikenneselvitykset sekä luonto- ja linnustonselvitykset. Selvityksiä päivitetään asemakaavatasoisiksi luonnon (erityisesti uhanalaiset lajit), maiseman, liikenteen sekä melun ja tärinän osalta. Uusia selvityksiaikeita ovat arkeologia, rakennettavuus ja hulevesien hallinta. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

Kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä on laadittu seuraavat selvitykset:

Linjasuon ympäristöalueen luontoselvitys, KV Ympäristökonsultointi Tmi, 29.10.2020

Ylöjärvi, Siltatien koillinen asemakaava-alue ja Perkonmäentien asemakaava-alue  
Luontoselvitysten täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 9.6.2022

Ylöjärvi, Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Versio 4, 2023, Mikroliitti Oy, 8.8.2023

Tärinä- ja runkomeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi, Promethor, 7.8.2023

Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 10.11.2023.

Ylöjärvi Perkonmäentien asemakaavaluonnoksen Natura tarveharkintaselvitys, Sitowise, 9.11.2023.

Liikennemeluselvitys, Asemakaavoitus Perkonmäentien alue, Siltatie 5. vaihe, Ylöjärvi, Promethor, 15.12.2023

Ylöjärven kaupunki, Siltatie 5. vaihe Perkonmäentien asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, WSP Finland Oy, 5.6.2024

Siltatien alueen liikennemallitarkastelu, Ramboll, 2.9.2024

## Arvioitavat vaikutukset

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

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen ja maisemaan
- Natura-tarveharkintaselvitys
- ilmastovaikutukset (ELY-keskuksen teettämä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA)
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

### Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen energia, Ylöjärven Vesi Oy, ympäristöterveys PIRTEVA
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

## Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

### Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräjässä esittää mielipiteensä aineistosta.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelualueen kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

## Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	loppuvuosi/2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	loppuvuosi/2020
Kaavaluonnos	syksy/2022
Kaavaehdotus	syksy-talvi/2024
Kaava hyväksytty	kevät/2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Asemakaavan laadinta:

kaavoituspäällikkö

Esko Hyytinen

p. 044 431 4324

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite:

kaavoitus@ylojarvi.fi

käyntiosoite:

Kaupungintalo

Kuruntie 14

Ylöjärvi

postiosoite:

Ylöjärven kaupunki

Kaavoitus

PL 22

33471 Ylöjärvi