



Siivikkala
Leppäntien asemakaava
Kaavaselostus, luonnos

Ympäristölautakunta 15.12.2021 (§)
Ilmoitus vireilletulosta 5.5.2021
Ympäristölautakunta 28.4.2021 (§ 56)
Kaupunginhallitus 29.3.2021 (§ 121)
Dnro: 596/10.02.03/2021
171/10.00.00/2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 15.12.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu: Asuinpientalojen- (AO-1, AO), erillispientalojen- (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialuetta (AR), yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Alueen likimääräinen sijainti kartalla punaisella

Leppästäntien asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Siivikkalan kaupunginosassa. Suunnittelualue sijoittuu tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Matkaa Ylöjärven keskustan palveluihin on 8 km. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 1 km ja alakouluun 2 km.

Suunnittelualue rajautuu osittain vanhoihin pihapiireihin.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava-alueen laajentaminen lisää pientaloaluetta Siivikkalan kaupunginosaan. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös puisto- ja virkistysalueita. Kaavoituksessa pyritään säilyttämään suosittu ulkoilureitit sekä virkistysmetsää. Kaava-alue täydentää ja laajentaa luontevasti Siivikkalan pientalovaltaista asuin aluetta sekä turvaa virkistys- ja ulkoilun mahdollisuudet alueella.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 15.12.2021

Esko Hyytinen
Kaavoituspäällikkö

Helena Keva
Kaavasuunnittelija



Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavaluonnos	5
2.3. Asemakaavan ehdotus	5
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Alueen rakennettavuus	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.6 Hulevedet	8
3.1.7 Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	8
3.2.1.3 Yleiskaava	9
3.2.1.4 Asemakaava	10
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	11
3.2.1.6 Pohjakartta	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2.1 Osalliset	11
4.2.2 Vireilletulo	11
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1. Asemakaavaratkaisu	13
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	13
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	14
5.2. Kaavan vaikutukset	14
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	15
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	15
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	16



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

17

- | | | |
|-----|---|----|
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 17 |
| 6.2 | Toteuttamisen seuranta | 17 |

Liitteet: Havainnepiirros 15.12.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.12.2021
Yleiskaavallinen tarkastelu, H. Ylinen 7.12.2021

Kannen kuva: Maanmittauslaitos 25.11.2021



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päättää 29.3.2021 (§ 121) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta päättää 28.4.2021 käynnistää kaavoituksen, tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksestä tiedotetaan ja kaava-aineisto asetetaan nähtäville.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto ja luonnos ovat ympäristölautakunnan käsiteltävänä 15.12.2021 (§_) ja asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja laadittavien selvitysten pohjalta luonnoksesta laaditaan kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnokseen on osoitettu erillispientalojen- (AO), asuinpientalojen- (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntojen korttelialuetta (AR), sekä yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Kortteleiden kokonaisrakennusoikeuden määrät on osoitettu tonttikohtaisesti. Alueen olemassa olevat ulkoilureitit on pyritty säilyttämään pääosin ennallaan ja alueen metsää on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka on tarkoitus säilyttää nykyisellään luonnontilaisena. Alueelle on osoitettu ohjeellinen sijainti leikkipuistolle. Kaava-alueen korttelinumerot ja nimistö täydentyvät kaavaehdotusvaiheessa.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue jatkaa luontevasti Siivikkalan asuinalueen sekä kunnallisteknisen verkoston rakentamista. Siivikkalan kaupunginosassa sijaitsee kaupungin Serlanpuiston päiväkotit ja Siivikkalan alakoulu, jotka palvelevat alueen asukkaita. Kaava-alueelle on osoitettu uusi yleisten rakennusten korttelialue, joka mahdollistaa varhaiskasvatuksen sekä koulun tilojen osoittamisen alueelle, mikäli Siivikkalan alueen väestörakenne edellyttää uusien tilojen rakentamista.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin sekametsää, jonne on muodostunut alueella liikkuvien ihmisten ja metsäneläinten polkuja. Koillis-itäosassa on havaittavissa isoja haapapuita, mikä vaihtuu itään päin suunnatessa tiheään koivikkoon. Leppästentien varrella on havaittavissa vanhojen pihapiirien kasvillisuutta. Luoteisosassa sijaitsee kesannolla oleva pelto. Länsi-kaakko-osasta kaava-alue rajautuu jylhään mäntymetsään, joka johtaa kaakkoi-pohjois-suunnassa sijaitsevaan kosteikkoon.



Mäntymetsää



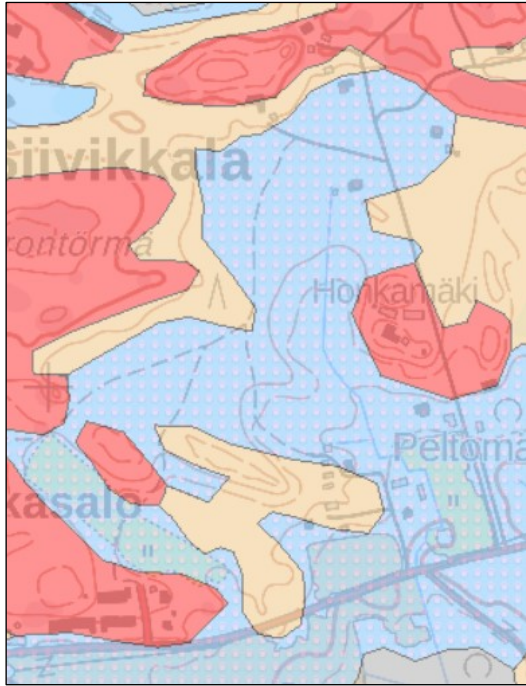
kallio alueen koillisosassa

Maaperän korkeusasema vaihtelee +104...+126 välillä. Maaston muodot ovat vaihtelevampia pohjoisosaan kuljettaessa. Alueelle laaditaan luontoselvitys, joka tarkentaa alueen luonnon arvoja. Selvitysaineisto valmistuu kaavaehdotukseen mennessä.

3.1.3 Alueen rakennettavuus

Maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella vaihtelevaa, mutta pääosin hiesu- ja savimaata. Alueelle tullaan tekemään tarkemmat rakennettavuusselvitykset kaasuunnittelun edetessä.





Kartan merkintöjen selitykset



pintamaalaji: kallioma
pohjamaalaji: kallioma



pintamaalaji: hiekkamoreeni
pohjamaalaji: hiekkamoreeni



pintamaalaji: hiesu
pohjamaalaji: savi

Kuva: GTK

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Leppästentien varren kaava-alueeseen rajautuvat pihapiirit muodostuvat 50-luvun taitteen sekä 80- ja 90-lukujen rakennuskannasta. Leppästentien varren pihapiirit ovat tiiviimmin rakentuneita, vuorostaan suunnittelualueen itäosassa rakennuspaikat ovat suurempia ja väljemmin rakentuneita. Asemakaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee vuosina 2014-2018 rakentunutta rivitaloaluetta, joka edustaa uudempaa rakennuskantaa.



Leppästentie suunnittelualueelta lännen suuntaan



3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Leppästäntien asemakaava-alue rajautuu eteläosasta Leppästäntiehen, jolle saavutaan Ylöjärven keskustasta Siivikkalantien ja Tampereen suunnasta Pohtolantien kautta.

Kaava-alueella sijaitsee Käkimäentien varren kunnallistekniikan linja, joka yhdistyy läheiseen asemakaava-alueeseen Leppästäntien eteläpuolella.

3.1.6 Hulevedet

Suunnittelualueelle tullaan varaamaan riittävät alueet hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen. Alueelle laaditaan hulevesiselvitys, joka liitetään ehdotusvaiheen aineistoon.

3.1.7 Maanomistus

Kaava-alue on Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

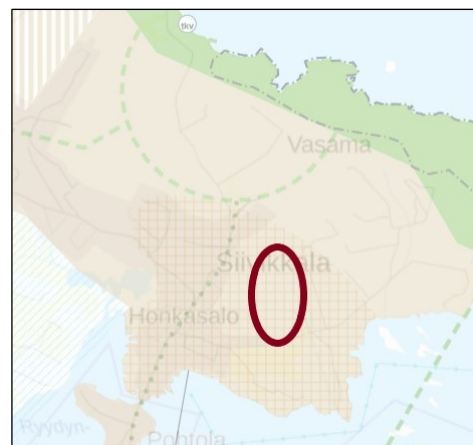
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi sekä tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeksi.



Kaavamuuutosalue merkitty ympyrällä maakuntakaavaan





Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemisuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Vaivekosken, Vesilähden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

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

Suunnittelumääräys:

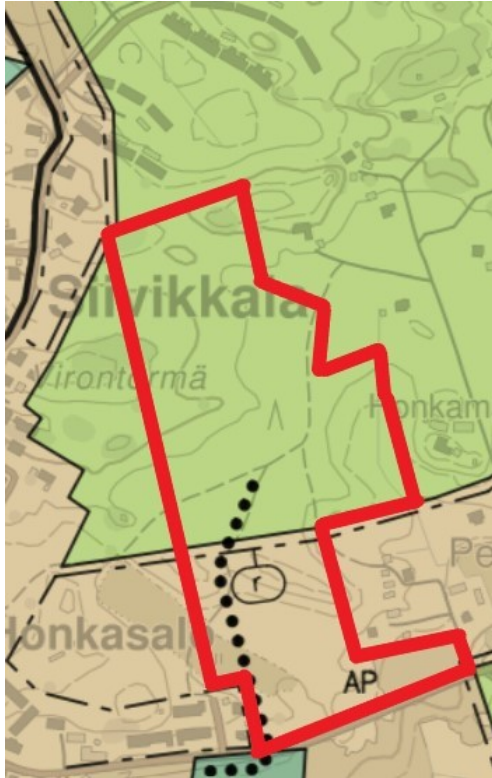
Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen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

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskunta-rakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

3.2.1.3 Yleiskaava



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti punaisella viivalla yleiskaavassa

Voimassa oleva osayleiskaava on vuodelta 1982 eikä kaikilta osin vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on jo vuosien saatossa lähtenyt muodostumaan maa- ja metsätalousalueelle (M). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä 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”.

Asemakaavoitusta varten laadittu yleiskaavallinen tarkastelu (Ylinen 2021), jossa alueen rakentamista on peilattu lähialueen laajempaan kokonaisuuteen. Tarkastelun mukaan asemakaavoitus toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita, tukeutuu hyvin lähialueen palveluihin ja on luontevasti liitettävissä kaupungin nykyiseen infraan. Raportti on selostuksen liitteenä.



Pientalovaltainen asuntoalue (AP).

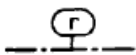
Suunnittelumääräyksessä todetaan, että alue varataan pientaloasumista varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 10% varata sellaista asumiseen liittyvää pienteollisuutta varten, joka ei aiheuta melua, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

Lähivirkistysalue (VL)

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

Maa- ja metsätalousalue (M)

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.

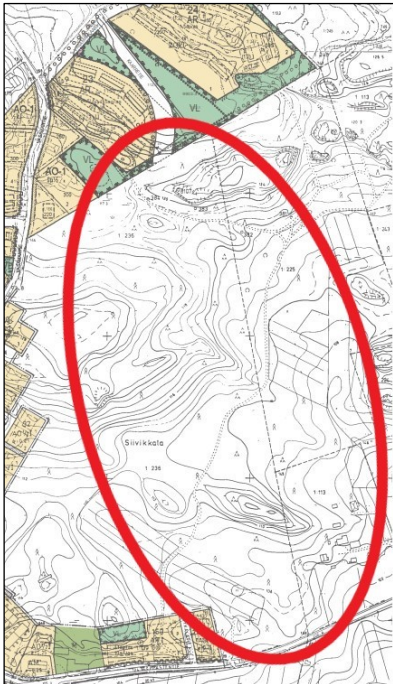


Merkinnällä osoitetulla alueella ei saa muodostaa rakennuslain 4 § mukaista taajaa-asutusta viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistamispäivämäärästä lukien.



Kevyen liikenteen reitti

3.2.1.4 Asemakaava



Kaavamuuotosalue punaisella

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alueen pohjoisosassa Vasamankaaren eteläpuolella on vuonna 2009 hyväksytty Vasamanniityn asemakaavan muutos.

Leppästäntien varrella, suunnittelualueen eteläosassa on vuonna 1986 hyväksytty Siivikkalan rakennuskaava.



3.2.1.5 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. Rakennusjärjestyksen osittainen uusiminen on käynnissä.

3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava on käynnistetty Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaava täydentää Siivikkalan kaupunginosan tonttitarjontaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat mm.:

- 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.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, operaattorit, Ylöjärven vesi Oy
- Yhdistykset: Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan

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

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 5.5.-7.6.2021 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui seitsemän lausuntoa ja viisi mielipidettä. Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen __.2021-___.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin.

Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus saadun palautteen ja laadittavien selvitysten pohjalta.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta __.2022 (§).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan kaavahankkeesta kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään __.2022 (§) asemakaavan ympäristölautakunnan __.2022 (§) ja kaupunginhallituksen __.2022 (§) esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Siivikkalan kaupunginosan tonttitarjontaa. Monipuolinen tonttivaranto tarjoaa erillispientalo-, paritalo- ja rivitalotontteja luonnon monimuotoisuutta ja alueella sijaitsevia virkistymetsiä kunnioittaen.

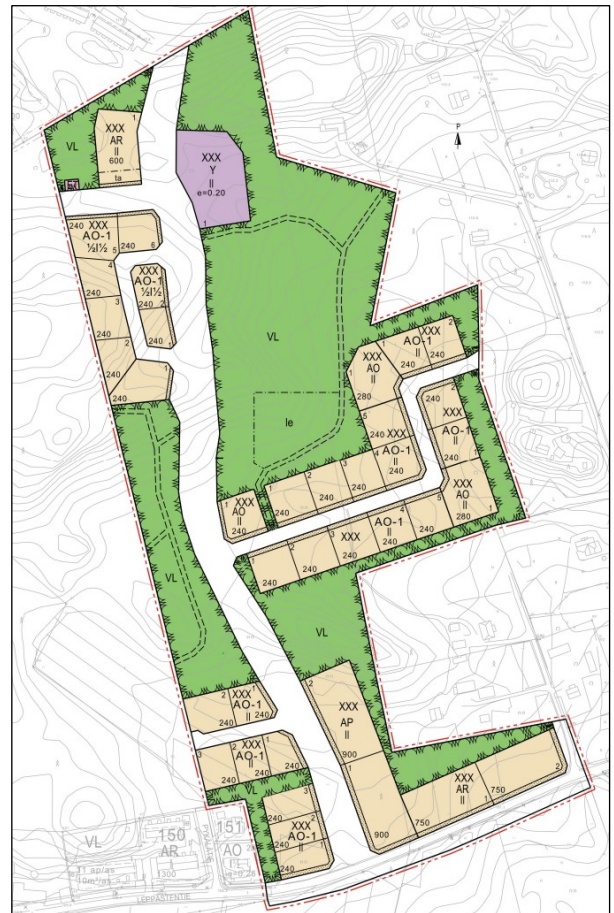
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaava-alueen läpi on osoitettu aluevara-
aus pohjois-eteläsuuntaista kokoojaka-
tua varten. Luoteisosan katualue on sijoit-
tettu siten, että katuverkon rakentami-
nen ja yhdistäminen Vasamantielle on
luontevaa. Asemakaavalla muodostuu:
Asuinpientalojen- (AO-1, AO), erillispienta-
lojen- (AP), rivitalojen ja muiden kyt-
kettyjen asuntojen korttelialuetta (AR),
yleisten rakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskunta-
teknistä huoltoa palvelevien rakennus-
ten ja laitosten aluetta (ET). Yleisten ra-
kennusten korttelialueella varaudutaan
tulevaisuuden tarpeisiin, joka kaavalli-
sesti mahdollistaa esimerkiksi varhais-
kasvatusyksikön tai koulun sijoittamisen
alueelle.

Leppästäntien asemakaavassa on pyritty
huomioimaan alueen suositut virkistys-
reitit sekä riittävät viheralueet. Lähivir-
kistysalueella, ulkoilureitin varrella on
aluevarausta leikkipuistolle.



Ote kaavaluonnoksesta



5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AO	0,5151	800	0,16
AO-1	3,5637	7200	0,20
AP	0,6651	1800	0,27
AR	0,7918	600	0,08
Y	0,4141	828	0,20
VL	7,5649		
ET	0,0108		
katualue	3,6780		
Yhteensä	17,2035	10400	0,07

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Suunnittelualan tuntumassa sijaitsee muutama vanha pihapiiri. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan riittävät etäisyydet olemassa oleviin pihapiireihin, jotta rakennuspaikkojen ominaisuudet, kuten yksityisyys säilyvät laajalti ennallaan. Katuverkoston rakentaminen edellyttää puuston harventamista riittävällä laajuudella, mikä vaikuttaa alueen suojaiseen metsäalueeseen.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Alueen toteuttamisella ei ole negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä muun muassa rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Kaavatonttien rakentumisen myötä alueen uudet asukkaat myötävaikuttavat sosiaaliseen verkostoon. Alueen kortteli-rakenne on suunniteltu siten, että asuminen on riittävän väljää, mutta sosiaalinen kanssakäyminen naapuruston kanssa luontevaa.
<i>Virkistys</i>	Leppästäntien kaava-alueen metsä on muodostunut suosituksi ulkoilu- ja virkistysalueeksi. Uudet rakennuspaikat ja katurakenne on pyritty sijoittamaan siten, että kaavalla olisi mahdollisimman vähäiset vaikutukset virkistyskäyttöön.



5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu KILVA-työkalun avulla, josta tarkemmin osiossa 5.2.7. Tonteilla on mahdollista muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy rakennustyömailta syntyvän melun ja mahdollisen pölyn myötä.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaava-alueen katuverkoston ja rakennuspaikkojen rakentamisella on vaikutuksia alueen maa- ja kallioperälle. Alue tulaaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkkoon.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Kaava-alueelle laaditaan luontoselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheen tueksi. Selvityksen myötä alueen turvataan alueen mahdolliset luonnonsuojeluarvot.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun puustoa harvennetaan ja maaperää muokataan.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Leppästäntien asuinalue täydentää ja tiivistää Siivikkalan alueen yhdyskuntarakennetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestön kehitykseen. Luonnoksen mukainen rakentaminen lisääsi asukkaiden määrää alueella noin 160-175 henkilöllä. Palvelun tarpeiden lisääntyminen on huomioitu yleisten rakennusten korttelialueella (Y).
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat positiivisia vaikutuksia, joka puolestaan kompensoi menoja.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kunnallistekniseen verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta.
<i>Liikenne</i>	Suunnittelualue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Alue on luonteva jatkumo joukkoliikenneverkostolle ja alueen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet joukkoliikenteen laajentumiseen.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Asuinalueelle on varattu katu-alueita, jolle voidaan toteuttaa kevyenliikenteenväylä. Nykyinen lähin kevyenliikenteenväylä sijaitsee 200 metrin päässä Siivikkalantien varressa.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunkikuva tiivistyy Leppästäntien varrella.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueen arkeologiset arvot selvitetään kevään 2022 aikana.
<i>Maisemarakenne</i>	Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Alueen rakennuskantaa ohjataan rakentamistapaohjeilla.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, joka mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa.



5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

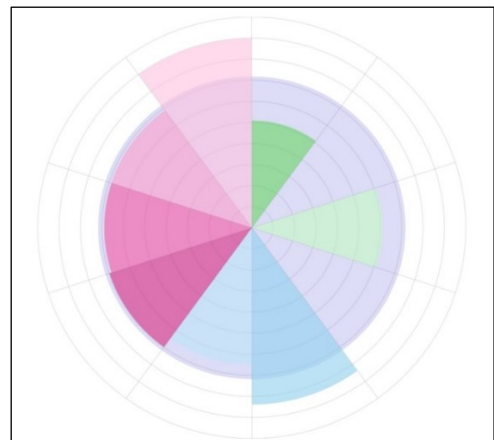
Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissä on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen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

Analyysin perusteella kaava-alueen vahvuuksia ovat kulkumuotojakautuman painottuminen kestäväksi sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttaman puuston poistuman vuoksi analyysi tuo esiin tarvetta turvata ja lisätä metsien hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmatoriskeille alttiita ominaisuuksia.

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

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



kuva KILVA-työkalun analyysistä

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

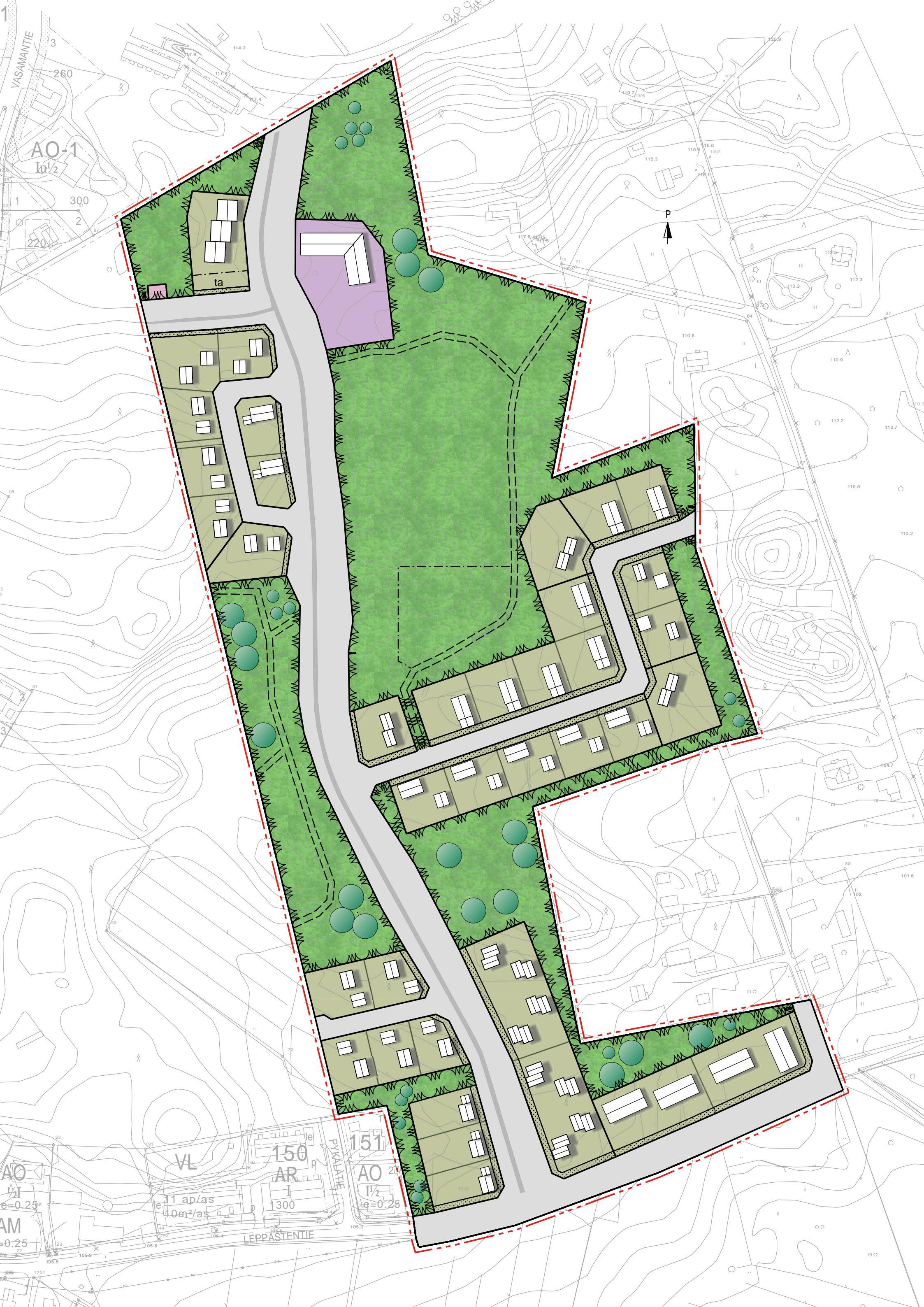
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.





VASAMANTIE
3
260
AO-1
10/2
1
300
2
220

ta

P
↑

VL

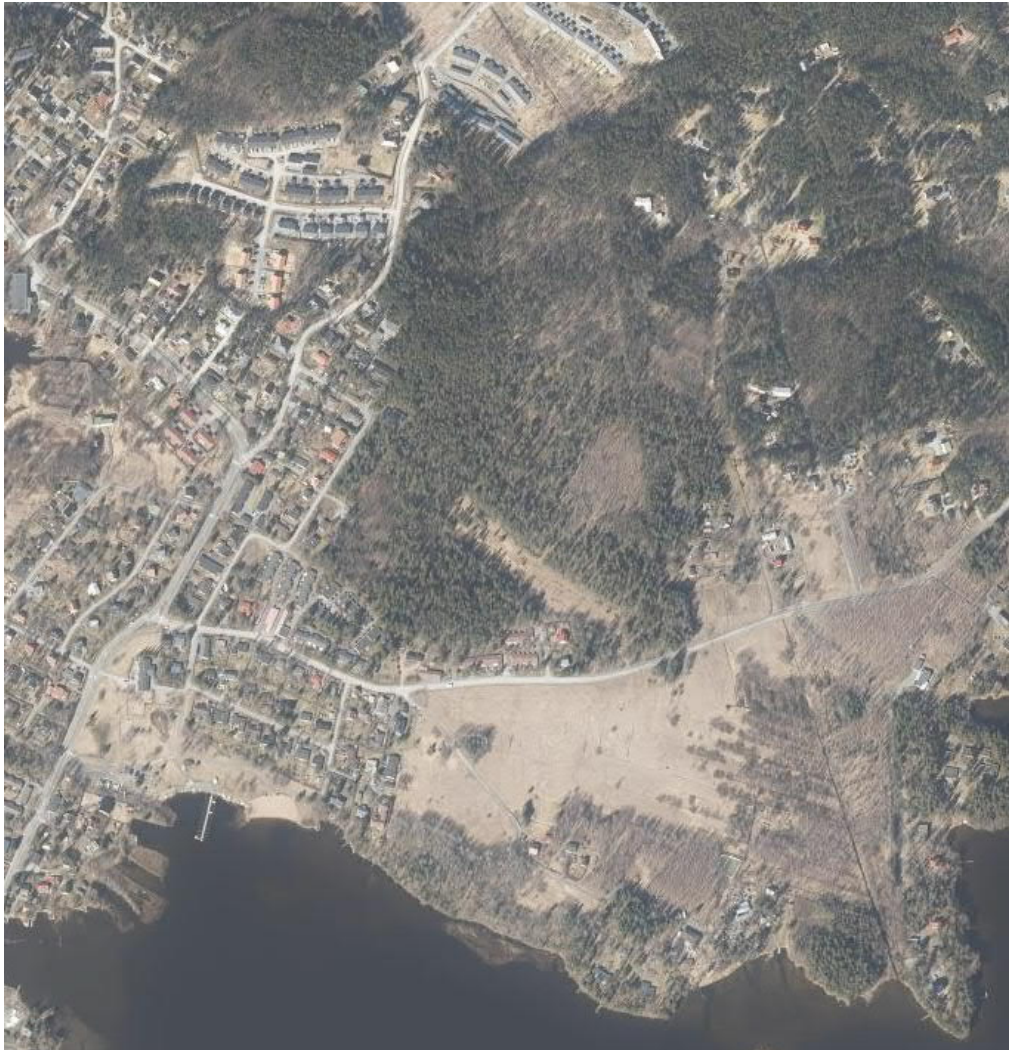
150
AR

151
AO 2

1300
P/2
e=0.25

11 ap/as
10m²/as

LEPPÄSTENTIE



Ylöjärven Siivikkalan Leppästäntien asuinalueen asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta 5.5.2021
Ympäristölautakunta
Dnro: 596/2021
171/2021
Päivitetty 15.12.2021



Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue	3
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	4
Selvitykset	6
Arvioitavat vaikutukset	6
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	7
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	7



Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan laajentamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

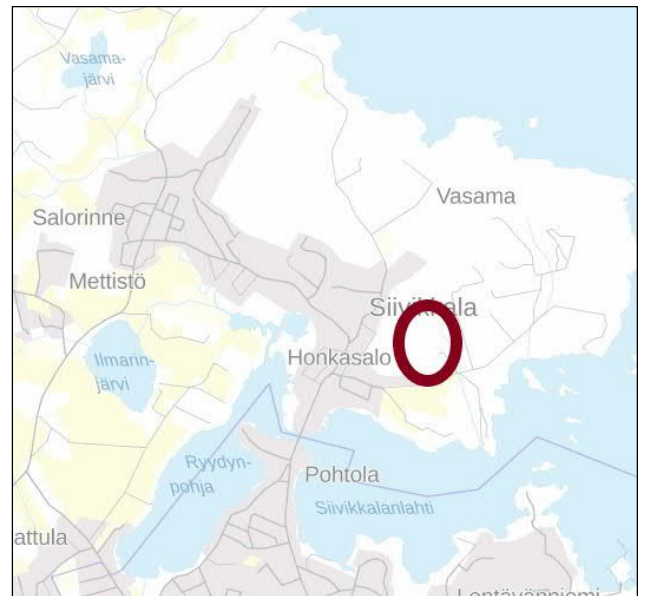
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laaditaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Siivikkalan alueella sijoittuen Leppästentien ympäristöön. Suunnittelualue jatkaa Ylöjärven asemakaava-aluetta Siivikkalan kaupunginosassa. Aluerajausta on muutettu luonnosvaiheessa siten, että asemakaava koskee Leppästentien pohjoispuolta ja eteläosan kaavoitus otetaan käsittelyyn erillisenä kaavahankkeena myöhemmin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17 ha.



Kuvassa osoitettu punaisella kaavaluonnoksen mukainen alue.



Kuvaan osoitettu ympyrällä suunnittelualueen likimääräinen sijainti Siivikkalan alueella.



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 Leppästentien asuinalueen asemakaavan laajennuksen laatimisen.

Tavoitteet

Asemakaavan laajennuksella luodaan Siivikkalaan lisää pientaloaluetta. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle omakotitontteja, paritalotontteja ja rivitalotontteja. Alueelle sijoitetaan myös puisto- ja virkistysalueita. Kaava-alue täydentää ja laajentaa Siivikkalan pientalovaltaisia asuinalueita sekä turvaa virkistystien ja ulkoilun mahdollisuudet alueella.

Maapoliittinen ohjelma

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

MAPSTO 2021 - 2025

MAPSTO:n mukaisesti tarkoituksena on laatia asemakaava pientaloaluetta varten.

Kaupunkistrategia

Ylöjärven kaupunkistrategian 2018-2028 (14.5.2018) elinvoimavarojen strategiakärkenä (3) todetaan mm. ”Turvaamme monipuolisen tonttitarjonnan.”

Kaavoitustilanne

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 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.




Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:

 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.

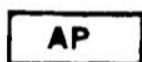
 Tiivis joukkoliikennevyöhyke
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

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

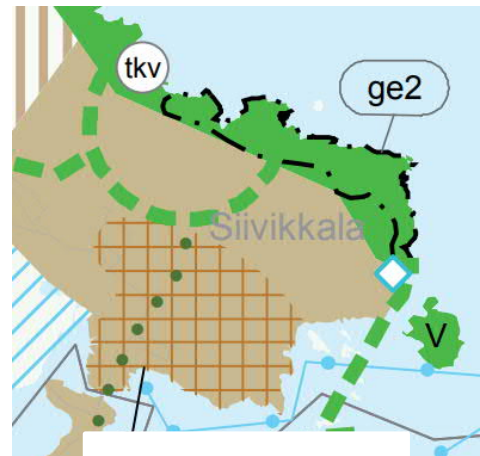
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 18.11.1982.

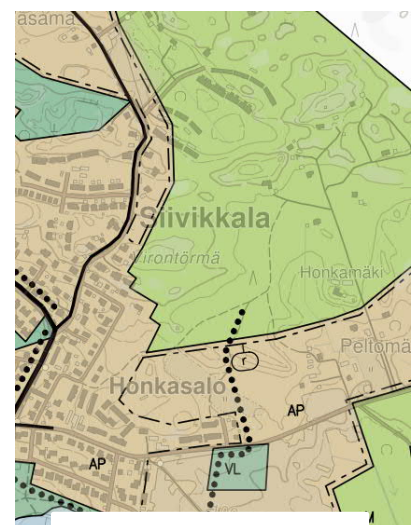
Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

 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 pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

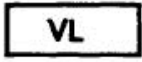


Ote maakuntakaavasta.



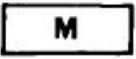
Ote osayleiskaavasta.





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 taaja-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 säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista".

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

Arvioitavat vaikutukset

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

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.



- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen kaupunki.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi.
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Siivikkalan Omakotiyhdistys ry.

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

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä



Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ja alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräjassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

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

Hyväksymisvaihe

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

Kaavoituksen alustava aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppuvuoden 2021 aikana ja ehdotus kevään 2022 Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2022 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.



Yhteystiedot

Asemakaavan laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Helena Keva, puhelin 0417302041, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

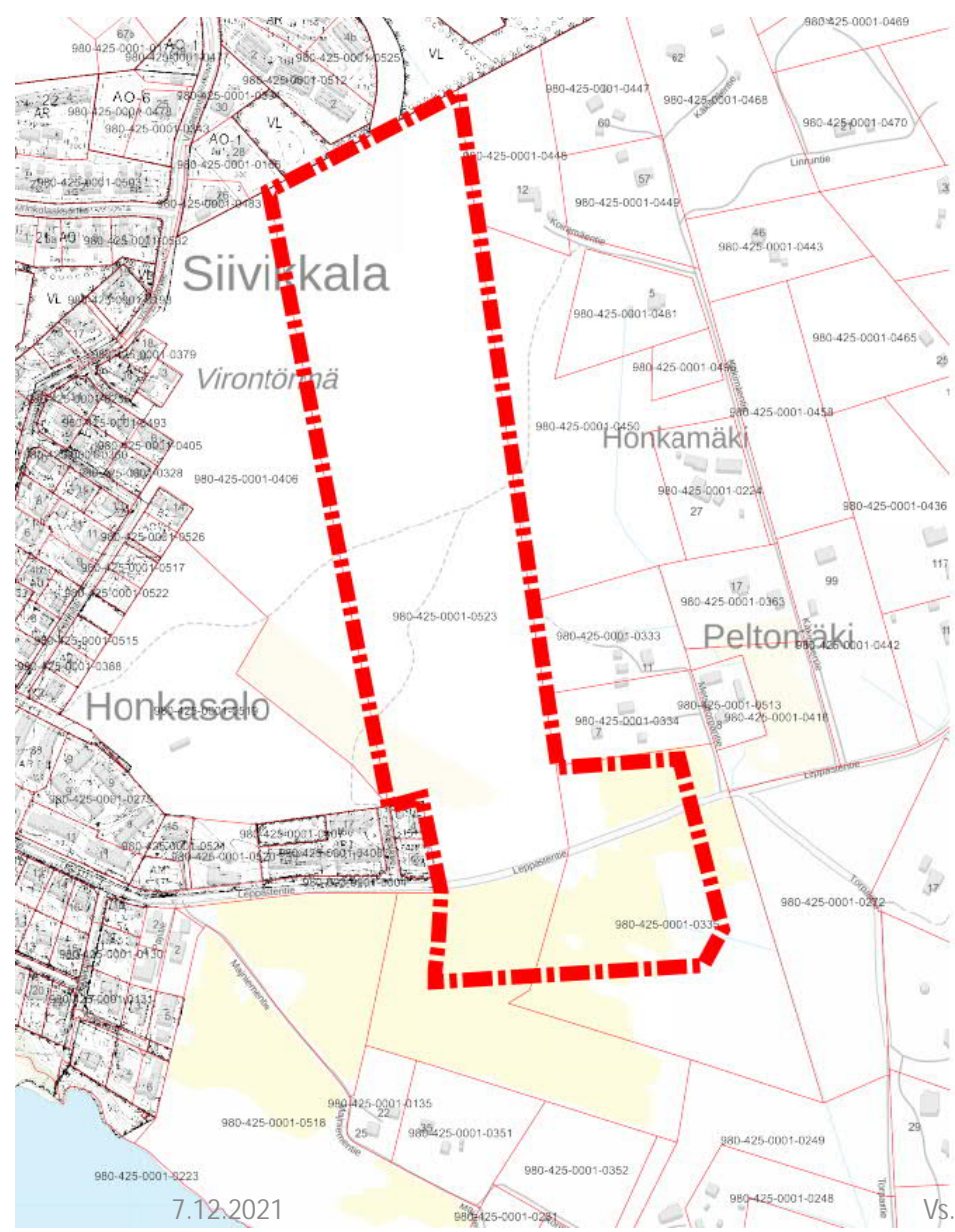
Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite	kaavoitus@ylojarvi.fi
käyntiosoite	kaupungintalo, Kuruntie 14
postiosoite	Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI



Yleiskaavallinen tarkastelu

- Leppästäntien asemakaavan suunnittelualueella on voimassa vuoden 1982 osayleiskaava, joka ei vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Vuosien saatossa on mm. muodostunut asutusta maa- ja metsätalousalueelle (M). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan "Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista."
- Koska asemakaavan suunnittelutavoitteet poikkeavat voimassa olevasta yleiskaavasta, laaditaan yleiskaavallinen tarkastelu, jossa arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista asemakaavan suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).



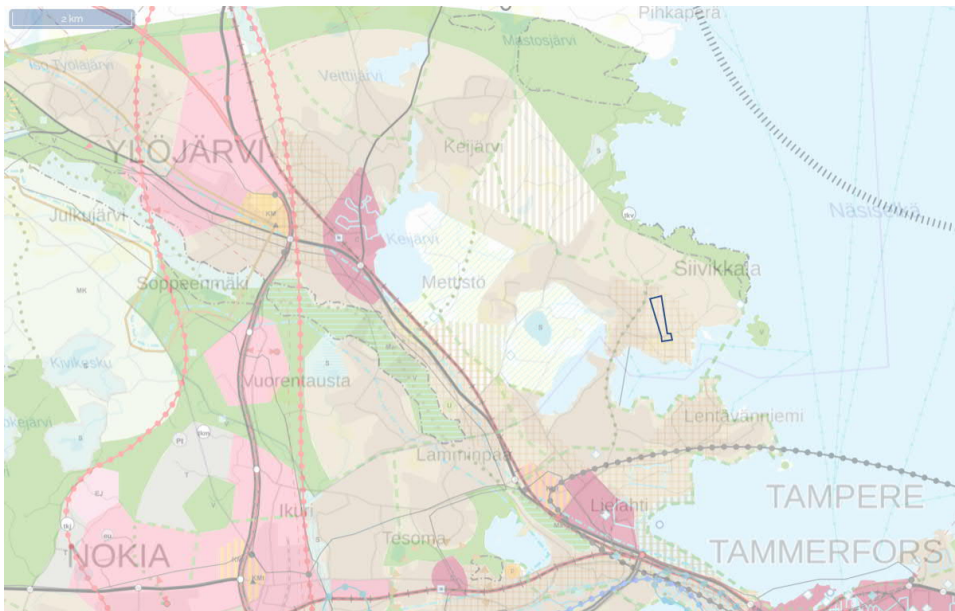
Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen

Voimassa oleva osayleiskaava v. 1982



- Alue on M-alue ja AP-alue

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä

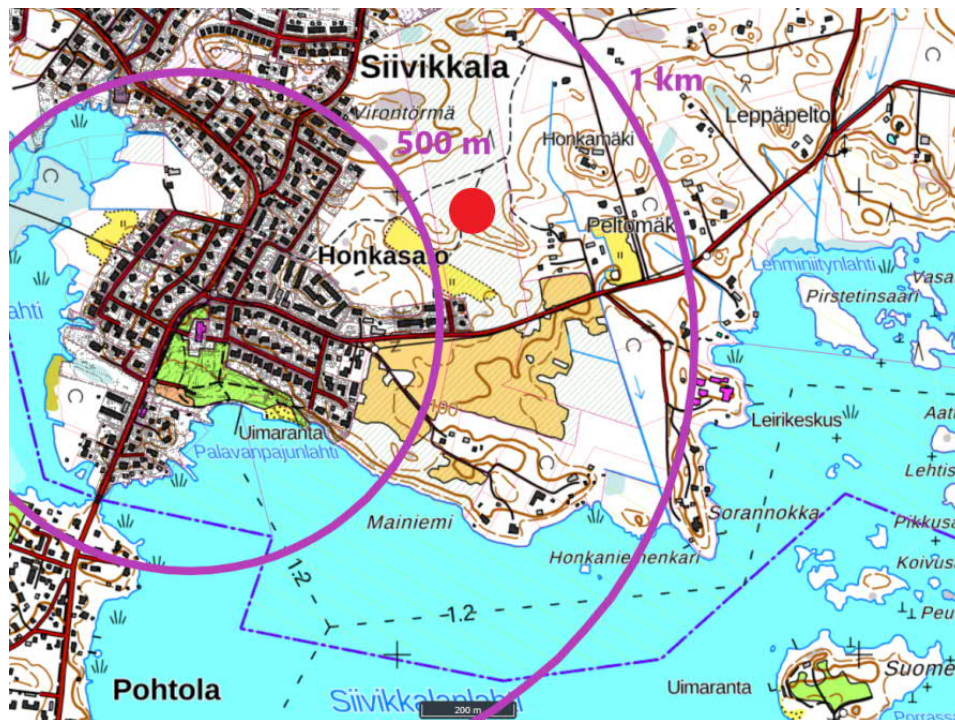


- Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä.
- Alle 3 km etäisyydellä sijaitsee kaksi päivittäistavarakauppaa (Siivikkalantie 252-Ilmarinjärventie, Itämäenkatu 2-Pohtolankatu)
- Lähimmät laajemmat kaupalliset palvelut ovat Tampereen Lielahdessa ja Ylöjärven Soppeenmäessä (3-8 km etäisyydellä).

MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

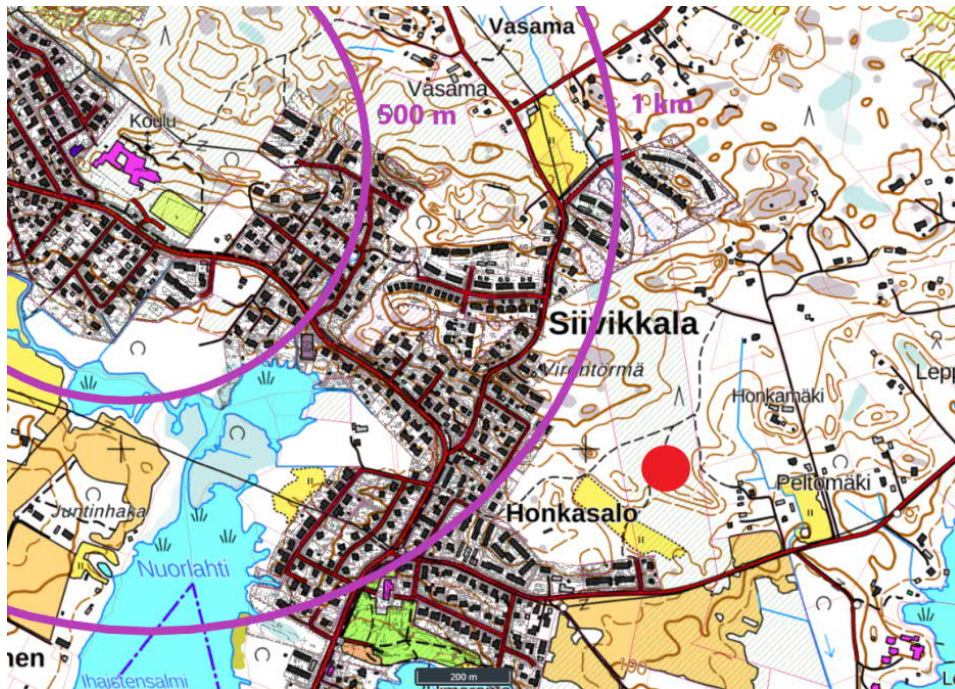
- Etäisyys alueelta Siivikkalan kouluun alle 2 km (esiopetus, perusopetuksen luokat 1-6).
- Etäisyys bussipysäkille on 800 m- 1 km (Leppästentie 1)

Etäisyys Serlapuiston päiväkotiin on alle 1 km



- Serlapuiston päiväkoti sijaitsee alle 1 km suunnittelualueelta.
- Varhaiskasvatus 1-5 –vuotiaille, kolme ryhmää.
- Esiopetus on Koulukallion päiväkodissa Siivikkalan koulun yhteydessä.

Etäisyys Siivikkalan kouluun on noin 1,5 km



- Asemakaava-alueelta on alle 2 km Siivikkalan kouluun.
- Oheinen kuva: 500 m:n ja 1 km:n säteet koululta.



7.12.2021

Projektiarkkitehti Helena Nieminen

100 m

Matka 1.25km

Matka 967.52m

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- Suunnittelualue lukeutuu maakuntakaavassa osoitettuun tiiviin joukkoliikenteen alueeseen.
- Suunnittelualue sijoittuu jo asemakaavoitettujen alueiden välittömään läheisyyteen.
- Suunnittelualue hyödyntää nykyistä katu- ja vesihuollon verkostoa.
- Suunnittelualue hyödyntää jo rakennettuja lähipalveluita sekä virkistys- ja ulkoilun reittejä ja alueita.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- Alakoulu, esiopetus ja varhaiskasvatuksen palvelut sijaitsevat alle 2 km etäisyydellä.
- Asumisen tarpeet, liikenne- ja virkistysyhteydet, suotuisat ilmansuunnat, riittävät lähivirkistysalueet, alakoulu, esiopetus ja varhaiskasvatuksen palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Kaupan ja yksityiset palvelut sijaitsevat noin 3 km etäisyydellä. Ylöjärven kaupungin terveyskeskus sijaitsee noin 8 km etäisyydellä.
- Alue sijaitsee Tampereen kaupunkiseudun palveluiden ja työpaikka-alueiden näkökulmasta hyvin saavutettavissa.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

- Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät.
- Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Siivikkalantien varressa alle 1 km etäisyydellä (Leppästäentie 1).
- Lielahdesta on tulevaisuudessa mahdollisuus matkustaa raitiotiellä Tampereen ja Ylöjärven suuntiin.
- Maalämpö ja aurinkolämpö ovat mahdollisia lämmitysmuotoja.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön ovat hyvät.
- Metsäinen ja järven läheinen sijainti luovat houkuttelevat asumisen puitteet.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- Tonttitarjonnan kasvu tukee kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä (työvoiman saatavuus, palveluiden käytön kasvu ja tarjonnan mahdollinen lisääntyminen).

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

- Alueella ei ole tiedossa ympäristöhaittoja.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

- Suunnittelun yhteydessä kaavaratkaisun taustaksi laaditaan luontoselvitys ja arkeologian selvitys.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Asemakaava-alueella osoitetaan lähivirkistysalueita ja turvataan virkistysyhteyksien jatkuvuus.
- Alueelta on lyhyt yhteys vesistöön Näsijärvelle sekä järven rannassa sijaitseville ulkoilureiteille.
- Siivikkalan uimaranta sijaitsee 500 m – 1 km etäisyydellä asemakaava-alueesta.

Johtopäätökset

- Asemakaava-alue sijaitsee Tampereen kaupunkiseudun tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä. Metsäinen ja järven läheinen sijainti ja läheiset koulu- ja päivähoitopalvelut ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet luovat houkuttelevat asumisen puitteet. Alue on liitettävissä läheiseen kaupungin vesi- ja viemäri- sekä katuverkkoon. Laadittava asemakaava ei edellytä Siivikkalan osayleiskaavan muuttamista. Maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon ja asemakaavassa voidaan toteuttaa pääosa osayleiskaavan tavoitteista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.