

## Ylöjärven kaupunki

### Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan ja Mutalan välisellä alueella



Osayleiskaavan selostus / Kaupunginhallitus 27.8.2018

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitus  
Ehdostus nähtävillä  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto, hyväksyntä

31.8.2005 ja 13.6.2007  
14.2.-19.3.2018  
27.8.2018  
3.9.2018

## HAJA-ASUTUSALUEEN KYLIEN OSAYLEISKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS ANTAVERKAN JA MUTALAN VÄLISELLÄ ALUEELLA

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 22. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä kaavakarttaa.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Kuruntien ympäristöön Antaverkan ja Mutalan väliselle alueelle. Alue rajoittuu lännessä Takamaan osayleiskaavaan, etelässä Veittijärven ja Kirkonseudun pohjoisosien osayleiskaavoihin, idässä Näsijärveen ja pohjoisessa Yli-Huhkaantiehen.

Alueen pinta-ala on n. 3400 ha. Tarkempi rajaus on karttaliitteessä nro 1.

#### 1.3 Kaavan tarkoitus

Osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoitus on osoittaa uusia rakennuspaikkoja sekä aluevarauksia asumiselle, palveluille ja teollisuudelle. Lisäksi kaavassa turvataan mm. maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, kulttuuriympäristöt ja muinaismuistoalueet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet. Ulkoilu- ja kevyenliikenteen reittivaraukset osoitetaan kaavassa.

Kaavalla ohjataan rantarakentamista ja siinä osoitetaan ranta-alueelle sijoittuvat rakennuspaikat.

#### 1.4 Tiivistelmä

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Rakennusoikeus on ranta-alueella tutkittu emätila- ja kiinteistökohtaisesti. Mitoituksessa on käytetty muunnettua rantaviivaa ja osa-alueilla erilaista mitoitusta alueen ominaisuudet huomioon ottaen. Mitoituksena on käytetty 5 ja 7 rantarakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Uusia rantarakennuspaikkoja muodostuu osayleiskaavalla yhteensä 8 kpl, joista 5 on asuinrakennuspaikkoja. Emätilojen rakennusoikeus on jo pääosin ylittynyt.

Kaava-alueella on neljä ranta-asemakaava-aluetta, joiden rakentamisessa noudatetaan asemakaavaa (Pimeesalmen ja Liimolan ranta-asemakaavat sekä Petäjaniemen ja Peltomäen rantakaavat).

Ranta-alueen ulkopuoliselle ns. sisämaa-alueille on tehty emätilakohtainen vyöhykeperustainen tarkastelu. Laadittu tarkastelu osoittaa kunkin emätilan uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän ja tilakohtaisesti mahdollisten rakennuspaikkojen lukumäärän. Vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettuja asuinrakennuspaikkoja on kaavaehdotuksessa enimmillään yhteensä 475. Alueelle toteutettavien rakennuspaikkojen määrä on riippuvainen alueen kunnallisteknisten verkostojen toteuttamisesta.

Päiväkotia varten on osoitettu uusi palvelualuevaraus Kuuselaan ja Ylisen alue on osoitettu asemakaavalla toteutettavaksi.

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä alueen arvokkaat peltoalueet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskokonaisuudet on esitetty omilla merkinnöillään. Samoin luontoselvityksissä ja arkeologisessa inventoinnissa havaitut arvokohteet on osoitettu kaavassa.

Alueen pääliikenneväylä on Kuruntie, jonka eteläosalla on kevyen liikenteen väylä. Yliseltä Mutalaan kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Lempiäniementien ja Pohjantien varteen on myös osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve, koska molempien teiden varrella sijaitsee koulu.

Kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu tiivistelmät ja niihin on annettu vastineet, liite 19.

Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.2.-19.3.2018. Osayleiskaavaan on tehty nähtävilläolon jälkeen vaikutuksiltaan vähäisiä tarkennuksia. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset on esitetty kaavakartalla, jossa on muutosmerkinnät. Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely on kaupunginhallituksessa 27.8.2018 ja kaupunginvaltuustossa 3.9.2018.

## 1.5 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Tiivistelmä.....	2
1.5	Kaavaselostuksen sisällysluettelo .....	4
1.6	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
1.7	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	6
1.8	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>9</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
2.1.1	Alueen historia ja rakentuminen .....	9
2.2	Suunnittelualue .....	10
2.3	Suunnittelutilanne.....	10
2.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
2.4	Luonnonympäristö.....	12
2.4.1	Maisemarakenne ja maisemakuva.....	12
2.4.2	Luonnonolot .....	13
2.4.3	Ilmasto.....	13
2.5	Kasvillisuus ja eläimistö .....	13
2.5.1	Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu .....	13
2.5.2	Luonnonsuojelulain kohteet (L) .....	14
2.5.3	Metsälakikohteet (ML).....	14
2.5.4	Perinnemaisemat (P) .....	15
2.5.5	Paikallisesti arvokkaat luontokohteet (PL) .....	16
2.5.6	Arvokkaat kallioalueet (K).....	16
2.5.7	Liito-orava.....	16
2.5.8	Linnusto .....	18
2.5.9	Vesistöt .....	19
2.5.10	Rakennettu ympäristö.....	19
2.5.11	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	20
2.5.12	Tekninen huolto .....	24
2.5.13	Ympäristönsuojelu ja erityistoiminnot.....	25
2.5.14	Sosiaalinen ympäristö .....	25
2.5.15	Maaomistus .....	25
<b>3</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>25</b>
3.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve .....	25
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	25
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	25

3.3.1	Vireille tulo .....	26
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	26
<b>4</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....</b>	<b>26</b>
<b>4.1</b>	<b>Yleiset tavoitteet .....</b>	<b>26</b>
<b>4.2</b>	<b>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....</b>	<b>26</b>
<b>4.3</b>	<b>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Vyöhykemitoituksen periaate.....</b>	<b>27</b>
4.4.1	Taustaa .....	27
4.4.2	Vyöhykkeet.....	28
4.4.3	Mitoitusarvot .....	29
4.4.4	Rakennuspaikan siirtäminen edullisemmalle vyöhykkeelle.....	29
4.4.5	Suunnittelutarvelupa ja lupaharkinta.....	29
<b>4.5</b>	<b>Ranta-alueiden suunnittelu- ja mitoituseriaatteet .....</b>	<b>30</b>
4.5.1	Ranta-alueen emätilaselvitys .....	30
4.5.2	Osa-aluejako, mitoitusperusteet .....	31
4.5.3	Uusien rakennuspaikkojen lukumäärän laskeminen .....	32
<b>4.6</b>	<b>Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....</b>	<b>33</b>
4.6.1	Tavoitteet ja vaihtoehdot .....	33
4.6.2	Tehdyt selvitykset.....	33
4.6.3	Arvioitavat vaikutukset .....	34
4.6.4	Osayleiskaavaratkaisun perusteet .....	34
<b>5</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT .....</b>	<b>35</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne.....</b>	<b>35</b>
5.1.1	Mitoitus .....	35
5.1.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	36
<b>5.2</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>36</b>
5.2.1	Korttelialueet .....	36
5.2.2	Muut alueet.....	38
5.2.3	Kohdemerkinnät .....	40
<b>5.3</b>	<b>Kaavan vaikutukset.....</b>	<b>41</b>
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	41
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	45
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	45
5.3.4	Vaikutukset yksityistalouteen.....	47
<b>6</b>	<b>OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>48</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>48</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>48</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta.....</b>	<b>48</b>

## 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osayleiskaava-alueen sijainti
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Ote maakuntakaavasta
Liite 4	Ote nykyisestä oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta
Liite 5	Rantojenkäytön osayleiskaava
Liite 6	Mitoitusvyöhykkeet ja rantaviivan muuntoperusteet, kartta
Liite 7	Ranta-alueen mitoitus- ja emätilatarkastelukartta
Liite 8	Ranta-alueen emätilatarkastelutaulukko
Liite 9	Kuivanmaan emätilatarkastelu
Liite 10	Teknisen huollon verkosto
Liite 11	Rakennettu ympäristö ja tiestö
Liite 12	Maisemaselvitys
Liite 13	Kasvillisuus
Liite 14	Arkeologiset kohteet, arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt
Liite 15	Luonto- ja suojelukohteet
Liite 16	Maanomistuskartta
Liite 17	Voimassa olevat vesihuollon toiminta-alueet
Liite 18	Rakentamistapaohjeet
Liite 19	Ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä niiden vastineet
Liite 20	Viherverkkotarkastelu
Liite 21	Paistoitettava alue Kuusela

## 1.7 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Huviloita pyyntimailla, ketoja kaupungin kupeessa – Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma. Eija Teivas. Tampere 2004.
- Lempiäniementien ja Pimeesalmen maisemaselvitys ja hoitosuunnitelma. Tmi / TAKT Taina Väisänen. Ylöjärvi 1999.
- Ylöjärven arvokkaat luontokohteet, Tampereen seutukaavaliitto / Ylöjärven ympäristönlautakunta, 1990.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt Ylöjärvellä, Ylöjärven kaupunki / ympäristölahtakunta 1997.
- Ylöjärvi, Arkeologinen perusinventointi 2000, Vadim Adel.
- Ylisen ja Mutalan välisen alueen luontoselvitys ja Pohjankylän laajennusosa, Pentti Keskitalo 2005.
- Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen välisellä alueella, Envibio Oy 2005.
- Lempiäniemen ja Ylisen alueen kasvillisuusselvitys 2004. Terhi Rajala.
- Lempiäniemi-Peräsilta-Kaihari alueen asukaskeskeinen maankäyttösuunnitelma, Kylä-Kyllä-projekti. Matti Jääskeläinen, Tampere 2005.
- Luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Hämeen läänissä osa II. Helsinki 1996
- Vahannan-Lempiäniemen-Mutalan alueen linnusto- ja liito-oravaselvitys. Suunnittelukeskus Oy 2005.
- Ylöjärven Vahannan-Peräsillan-Lempiäniemen alueen pesimälinnusto vuosina 2000-2003. Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys ry. Martti Lagerström, Tampere 2004.
- Melutilanteen perusselvitys Ylöjärven kaupunki, Suunnittelukeskus Oy 2005.
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040, tullut voimaan 2017.
- Kuruntien suunnan vesihuollon yleissuunnitelma Ylöjärven kaupunki, Suunnittelukeskus Oy 2006.
- Pohjankylän laajennusosan luontoselvitys, Ylöjärven kaupunki 2007
- Ranta-alueen ja kuivanmaan mitoitus- ja emätilatarkastelu, FCG Planeko Oy 2009.
- Ylöjärven Maaseutualueen rakennetun ympäristön inventointi, FCG Planeko Oy 2009
- Maaseutualueen maisemahistoriaselvitys, FCG Planeko Oy 2009.

- Pohjankylän Vesan, Pietilän, Hauskan ja Lallinmäen kiinteistöjen rakennusinventointi, FCG Planeko Oy 2009.
- Ylöjärvi, Karhejärvi, Mutala-Lempiänniemi-Pihkaperä, Siivikkala ja Metsäkylä, osayleiskaava-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Mikrolitti Oy 2009
- Ylöjärvi arkeologinen perusinventointi 2000, otteita kaava-alueen arkeologisista kohteista
- Vesihuollon toiminta-alueet 2013-2018, Ylöjärven kaupunki kunnallistekninen suunnittelu 2011
- Ylöjärven kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelman päivitys 2010, Kiuru & Rautiainen Oy 2010
- Antaverkka-Mutala osayleiskaavan mitoitusselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2016. Kuivanmaan vyöhykesuunnittelu, mitoitus ja emätilatarkastelu.
- Ylöjärvi arkeologinen perusinventointi 2000, otteita selvityksestä, Vadim Adel, Tampereen museot, Maakunnallinen yksikkö
- Kuuselan alueen luonnosta, 2018. Kuuselan luontoselvitystarpeen arviointi

## 1.8 Kaavaprosessin vaiheet

7.6.2005	Ympäristölautakunta	Hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
20.6.2005	Kaupunginhallitus	Päättyi kaavoituksen käynnistämisestä.
23.9.2005	Viranomaisneuvottelu	Osayleiskaavasunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita koskeva viranomaisneuvottelu (MRL § 66)
13.9.2005	Aloituskokous ja esittelytilaisuus	Mutalan koululla, osallistujia 97. Kerrottiin kaavan lähtökohdista, tehdyistä selvityksistä ja alustavista tavoitteista.
22.9.2005	Aloituskokous ja esittelytilaisuus	Vahannan koululla, osallistujia 160. Kerrottiin kaavan lähtökohdista, tehdyistä selvityksistä ja alustavista tavoitteista.
6.4.2006	Yhteistyöryhmä	Selvityskarttojen esittely sekä suunnittelun tavoitteiden ja periaatteiden kertaus.
20.6.2006	Ympäristölautakunta	Keskustelu jatkosuunnittelua varten (alustava kaavaluonnos Antaverkka-Kaihari).
10.10.2006	Ympäristölautakunta	Koko alueen alustavan kaavaluonnoksen esittely.
11.10.2006	Yhteistyöryhmä	Koko alueen alustavan kaavaluonnoksen esittely.
16.11.2006	Yhteistyöryhmä,	Kaavaluonnoksen esittely.
21.11.2006	Ympäristölautakunta	Kaavaluonnoksen esittely. Ympäristölautakunta hyväksyi vastineet maanomistajien toiveisiin ja päätti asettaa valmisteluaineiston ja osayleiskaavan muutos- ja laajennusluonnoksen nähtäville.
13.12.2006 – 31.1.2007	Ympäristölautakunta	Luonnosvaiheen nähtävillä pito (Antaverkka-Mutala)
27.3.2007	Ympäristölautakunta	Esitys kaupunginhallitukselle kaava-alueen laajentamiseksi Pohjantien ympäristössä.
23.4.2007	Kaupunginhallitus	Siirsi asian käsittelyn maanomistajan kanssa käytäviä neuvotteluja varten.
28.5.2007	Kaupunginhallitus	Päättyi osayleiskaavan laajennuksen rajauksesta ja isompien tilojen uusien rakennuspaikkojen maksimimääräksi 13.
11.12.2007	Ympäristölautakunta	Esitys kaupunginhallitukselle tarkistetun rajauksen ja vastineiden hyväksymisestä sekä kaavan nähtäville asettamisesta
17.12.2007	Kaupunginhallitus	Hyväksyi ympäristölautakunnan esityksen.
9.1.- 11.2.2008	Kaupunginhallitus	Luonnosvaiheen nähtävillä pito (Pohjantien ympäristö)
18.3.2008	Ympäristölautakunta	Tutustui lausuntoihin, kommentteihin ja mielipiteisiin. Keskusteli ranta-alueen jatkosuunnittelusta sekä uusista suunnittelu- ja mitoituseriaateista.
29.4.2008	Ympäristölautakunta	Päättyi esittää kaupunginhallitukselle, että ranta-alueilla noudatetaan Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunnossa esitettyjä seikkoja, jotka ovat vastaavat kuin yleisesti rantojen käytön osayleiskaavoissa ja vallitsevassa oikeuskäytännössä. Kaikilla ns. sisämaa-alueilla kaavoituksessa noudatetaan samoja suunnittelu- ja mitoituseriaatteita kuin aiemmissakin haja-asutusalueen kylien osayleiskaavoissa. Kaikkien tilojen osalta uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärä on 10.
2.6.2008	Kaupunginhallitus	Hyväksyi ympäristölautakunnan esityksen.
31.3.2009	Ympäristölautakunta	Tutustui luonnoksesta saatuihin lausuntoihin, kommentteihin ja mielipiteisiin.

7.5.2009	Yhteistyöryhmä	Yhteistyöryhmälle esiteltiin alustava osayleiskaavaehdotus.
9.6.2009	Ympäristölautakunta	Kaavaehdotuksen esittely. Ympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy vastineet saatuihin lausuntoihin, kommentteihin ja mielipiteisiin ja asettaa nähtäville haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus- ja muutosehdotuksen sekä oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.
10.8.2009	Kaupunginhallitus	Asian käsittely siirrettiin seuraavaan kokoukseen.
24.8.2009	Kaupunginhallitus	Asian käsittely siirrettiin seuraavaan kokoukseen.
29.11.2010	Kaupunginhallitus	Ehdotus kaavaehdotuksen muuttamisesta huomioiden valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, seudulliset periaatteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja mitoitusvyöhykkeiden käyttämisestä. Ehdotuksen sijaan päätettiin hyväksyä Ympäristölautakunnan kaavaehdotus 9.6.2009 ja asettaa kaavaehdotus nähtäville.
23.1.- 8.4.2011		Osayleiskaavaehdotus oli ensimmäisen kerran nähtävillä
10.3.2011	Yleisötilaisuus	Avoin yleisötilaisuus Vahannan koululla
17.3.2011	Yleisötilaisuus	Avoin yleisötilaisuus Mutalan koululla
8.5.2012	Ympäristölautakunta	Kaavaehdotukseen tehty muutokset nähtävillä olon aikana saadun palautteen pohjalta. Ympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy vastineet saatuihin lausuntoihin, kommentteihin ja mielipiteisiin ja asettaa nähtäville haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus- ja muutosehdotuksen sekä oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.
28.5.2012	Kaupunginhallitus	Hyväksyi ympäristölautakunnan esityksen.
27.6.- 3.9.2012	Nähtävilläolo	Osayleiskaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä
7.8.2012	Yleisötilaisuus	Avoin yleisötilaisuus Vahannan koululla
9.8.2012	Yleisötilaisuus	Avoin yleisötilaisuus Mutalan koululla
17.12.2012	Kaupunginhallitus	Päätös vyöhykesuunnittelun ottamisesta käyttöön osayleiskaavan valmistelussa.
22.8.2013	Työneuvottelu	ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu vyöhykesuunnittelun periaatteista
26.11.2013	Kaupunkikehitysjaosto	päätös, vyöhykesuunnittelun periaatteiden mukaisesti vyöhykkeistä ja mitoitusarvoista
2.11.2015	Kehittämistoimikunta	Tilannekatsaus kaavoitustyön vaiheesta
9.11.2015	LePeKa kyläyhdistys	Kaavan ja mitoitusperiaatteiden esittely Lempiäniemi-Peräsilta-Kaihari kyläyhdistyksen kokouksessa
25.5.2016	Työneuvottelu	ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu alustavasta osayleiskaavaehdotuksen periaatteista
30.5.2016	Kaupunginhallitus	Tilannekatsaus osayleiskaavaehdotuksen valmistelusta
24.10.2016	Kehittämistoimikunta	Tilannekatsaus osayleiskaavaehdotuksen valmistelusta
19.12.2016	Kaupunginhallitus	Päätös asettaa kaavaehdotus nähtäville. Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkojen mitoituksessa vyöhykesuunnittelun periaatteet. Rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen mukaisina.
1.2.-6.3.2017		kaavaehdotus nähtävillä
16.2.2017		Yleisötilaisuus kaupungintalolla
9.3.2017		Osallisryhmän kokous
9.1.2018		Osallisryhmälle ja Kuuselan alueen asukkaille infotilaisuus
22.1.2018	Kaupunginhallitus	Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville: muutoksina rakennusoikeuden määrä ja maakuntakaavassa osoitettu pintavedenotto. Lisäksi on tarkennettu joitakin merkintöjä lausuntojen ja saadun palautteen perusteella.
14.2.- 19.3.2018	Nähtävilläolo	Kaavaehdotus oli nähtävillä
20.2.2018	Yleisötilaisuus	Avoin yleisötilaisuus kaupungintalolla
13.3.2018	Asukastilaisuus	Kuuselan alueen asukkaat
6.6.2018	Viranomaisneuvottelu	Hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelussa edustettuina ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Suomen metsäkeskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo.
27.8.2018	Kaupunginhallitus	Kaavan nähtävilläoloaikana annettu palaute ja vastineet, vaikutuksiin vähäiset muutokset kaavaan. Kaava hyväksymiskäsittelyyn.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen historia ja rakentuminen

Ensimmäiset torpat suunnittelualueelle ovat muodostuneet 1780-luvulla. Torpparit raivasivat viljelyyn sopivia maita ja niin muodostui yhtenäinen torpparialue. Alueen raivasivat viljelyyn ja asuttivat Lakialan, Liimolan, Keijärven, Kuusiston, Runsaan ja Ylöjärven kylien torpparit.

Vahantalahden etelärannalle muodostui torppa- ja mäkitupa-asutusta Pihkanperän ja Vahantalahden pohjukan väliselle alueelle, Kukkolan, Mäkkylän, Keijärven, Kuusiston ja Lakialan kylien maille. Vahantalahden alueen mäkitupa-asutus tihentyi 1800-lopulla, kun alueelle perustettiin ensin 1892 Vahannan tiilitehdas Mäkkylän maalle, Vahantajoen suuhun ja muutamaa vuotta myöhemmin Vahantaniemen tiilitehdas joen toiselle puolelle. Vahannassa toimi myöhemmin telakka ja tältä alueelta käytiin työssä myös Lempiäniemessä, Pimeesalmen telakalla.

Mutalanlahden ympäristöön muodostui rannassa olevien vanhojen peltomaiden ulkopuolelle torpparien ja mäkitupalaisten peltomaiden vyöhyke. Myös Mutalassa asutuksen tiivistymiseen vaikutti tiilitehdas, joka toimi alueella vuosisadan vaihteessa, sekä myöhemmin perustettu saha. Talvella oli tarjolla metsätöitä ja rahdinajoa, sillä puutavaraa ajettiin metsistä sopivia reittejä pitkin Mutalaan ja Vahantaan, joista se uitettiin eteenpäin.

Kuruntie eli Peräkunnantie kunnostettiin 1800-luvun kuluessa. Torppien ja kantatilojen väliset yhteydet ovat vaikuttaneet Ylöjärven pohjoisosan itä-länsi-suuntaisen tiestön syntyyn. Toinen merkittävä syy oli laivayhteydet, sillä samoja teitä kuljettiin Mutalaan, Kyöstilään ja Vahantaan laivalle. Vesiliikenteen vuoksi Näsijärven niemistä oli pitkään huono tieyhteys Kuruntielle.

Torppien ja mäkitupien itsenäistyttyä uudet omistajat alkoivat kunnostaa vuokra-aikana rapistuneita rakennuksia. Olemassa olevan asutuksen tuntumaan lohkottiin uusia pientiloja ja asuintontteja. Seuraava aktiivinen rakennusvaihe oli sotien jälkeen, kun siirtolaisille ja rintamamiehille lohkottiin tiloja. Liikenneyhteyksien parantumisen sekä Voionmaan opiston ja Ylisen keskuslaitoksen ja joidenkin pienempien alueen työnantajien (mm. sahojen) tarjoamien työpaikkojen myötä rakentaminen alueella vilkastui 1950- ja 1960-luvuilla.

Rakentamista alettiin säädellä 1969 hyväksytyyn uuden rakennusjärjestyksen ja erityisesti sen tonttikokorajoituksen avulla. Haja-asutusalueelle laadittiin kyläsuunnitelma 1984 ja siinä oli edellytetty 2000 m<sup>2</sup>:n tonttikokoa. Voimassa oleva haja-asutusalueen osayleiskaava hyväksyttiin 12.1.1995. Siinä tonttikooksi määriteltiin 5000 m<sup>2</sup>. Suunnitelmilla tiivistettiin olemassa olevaa asutusta. Elintason kohoamisen myötä 1980-luvulla pientalojen rakentaminen vilkastui haja-asutusalueilla.

Ylisen hoitolaitos ja kartanoalue, sekä Kaiharin paikalliskeskus, josta löytyy myös kauppa, muodostavat selkeimmän ja laajimman asutuskeskuksen kaava-alueella. Toinen selkeä asutuskeskus on Mutalan kyläkeskus, Muita asutustihentymiä on muodostunut Pihkanperän, Antaverkan, Vahannan, Peräsillan, Lempiäniemen ja Kyöstilän alueille. Huviloita alueella on runsaasti. Varsinkin sotien jälkeen rakentaminen oli vilkasta. Ranta-alueet ovat tiivistä rakennettuja ja vapaata rantaa on hyvin niukasti.

Alueella on kaksi toimivaa ala-astetta, Vahannassa ja Mutalassa.

## 2.2 Suunnittelualue

Alue sijaitsee Kuruntien ympäristössä Antaverkan ja Mutalan välisellä alueella. Alue rajoittuu lännessä Takamaan osayleiskaavaan ja rakentamattomiin metsäalueisiin, etelässä Veittijärven ja Kirkonseudun pohjoisosien osayleiskaavoihin, idässä Näsijärveen ja pohjoisessa Yli-Huhkaantiehen.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3400 ha ja pituus pohjois-eteläsuunnassa n 10 km. Osayleiskaava-alueen sijaintikartta, liite 1.

## 2.3 Suunnittelutilanne

### 2.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 2.3.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

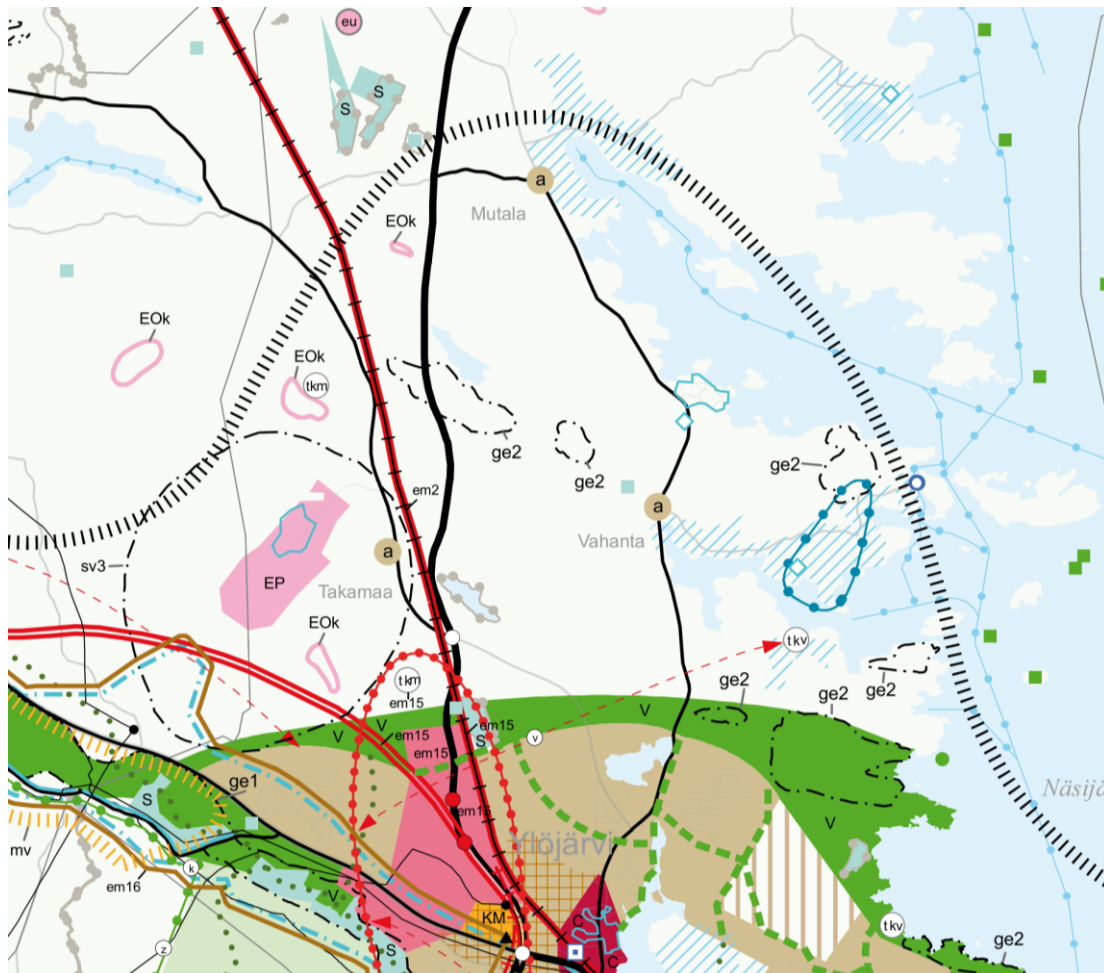
Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan

Osayleiskaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan maakuntakaavan kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kehittämissuosituksena on, että alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Suunnittelualueella on kaksi maakunnallisesti merkittävää ja aluerakenteen kannalta keskeistä kylää, joihin on tarkoituksenmukaista ohjata asumista, palveluita ja työpaikkoja. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu alueelle maakunnallisesti arvokkaita kulttuuri- ja luontokohteita.

Lisäksi maakuntakaavaehdotuksessa on varaus teknisen huollon kehittämisen kohdealueelle (tkv) sekä yhdysvesijohdon yhteystarve (v). Aluemerkinällä osoitetaan pintavedenottamo, jolla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan. Alueen tarkka sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Pintavedenottamo on osoitettu maakuntakaavassa Laakonselän etelärannalle.

Pintavedenottamo pohjautuu Pirkanmaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan. Pirkanmaan väestön kasvun ja pohjavesivarojen riittävyden pohjalta on päädytty varautumaan tekopohjaveden hyödyntämiseen.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2040 (ei lainvoimainen)

### 2.3.1.2 Haja-asutusalueen kylien osayleiskaava

Kaava on oikeusvaikutukseton (lainvoimainen 19.11.1997), liite 4. Haja-asutusalueen kylien osayleiskaava on voimassa lähes koko alueella lukuun ottamatta Pohjantien ympäristöä Mutalassa, Lempiäniemen pohjois- ja itäosaa sekä Pihkaperän kaakkoisosaa.

### 2.3.1.3 Rantojen käytön osayleiskaava

Kaava on oikeusvaikutukseton, (kv. 31.5.1979), liite 5. Rantojen käytön osayleiskaava kattaa kaava-alueella olevat ranta-alueet.

### 2.3.1.4 Ranta-asemakaavat

Pimeesalmi (15.2.2007), Liimolan kylä (23.1.2008), Petäjäniemi (24.5.1994) ja Peltomäki (1.9.1978)

### 2.3.1.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista asemakaava-alueiden ulkopuolella. Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002 ja muutos 8.11.2006.

Kaupunkivaltuusto hyväksyi uuden koko kaupunkia koskevan rakennusjärjestyksen 07.11.2016 ja määräsi sen voimaan 1.1.2017 alkaen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä ja (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018 ja se korvaa entiset erilliset Ylöjärven, Viljakkalan ja Kurun alueiden rakennusjärjestykset.

### 2.3.1.6 Alueelle laaditut selvitykset ja inventoinnit

Kts. 1.7. Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista  
Kaava-alueelle on laadittu yleiskaavatasoinen rakennusinventointi ja maisemahistoriaselvitys. Lisäksi on laadittu arkeologinen inventointi.

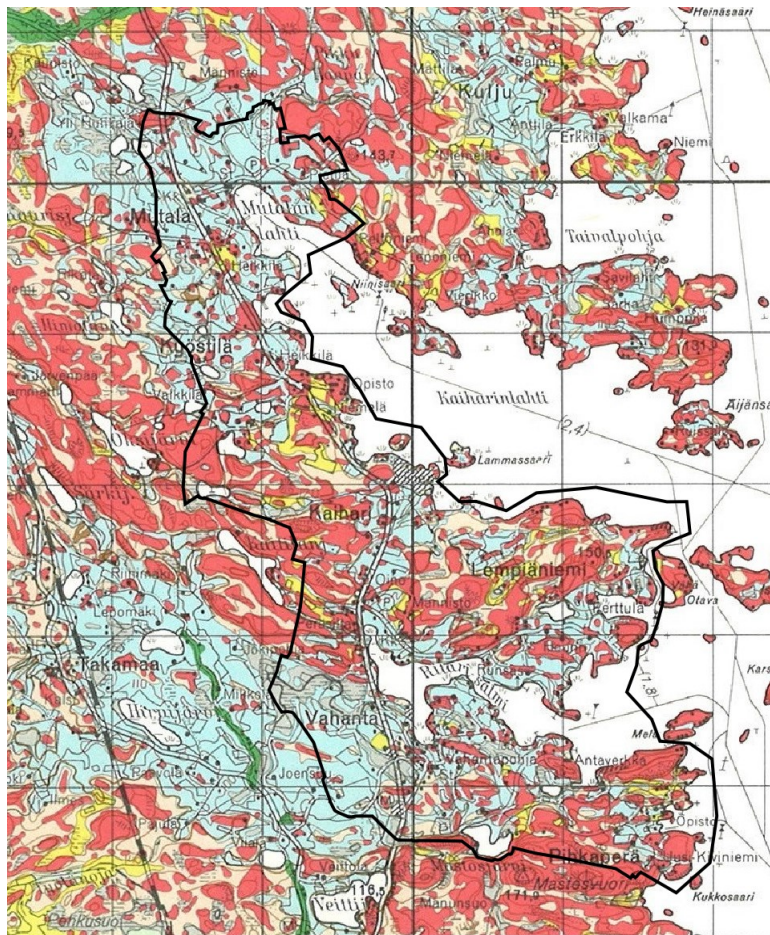
## 2.4 Luonnonympäristö

### 2.4.1 Maisemarakenne ja maisemakuva

Maiseman runko muodostuu kaakkois-luode ja itä-länsi-suuntaisista viljellyistä ja asutetuista laaksovyöhykkeistä. Avoimina säilyneet kumpuilevat pellot avaavat laajat ja miellyttävät näkymät. Alueet omaavatkin erityisiä kulttuuri- ja maisema-arvoja. Näistä vanhimmat ja merkittävimmät sijaitsevat Mutalanlahden rannoilla sekä Lempiäniemen eteläisillä ranta-alueilla. Kyseiset alueet onkin osoitettu Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa maatalousalueina, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Laajempia peltoalueita löytyy myös Kyöstilän, Vahannan ja Antaverkan alueilta. Kyseiset maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on myös huomioitu ja osoitettu osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (kaavamerkintä MA-3). Metsäalueet sijaitsevat selännteillä ja niiden reuna-alueilla, joissa ne muodostavat pelloille taustan. Merkittävimmät yhtenäiset metsäalueet sijaitsevat Lempiäniemen keskiosassa, Mastosjärven ympäristössä ja Peräsilta-Ylinen -akselin länsipuolella. Näillä alueilla maasto on jyrkkäpiirteistä.

Korkeimmat lakialueet muodostuvat Lempiäniemen keski-osassa Pasko- ja Pirunvuoresta sekä pohjoisrannan Mustavuoresta. Peräsillan länsipuolella on Kaitivuori ja Seinivuori. Mastosjärven länsipuolella on Naurisvuori ja itäpuolella Mastosvuori. Maisemasta erottuu selvästi Antaverkan koillispuolella oleva Isomäki, jolla on erityisiä maisema- ja ympäristöarvoja. Lisäksi sillä on merkitystä ulkoilu- ja näköalapaikkana.

Selkeimmät maisemakokonaisuudet ovat avoimina säilyneet kumpuilevat pellot, jotka avaavat laajat ja miellyttävät näkymät rantapellojen yli Näsijärvelle. Maisemaselvityskartta, liite 12.



Ote kaava-alueen maaperäkartasta

## 2.4.2 Luonnonolot

Mutala ja Kyöstiä ovat pääosin savialuetta, jota pienet moreeni ja kallioalueet täplittävät. Alueella on joitakin turve- ja liejuesiintymiä. Kuruntien ympäristössä, Kaiharin ja Kyöstiän alueella, on jonkin verran silttiesiintymiä. Savialueita on myös Lempiäniemen eteläiset ja itäiset ranta-alueet samoin kuin Vahannan alue. Vahantajokea myötäilee turve- ja liejupitoinen pehmeikkö. Kuruntien länsipuoli, Peräsillan ja Kaiharin alueella on enimmäkseen kallioista samoin kuin Lempiäniemen keskiosa. Pihkaperällä on savinen kaistale Isomäen kallion lounaispuolella. Kaava-alueella olevat arvokkaat kallioalueet on esitetty kaavakartalla (kaavamerkin-tä ge2).

## 2.4.3 Ilmasto

Alueen ilmastossa ei ole erityispiirteitä. Alueella ilman laatua heikentävät Kuruntien liikenteen päästöt.

## 2.5 Kasvillisuus ja eläimistö

### 2.5.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alueelta on tehty kolme erillistä luonto- ja kasvillisuusselvitystä, sekä linnusto- ja liito-oravaselvitykset. Näiden lisäksi on luonnon monimuotoisuutta ja perinnemaisemia kartoitettaessa otettu huomioon Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma 2004, seutukaavaliiton julkaisu D 102, 1990 sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt Ylöjärvellä, Ylöjärven kaupunki / ympäristölautakunta 1997.

Alla olevissa selvityksissä on kartoitettu yksityiskohtaisesti alueen luonnonolot sekä luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat maisema-alueet sekä kasvit. Linnusto- ja liito-oravaselvityksistä käy ilmi alueella olevat uhanalaiset lajit ja niiden elinympäristöt.

- Ylöjärven arvokkaat luontokohteet, Tampereen seutukaavaliitto / Ylöjärven ympäristönlautakunta, 1990.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt Ylöjärvellä, Ylöjärven kaupunki / ympäristölahtakunta 1997.
- Ylisen ja Mutalan välisen alueen luontoselvitys ja Pohjankylän laajennusosa, Pentti Keskitalo 2005.
- Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen välisellä alueella, Envibio Oy 2005.
- Lempiäniemen ja Ylisen alueen kasvillisuus selvitys 2004. Terhi Rajala.
- Luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Hämeen läänissä, osa II. Helsinki 1996
- Vahannan – Lempiäniemen – Mutalan alueen linnusto- ja liito-oravaselvitys. Suunnittelukeskus Oy 2005. Liito-orava-alueiden päivitys 2016.
- Ylöjärven Vahannan – Peräsillan – Lempiäniemen alueen pesimälinnusto vuosina 2000 – 2003. Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys ry., Martti Lagerström, Tampere 2004.
- Pohjankylän laajennusosan luontoselvitys, Ylöjärven kaupunki, Pentti Keskitalo 2007

Liitekartassa 15 on arvokkaat luonto- ja suojelukohteet jaettu kuuteen eri ryhmään.

1. Luonnonsuojelulain tarkoittamat kohteet (L)
2. Metsälain mukaiset erityisen tärkeät kohteet (ML)
3. Perinnemaisemat (P)
4. Paikallisesti arvokkaat luontokohteet (PL)
5. Arvokkaat kallioalueet (K)
6. Liito-orava-alueet ja ekologinen yhteys

Seuraava lista esittelee koko alueen merkittävimmät luonto- ja maisemakohteet sekä alueella tavatun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat. Lisätietoja kohdassa on kerrottu, mistä kyseisen kohteen tarkemmat kuvaukset löytyvät. Arvokkaiden luonto- ja suojelukohteiden sijainti kaava-alueella on esitetty liitekartassa, myös numerointi liittyy liitekarttaan 15.

### 2.5.2 Luonnonsuojelulain kohteet (L)

- |       |   |
|-------|---|
| L 1.1 | Lehmusmetsikkö, Isomäki. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 4, Envibio Oy 2005                          |
| L 1.2 | Iso mänty, Keijärvi/Teerimäki 2:154. Ylöjärven arvokkaat luontokohteet sivu 52, seutukaavaliitto, julkaisu D102 1990. |
| L 1.3 | Lehmus, Keijärvi/Rauhala 2:32. Ylöjärven arvokkaat luontokohteet sivu 52, seutukaavaliitto, julkaisu D102 1990.       |

### 2.5.3 Metsälakikohteet (ML)

- |        |   |
|--------|---|
| ML 1.1 | Rehevä korpi, Korpiniemi, pohjoispuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 9, Pentti Keskitalo 2005 |
| ML 1.2 | Rantaluhta, Vähäjärvi. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 4, Pentti Keskitalo 2005                  |
| ML 1.3 | Lehtometsä, Hevossaari. Lempiäniemen-Ylisen alueen kasvillisuus selvitys sivu 5, Terhi Rajala 2004            |
| ML 1.4 | Puron kolve, Ylisen eteläpuoli. Lempiäniemen-Ylisen alueen kasvillisuus selvitys sivu 5, Terhi Rajala 2004    |
| ML 1.5 | Suo, Loonamistonjärven pohjoispuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 6, Pentti Keskitalo 2005    |
| ML 1.6 | Räme, Heinisuon lounaispuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 7, Pentti Keskitalo 2005           |
| ML 1.7 | Lehtokorpi, Heinisuon itäpuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 6, Pentti Keskitalo 2005.        |



- ML 1.8 Suo, Seinivuoren itäpuoli. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 6, Envibio Oy 2005
- ML 1.9 Lähde ja reheväkorpi, Seinivori. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 5, Envibio Oy 2005
- ML 1.10 Puro, Seinivuori kaakkoispuoli. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 7, Envibio Oy 2005
- ML 1.11 Korpi, Kaitivuori. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 6, Envibio Oy 2005.  
Kaitivuoren kohde on määritelty luonnonsuojelualueeksi. Alueen on merkitty kaavakartalle.
- ML 1.12 Laskupuro, Kaitijärvi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 5, Envibio Oy 2005
- ML 1.13 Rantaluhta, Vahantalahti pohjukka. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 10, Envibio Oy 2005
- ML 1.14 Lampi, Mustalammi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 11, Envibio Oy 2005
- ML 1.15 Ruohokorpi, Lempiäniemi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 11, Envibio Oy 2005
- ML 1.16 Rantasuo, Kohmalanjärvi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 11, Envibio Oy 2005
- ML 1.17 Rantaluhta, Vahantapohja. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 7, Envibio Oy 2005
- ML 1.18 Suo, Naurisvuoren pohjoispuoli. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 7, Envibio Oy 2005
- ML 1.19 Lehto, Naurisvuoren itärinne. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 8, Envibio Oy 2005
- ML 1.20 Rantaluhta, Mastosjärvi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 8, Envibio Oy 2005
- ML 1.21 Suo, Mastosjärvi kolisranta. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 9, Envibio Oy 2005
- ML 1.22 Rantasuo, Antaverkanlammi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 9, Envibio Oy 2005
- ML 1.23 Jyrkännne, Antaverkka. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 9, Envibio Oy 2005
- ML 1.24 Rantaluhta, Antaverkka. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 9, Envibio Oy 2005
- ML 1.25 Puro, Antaverkanlammin salmi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 9, Envibio Oy 2005
- ML 1.26 Rinnelehto, Isomäki Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 4, Envibio Oy 2005
- ML 1.27 Norot, Tuomiston länsipuoli. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella sivu 10, Envibio Oy 2005
- ML 1.28 Puronvarsi, Kärpänojaan laskeva puronvarsi Mutalassa, Pohjankylän laajennusosa, sivu 4, Pentti Keskitalo
- ML 1.29 Suo, Pietilän pohjoispuolella Mutalassa, Pohjankylän laajennusosa, sivu 4, Pentti Keskitalo.
- ML 1.30 Lehtokorpi, Viinikan länsipuolella Mutalanlahden ranta-alueella, Pohjankylän laajennusosa, sivu 5, Pentti Keskitalo.

#### 2.5.4 Perinnemaisemat (P)

- P 1.1 Lörpyksen haka. Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma sivu 68, Eija Teivas, 2004
- P 1.2 Koivulahden hakasaarekkeet. Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma sivu 68, Eija Teivas, 2004
- P 1.3 Mastosjärven keto. Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma sivu 69, Eija Teivas, 2004

**2.5.5 Paikallisesti arvokkaat luontokohteet (PL)**

- PL 2.1 Koto/Petaa/Lepo/Särki/Liivanajärvi. Ylöjärven arvokkaat luontokohteet sivu 21, seutukaavaliitto julkaisu D102 1990
- PL 2.2 Oja, Mutalan koulun pohjoispuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 8, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.3 Rantaluhta, Lepaannokka. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 3, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.4 Rantaluhta, Lepaannokka. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 3, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.5 Puro, Kaskilahti. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 9, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.6 Laskuoja, Vähäjärvi. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 6, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.7 Ranta-alue, Niemelänlahti. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 2-3, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.8 Lehtokorpi, Heinisuon länsipuoli. Ylisen ja Mutalan alueen luontoselvitys sivu 6, Pentti Keskitalo 2005
- PL 2.9 Kaitijärvi. Ylöjärven arv.luontokohteet sivu 18, seutukaavaliitto julkaisu D102 1990
- PL 2.10 Jyrkänne, Kaitivuori. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 12-13, Envibio Oy 2005
- PL 2.11 Puro, Leponiitty. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 14, Envibio Oy 2005
- PL 2.12 Metsä, Pirunvuori. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 14, Envibio Oy 2005
- PL 2.13 Vahantajoki. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 11, Envibio Oy 2005
- PL 2.14 Rantaluhta, Vahantajokivarsi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 12, Envibio Oy 2005
- PL 2.15 Rantaluhta, Petäjäniemi. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 13, Envibio Oy 2005
- PL 2.16 Puro, Vahantapohja. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 13, Envibio Oy 2005
- PL 2.17 Järvi, Vahantapohjan eteläpuoli. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 13, Envibio Oy 2005
- PL 2.18 Suo, Pihkanperä. Luontokartoitus Vahannan ja Ylisen alueella s 13, Envibio Oy 2005
- PL 2.19 Isomäki. Ylöjärven arvokkaat luontokohteet sivu 15, seutukaavaliitto julkaisu D102 1990

**2.5.6 Arvokkaat kallioalueet (K)**

- K 1.1 Särkivuori-Väärnynvuori. Luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokk. kallioalueet
- K 1.2 Kaitijärven kallio Hämeen läänissä OSA II (Ylöjärvi) 14.2.1996 Helsinki
- K 1.3 Mustavuori-Pirunvuori
- K 1.4 Isomäki
- K 1.5 Naurisvuori
- K 1.6 Mastosvuori-Paskovuori

**2.5.7 Liito-orava**

Vahannan-Lempiäniemen-Mutalan alueen linnusto- ja liito-oravaselvitys, SKOY Suunnittelukeskus Oy, 2005  
Liito-orava-alueiden päivitys 2016.



### 2.5.7.1 Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Liito-oravan elinympäristöjä ja kulkureittejä on koko kaava-alueella. Niiden sijainti on esitetty kaavakartalla, luontoselvityksissä sekä liitteessä 15, luonto- ja suojelukohteet.

Liito-oravan esiintymisalueita on seurattu alueella useiden vuosien ajan. Esiintymien laajuudessa ja kohteissa on ollut huomattavaa vuosittaista vaihtelua.

Luonnonsuojelulain 49 §:ssä kielletään EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien kuten liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen. Yksittäisen pesäpuun hävittäminen on kielletty. Hävittämisellä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden jälkeen esiintymän liito-oravat häviävät, eikä alue enää ole liito-oravalle asumiskelpoinen. Liito-oravan lisääntymispaikka tuhoutuu, jos kaikki latvusyhteydet sinne hävitetään. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisellä tarkoitetaan tilannetta, jossa osa esiintymän ydinalueesta, osia ruokailu- ja lisääntymisalueista hakataan tai esiintymää pilkkomalla ja osa-alueita eristämällä vaikeutetaan tai estetään liito-oravien liikkuminen alueella. Heikentämisestä ei tapahdu mikäli toimenpiteet ovat niin vähäisiä, että niiden jälkeenkin alueen voidaan olettaa pitkällä aikavälillä pysyvän liito-oravalle elinkelpoisena. Alue ei välttämättä heikenny, jos joitain papanapuita (joissa ei ole koloja), esim. kuusia, jää hakkuun tai rakentamisen alle.

Kaavoituksessa turvataan, että selvityksen mukaiset liito-oravan esiintymät säilyvät rakentamattomina. Myös liito-oravan kulkuyhteydet on turvattava jättämällä esiintymien välille ja esiintymiltä laajemmille metsäalueille johtavia ekologisia käytäviä. Käytävien alue voi olla tavanomaista talousmetsää, iältään nuorta, yli 10 m korkeaa metsää tai vanhempaa metsää. Ekologisen käytävän leveys tulisi olla noin 30 – 40 metriä, tosin liito-oravan on havaittu pystyvän käyttävään huomattavasti kapeampiakin, jopa viiden metrin levyisiä käytäviä. Liito-orava voi hyödyntää liikkumisessa myös nuorta puustoa käsittäviä taimikoita. Tutkimuksissa liito-oravien onkin havaittu käytävän nuorta puustoa käsittäviä taimikoita ja puustoisia soita mieluummin kuin esimerkiksi kuivia mäntymetsiä. On myös mahdollista, että liito-orava käyttää asuinalueiden pihapiirien puustoa sekä liikkumiseen että ruokailuun ja levähtämiseen. Liito-oravan pesintäkään ei ole mahdottomuus jossakin vanhassa pihakuudessa tai -haavassa.

On huomattava, että pelkkä pesäpuun säästäminen esiintymän alueella ei liito-oravan kannalta riitä; tutkimusten mukaan liito-orava tarvitsee lisääntymispaikakseen vähintään neljän hehtaarin laajuisen metsäalueen. Liito-oravan lisääntymispaikka ei siis ole pienialainen laikku pesäpuun ympärillä. Nyt inventoiduista esiintymistä muutamat ovat varsin pienialaisia, mutta todennäköisesti tärkeitä levähdyspaikkoja. Lisäksi nämä pienialaiset esiintymät ympäristöineen ovat tulevana vuosina potentiaalisia lisääntymispaikkoja. Joka tapauksessa kaikki tässä selvityksessä esitetyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat lajin säilymisen kannalta arvokkaita inventoidulla alueella; ne muodostavat lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, kulkuyhteyksien ja tulevaisuudessa potentiaalisia lisääntymispaikkoja tarjoavien metsäkuvioiden verkoston. Tämä verkosto on jo nykyisellään rikkonainen metsänhakkuiden ja muun maankäytön vuoksi eikä sitä pidä maankäytön suunnittelussa enempää pirstaloita.

Liito-oravan esiintymien metsillä on merkitystä luonnon monimuotoisuudelle laajemminkin, koska esim. useat lintulajit tarvitsevat elinympäristökseen vanhoja lehtiä kasavia kuusimetsiä.

Osayleiskaavaehdotukseen on liito-oravan elinympäristöt merkitty **sl-1**-merkinnällä ja kulkureitit **sl-2**-merkinnällä.

On mahdollista, että liito-oravien elinympäristöjä löytyy lisää tai nyt havaitut häviävät. Maastotarkistuksia voidaan tehdä myöhemminkin ja kartoittaa suojelutarve uudelleen. Hakkuita suunniteltaessa pitää huolehtia siitä, että liito-orava pääsee liikkumaan puustoa pitkin toisille sopiville alueille.

Turvaamalla liito-oravan esiintymien säilyminen turvataan samalla myös muita luonto-arvoja.

## 2.5.8 Linnusto

### 2.5.8.1 Harvinaiset ja uhanalaiset lintulajit selvitysalueella

Harvinaisia lintulajeja ei selvitysalueelta tavattu, mutta useita uhanalaisiksi arvioituja lajeja havaittiin. Lintujen uhanalaisuusluokituksessa vaarantuneeksi (VU) arvioituista lajeista tavattiin käenpiika ja tiltalti; silmälläpidettäväksi (NT) arvioituista lajeista linnustoselvityksessä löytyi kottarainen, käki, pensastasku, pikkulepinkäinen, teeri, tuulihaukka ja varpunen. Selvitysalueella aiemmin havaituista lintulajeista ruisrääkkä on silmälläpidettävä laji.

### 2.5.8.2 Uhanalaisten lajien esiintyminen selvitysalueella

Selvitysalueella tavattujen uhanalaisten lintulajien esiintyminen ei aseta rajoituksia maankäyttöön.

Käenpiikaa tavattiin siellä täällä selvitysalueella yhteensä seitsemän laulavaa lintuyksilöä. Tiltalti on selvitysalueella esiintyvistä uhanalaisista lintulajeista runsaslukuisin ja niitä tavattiin alueen eri puolilla hyväkasvuisissa metsissä yli 30 yksilöä. Varpunen ja kottarainen tavattiin kumpainkin vain Mutalassa, Heikkilän vanhan tilan maatalousympäristössä. Tuulihaukasta tehtiin muutama havainto, mutta lajin pesinnästä selvitysalueella ei saatu viitteitä. Teeri ja käki kuultiin kerran etäältä metsästä Vahantajoen pohjoispuolella. Kummankin lajin pesiminen selvitysalueella on mahdollista, mutta jäi varmistamatta. Pensastaskuja havaittiin kahdella paikalla Vahantajoen pohjoisrannan viljelemättömällä pellolla. Toinen havaintopaikoista oli selvitysalueen länsirajan ulkopuolella. Ruisrääkstä on selvitysalueelta muutaman vuoden takainen havainto pellolta Vahannanssa. Pikkulepinkäinen tavattiin pesintään otollisessa elinympäristössä pusikkoiseksi taimettuneella avohakkuualalla Kaitivuoren eteläpuolella.

### 2.5.8.3 Selvitysalueen arvokkaat lintupaikat

Linnustoltaan tai lintujen kannalta erityisen arvokkaita paikkoja ei selvitysalueella ole. Selvitysalueelta voidaan kuitenkin nimetä muutamia lintulajistoltaan keskimääräistä parempia paikkoja, joiden lintulajisto rikastaa lähiluonnon monimuotoisuutta. Nämä paikat ovat Kyöstilän Hakolampi rantoineen, Mutalanlahteen työntyvä Lepaannokka ja suuri osa Vahantajoen rantamaista. Paikkojen rajaamista kartalle ei nähty tarpeelliseksi, koska niiden sijainti on sanallisesti määriteltävissä riittävällä tarkkuudella eivätkä ne luonnossakaan ole selvärajaisia.

Pohjantien ympäristön länsiosan vanhoissa metsittyneissä pelloissa, jotka kasvat pajuja, koivua, pihlajaa, leppää ym. lehtipuuvältaista puustoa, tavattiin inventointihetkellä peukaloisia.

Kärpänojan pohjoispuolella ja Lallintien itäpuolella on pienialaiset kuusivaltaiset tuoreet kangasmetsät, jotka ovat luonnontilaisia. Vanhassa kuusikossa on merkkejä pohjantien vierailuista. Puronvarrella viihtyy myös pyy, joka on lintudirektiivin laji.

Näsijärven rantojen ja Pohjantien pohjoispuolisilla peltoaukeilla tavattiin inventointihetkellä mm. kurki ja valkospokkanhi.

## 2.5.9 Vesistöt

Koko suunnittelualue kuuluu Näsijärven vesistöalueeseen ja Vahantajoen vesistön valuma-alueeseen. Vesistöt ovat suhteellisen reheviä osin jo luonnostaan ja osin maatalouden ja haja-asutuksen jätevesien vaikutuksesta. Niemelänlahtea ja Kannistonlahtea kuormittaa lisäksi Ylisen keskuslaitoksen ja Voionmaan opiston jätevesipuhdistamot. Alueen suurin järvi on Mastosjärvi, jossa vesi on melko kirkasta. Kyseinen järvi soveltuu hyvin virkistyskäyttöön. Kohmalanjärvi ja Antaverkanlampi ovat vedenlaadultaan huonompia kuormituksesta johtuen. Pohjoiseen edetessä löytyy Loonamistonjärvi, Säynäväjärvi ja Vähäjärvi. Lopuksi löytyvät Halkolammi ja aivan kaava-alueen pohjoisrajalla oleva Kotojärvi. Järvien ja lampien rannoilla ei ole yleisiä uimarantoja. Yleiset uimarannat ja uimarantavaraukset on osoitettu Näsijärven ranta-alueille ja niitä on yhteensä osoitettu kaavassa 5 kappaletta. Näistä käyttökelpoisin ja rantaviivaltaan suurin sijaitsee Vahantalahden länsirannalla, Kuruntien varressa. Kyseiseen lahteen laskeva Vahantajoki on hitaasti virtaava ja samea.

Mutalan pohjoisalueelta vedet laskevat Näsijärven Mutalanlahteen. Suurin Mutalanlahteen laskeva uoma on Kärpänoja, joka on Majajärven laskupuro. Yleisesti kaava-alueella on vähän vapaata rantaa ja nämä kaikki ovat virkistyskäytön kannalta tärkeitä.

## 2.5.10 Rakennettu ympäristö

### 2.5.10.1 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asutus on maaseutumaisen väljää lukuun ottamatta muutamia tiiviimpiä asuinalueita. Luonnonläheisyys vaikuttaa voimakkaasti suunnittelualan ihmisten elämään. Alueen elinympäristö koetaan viihtyisäksi ja rauhalliseksi. Rakentaminen on pääosin toteutettu haja-asutuksena. Asuinrakennukset muodostavat erikokoisia ryhmiä metsien reunavyöhykkeille ja teiden varsille.

Kaava-alueella on nykyisin noin 2200 asukasta. Kaava-alueen asukkaista on alle kouluikäisiä n. 250, ala-asteikäisiä n. 260, yläasteikäisiä n. 100 ja yli 65 -vuotiaita 200 henkeä.

### 2.5.10.2 Yhdyskuntarakenne

Alueella on useita tiiviimmin rakentuneita alueita joihin kuuluu Mutala, Kyöstilä, Kaihari, Peräsilta, Lempiäniemi, Vahanta, Antaverkka ja Pihkaperä. Selkeitä kyläkeskuksia ovat Mutalan ja Kaiharin kyläkeskukset. Pienempiä rakennusryhmittymiä löytyy lähes koko kaava-alueelta.

Ainoastaan laajat yhtenäiset metsäalueet Kaiharin ja Lempiänniemen alueilla sekä Mutalan, Lempiäniemen ja Vahannan yhtenäiset pellot ovat jääneet lähes rakentamattomiksi. Näillä samoilla alueilla on uudisrakennusten ohella näyttäviä, vanhoja tilakeskuksia viljeltyine peltoineen.

Haja-asutusalueen rakentamista on ohjattu rakennusjärjestyksen, kyläsuunnitelman ja haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Rakennuskanta on kirjavaa ja rakennusten kunto on hyvin vaihtelevaa, johtuen alueen laajuudesta sekä hyvin eri-ikäisistä rakennuksista. Rakennusten sijoitukseen ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota, varsinkin avoimilla alueilla sekä näiden reunavyöhykkeillä. Alueen rakennuskanta on yleisilmeeltään hajanaista eikä aina sovellu parhaalla tavalla maaseutumaiseen ympäristöön.

### 2.5.10.3 Palvelut ja työpaikat

Julkisia palveluita ovat Mutalan ja Vahannan koulut, joissa on ala-aste ja päiväkoti. Lisäksi Kaiharin alueella on päiväkoti.

Kaiharilla on toimiva päivittäistavara- ja elintarvikkeiden kauppa. Alueen muita palveluja ovat mm. Ylisen kauppapuutarha ja jäähdytysmuseum Pihkaperällä. Lempiäniemessä on Ylöjärven seurakunnan leirikeskus ja Pimeesalmen telakan pienvenesatama ja ravintola.

Pieniä teollisuus- ja varastoalueita on lähinnä Kuruntien varressa. Lisäksi kaava-alueella harjoitetaan maa- ja metsätaloutta. Muut palvelut ja työpaikka-alueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

Viimeaikana ovat lopettaneet Ylisellä toiminut laaja hoitolaitosyksikkö sekä aikuiskoulutusta antanut Voionmaanopisto. Laitokset ovat olleet alueella merkittäviä työllistäjiä. Alueille etsitään korvaavia toimintoja yksityisen liiketoiminnan kautta.

### 2.5.10.4 Virkistys

Alueella on kaupungin ylläpitämä uimaranta Kuuselassa, Vahantalahden rannalla. Sen eteläpuolella on myös matonpesupaikka ja venelaituri. Yleisiä laituripaikkoja on myös Telakan alueella ja Lempiäniemessä.

Alueella ei ole rakennettuja ulkoilureittejä. Pääosa kaava-alueesta on jokamiehen oikeudella käytettävää ulkoilu- ja virkistysaluetta. Vahannan ja Mutalan koulun läheisyydessä on urheilukentät. Laajempia retkeilyalueita on kaavan eteläosalla, Mastosjärven ranta-alueilla sekä Kiviniemenlahdessa, kaavan kaakkoisosalla.

Virkistysalueita on osoitettu Mutalanlahden pohjois- ja länsirantaan, Kaskilahteen ja Kannistonlahteen, Ylisen keskuslaitoksen itä- ja eteläpuolelle ja Luopaanlahteen sekä Vahantalahden länsirannalle. Näistä Vahantalahden alue on pinta-alaltaan suurin.

### 2.5.10.5 Liikenne

Liikenneverkoston rungon muodostaa Kuruntie, joka on myös joukkoliikenteen pääreitti. Tärkeitä kokoojateitä ovat Pohjantie, joka liittyy Kuruntiehen Mutalassa. Lempiäniementie on Lempiäniemen alueen asukkaiden pääreitti Kuruntielle. Vastaavasti Vahannantie ja Antaverkan-Pihkanperäntie toimivat pääreittinä Kuruntielle. Muilta osin asutus käyttää tiehoitokuntien ylläpitämiä paikallisteitä.

Kevyen liikenteen väylät sijoittuvat Kuruntien varrelle kaupungin keskustasta Yliselle asti. Lempiäniementien varressa on kevyen liikenteen väylä Peräsillan risteyksestä Vahannan koululle.

Kevyen liikenteen yhteystarve on edelleen Yliseltä Mutalan koululle ja aina Karhentien risteykseen asti. Lisäksi kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve myös Vahannan koululta Pimeesalmen telakalle sekä Mutalassa Pohjantien varrelle. (Rakennettu ympäristö ja tiestö, liite 11)

### 2.5.11 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella on runsaasti arvokkaita arkeologisia kohteita, rakennetun ympäristön kohteita, sekä kolme maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä: Mutalanlahden ympäristö, Lempiäniemen eteläosa ja Antaverkan alue. Kiinteiden muinaisjäännösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolaille kielletty (1, 4 §).

Arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt on kartoitettu Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa Eija Teivas 2004, sekä Ylöjärvi arkeologinen perusinventointi 2000 osa I teoksissa.

Edellä mainituissa on selvitetty yksityiskohtaisesti alueen kulttuuriympäristöt, rakennusinventoinnin kohteet ja muinaismuistot.

Kohteet on jaettu 5 eri ryhmään.

1. Kulttuurimaisemat ja arvoalueet (liitteessä merkintä K)
2. Perinnemaisemat (liitteessä merkintä P)
3. Rakennus / rakennusryhmä, jolla kulttuurihistoriallista arvoa (liitteessä merkintä R.1)
4. Rakennus / rakennusryhmä, paikallista arvoa (liitteessä merkintä R.2)
5. Arkeologinen kohde tai muinaisjäännösalue (liitteessä merkintä A)

Seuraavassa listassa on koottu koko alueen arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt. Lisätietoja kohdassa on kerrottu mistä kyseisen kohteen tarkemmat kuvaukset löytyvät. Arvokkaiden rakennuskohteiden, kulttuuriympäristöjen ja muinaismuistojen sijainti kaava-alueella on esitetty kaavakartan yhteydessä sekä liitekartassa kohdenumeroilla.

(Arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt, liite 14)

### 2.5.11.1 Kulttuurimaisemat ja arvoalueet (K)

Rakennus- ja maisemahistoriainventoinnin kohdenumero	Kulttuuriympäristöohjelman numerointi ja sivunumero	Kohde
kohde <b>2.2.2</b> , s 27	<b>K 1.1</b> sivu 49	Mutalanlahden kulttuurimaisema
kohde <b>3.1.3</b> sivu 53, kohde <b>3.2.2</b> sivu 61 ja kohde <b>3.3.2</b> sivu 56	<b>K 2.1</b> sivu 60	Lempiäniemen kulttuurimaisema
	<del><b>P 2.2</b> sivu 68</del>	<del>Lörpyksen haka (maakunnallisesti arvokas perinnebiotooppi, maakuntakaavan kohdenumero 069)</del> <i>Poistettu maakuntakaavasta</i>
Kohde 2.3.2 sivu 40		Kyöstilän kylä- ja viljelymaisema
Kohde 2.4.2 sivu 47		Kaihari
Selvitysten lisäksi kaava-alueella on vuonna 2017 voimaan tulleen maakuntakaavan mukainen arkeologisen perinnön ydinalue		

Lähteet:

Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas, 2004

Maaseutualueen maisemahistoriaselvitys, FCG Oy Jari Heiskanen 2009

Ylöjärven Maaseutualueen rakennetun ympäristön inventointi, FCG Oy Jari Heiskanen 2009

Pirkanmaan 1. maakuntakaava

### 2.5.11.2 Rakennus tai rakennusryhmä (R.1, kulttuurihistoriallista arvoa)

Rakennusinventoinnin kohdenumero (Lähteet 2 ja 3)	Arvo-luokka	Kulttuuriympäristöohjelman numerointi ja sivunumero (Lähde 1)	Kohde
<b>1</b>	<b>I</b>	<b>R 1.2</b> sivu 52	Mutalan seurantalo
<b>3.3</b>	<b>I</b>	<b>R 1.3</b> sivu 52	Pohjankylän Pietilä
<b>4</b>	<b>II</b>	<b>R 1.1</b> sivu 52	Mutalan kansakoulu
<b>13</b>	<b>I</b>	<b>R 2.4</b> sivu 63, <b>K 2.3</b> sivu 61	Ylinen
<b>17</b>	<b>I</b>	<b>R 2.6</b> sivu 63	Liimola

19	I	R 2.7 sivu 64	Runas
32	I	R 2.1 sivu 63	Antaverkka
33	III	R 2.2 sivu 63	Vahantapohja
35	I	R 2.3 sivu 63	Vahantajoen silta (kaavakartalla kohde SR(35))

Lähteet:

- 1) Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas, 2004
- 2) Ylöjärven Maaseutualueen rakennetun ympäristön inventointi, FCG Oy Jari Heiskanen 2009
- 3) Pohjankylän Vesan, Pietilän hauskan ja Lallinmäen kiinteistöjen rakennusinventointi, FCG Oy Jari Heiskanen 2009

### 2.5.11.3 Rakennus tai rakennusryhmä (R.2, paikallista arvoa)

Rakennusinventoinnin kohde-numero	Arvo-luokka	Kulttuuriympäristöohjelman numerointi ja sivu-numero	Kohde
-	ei arvotettu	R 1.25 sivu 54	Alanen (Ala-Huhkaa)
-	ei arvotettu	R 1.22 sivu 53	Kärpäneojan silta Vanha silta korvattu siltarummulla
2	I	R 1.10 sivu 53	Mutalan Heikkilä
3	II	R 1.23 sivu 54	Myllymäki
3.1	I	R 1.26 sivu 54	Vesa
3.2	III	R 1.27 sivu 54	Mustonen (tila Lallinmäki)
3.4	II	R 1.28 sivu 54	Hauska
5	I	R 1.11 sivu 53	Mutalan Simola
6	I	R 1.21 sivu 53	Myllyveräjän silta (kaavakartalla kohde SR(6))
7	I	R 2.8 sivu 64	Tiitinen
8	I	R 2.9 sivu 64	Lörpys
9	II	R 2.11 sivu 64	Voionmaan opisto
10	I	R 2.10 sivu 64	Heikkilä
11	III	R 2.13 sivu 64	Peltomäki
12	II	R 2.12 sivu 64	Mäkelä
13	I	R 2.15 sivu 64	Ylisen muuntaja
14	II	R 2.14 sivu 64	Seppälä
15	III	R 2.16 sivu 64	Ahdepää
16	II	R 2.23 sivu 65	Vuorela (Lassero)
18	III		Vahannan kansakoulu
20	I	R 2.19 sivu 64	Tirkkola
21	II	R 2.18 sivu 64	Roito
22	I	R 2.17 sivu 64	Houni
23	II	R 2.21 sivu 65	Louhennokka (Louhinnenä)
24	II	R 2.20 sivu 65	Huvila Perttulanlahdella (Kilkka)
25	II	R 2.22 sivu 65	Pimeesalmen telakka
26	II	R 2.26 sivu 65	Kulmala
27	I	R 2.27 sivu 65	Näsirinne (Rauhala)
28	II		Lahdenperä
29	II	R 2.28 sivu 65	Kolhon huvila (Kanerva)
30	III	R 2.31 sivu 65	Marjamäki

31	III	R 2.30 sivu 65	Härkilepo
34	II	R 2.32 sivu 65	Jokela
36	II		Lindroosin huvila (Toivola)
37	I	R 2.24 sivu 65	Kuusela
37	I	R 2.25 sivu 65	Kuuselan sauna

Liitekartan kohdenumerointi rakennusinventoinnin mukainen

#### 2.5.11.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella on lähes 30 arkeologista kohdetta. Arkeologiset kohteet osoitetaan kaavakartalla. Tarkemmat tiedot kohteista on löydettävissä kaava liitteenä olevista selvityksistä. Arkeologisesti arvokkaat kohteet esitetään kaavakartalla oheisen taulukon mukaisella numeroinnilla.

Muinaismuistoja tai arkeologisia kohteita koskee kaavamääräys, jonka mukaan kohteet ovat muinaismuistolain mukaan rauhoitettuja. Aluetta tai sen lähiympäristöä koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää Pirkanmaan maakuntamuseoon tai Museovirastoon lausuntoa varten.

Lempiäniemessä on osoitettu vuonna 2017 voimaan tulleessa maakuntakaavassa arkeologisen perinnön ydinalue kohdalla, jossa on useita arkeologisia kohteita. Maakuntakaavan kaavamääräyksen mukaan Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

#### Arkeologinen kohde tai muinaisjäännösalue

Kaavakartan kohdenumero, merkintä SM(x)	Arkeologisen inventoinnin kohdenumero (Lähde 2)	Arkeologinen perusinventointi kohdenumero (Lähde 1)	Kohde
1		11, sivu 61-65	Simola,Rantavainio
2		30,sivu 153-156	Pohjankylä
3		6, sivu 40-43	Kaskilahti
4		33, sivu 167-171	Otavanniemi
5	25, sivu 7	25, sivu 129-134	Pirunvuori
6		8, sivu 49-52	Pikkulampi
7		22, sivu 112-116	Lamminpelto
8		10, sivu 56-60	Kuusela
9		34, sivu172-175	Runsas
10		13, sivu 70-74	Marttilanperä
11		23,sivu 117-121	Vyhtylänniemi
12		15, sivu 80-84	Lahtela
13		16, sivu 85-89	Petäjaniemen törmä
Kohde tuhoutunut, merkintä poistettu kaavasta		sivu 102-106	Rantavainio
14		21, sivu 107-111	Törmävainio
15		36, sivu 181-187	Teerimäki
16	41, sivu 11		Pohjankylän kylätontti
17	43, sivu 17		Kyöstilän kylätontti
18	44, sivu 20		Kaiharin kylätontti

<b>19</b>	<b>45</b> , sivu 23		Lempiäniemi Kohmala kylätontti
<b>20</b>	<b>46</b> , sivu 26		Lempiäniemi Lakiala kylätontti
<b>21</b>	<b>48</b> , sivu 30		Lempiäniemi Runsas kylätontti
<b>22</b>	<b>49</b> , sivu 33		Jokipohjan mylly
<b>23</b>	<b>50</b> , sivu 36		Laminsaaren rajakivi
<b>24</b>	<b>51</b> , sivu 38		Kyöstilän mylly
<b>/s (25)</b>			Koivikko, tervaränni
<b>/s (26)</b>	<b>42</b> , sivu 15		Mutala autioitunut torpan paikka
<b>/s (27)</b>	<b>40</b> , sivu 7-8		Huhkaa autioitunut torpan paikka

Lähteet:

- 1) Ylöjärven arkeologinen perusinventointi 2000, osa I, Tampereen museot, maakunnallinen yksikkö, Vadim Adel
- 2) Ylöjärvi, Karhejärvi, Mutala-Lempiäniemi-Pihkaperä, Siivikkala ja Metsäkylä, osayleiskaava-alueiden historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Mikrolitti Oy, Jussila, Poutiainen, Rostedt 2009

### 2.5.12 Tekninen huolto

Alueen eteläosaan on rakennettu runkoviemäri ja -vesijohto Yliselle asti. Vesijohtoverkosto haarautuu Antaverkan alueelle sekä Peräsillan kohdalla Lempiäniemen alueelle. Vesijohdon linja jatkuu Kuruntien suuntaisena Ylisen alueelle. Yliseltä linja jatkaa Näsijärven kautta Kaskilahteen ja siitä Mutalan koululle, josta pohjoinen haara jatkaa kohti Kuljua. Runkovesijohdosta on rakennettu useita haaroja.

Alueen pohjoisosassa ei ole toistaiseksi viemäriverkostoa, vaan jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Alueen vesihuollon suunnitelmia on tarkennettu toteutussuunnittelun yhteydessä ja määriteltyjä vesihuoltoalueita on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksillä. Aiemmin alueelle on suunniteltu runkojohdon linjaus vuonna 2009 ja Kuruntien vesihuollon yleissuunnitelma on valmistunut kesällä 2006.

Ylöjärven kaupungin vesihuollon kehittämissuunnitelma on valmistunut 2010. Kehittämissuunnitelman mukaan Kuruntien varsi ja Ylinen-Mutala haja-asutusalue on esitetty kehittämisalueena vuosina 2015-2030, samoin kuin Pihkaperän ja Lempiäniemen alueet.

(Teknisen huollon verkosto liite 10, Vesihuollon toiminta-alueet liite 17)

Alueen voimassa olevat vesihuollon toiminta-alueet on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksillä:

- Lempiäniemen vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoverkoston toiminta-alue 7.12.2009
- Ylisen vesijohtoverkoston toiminta-alue on hyväksytty 14.10.2010
- Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän vesijohtoverkoston ja viemäriverkoston toiminta-alue on hyväksytty 20.12.2010
- Vahannan alueen vesijohtoverkoston toiminta-alue 6.2.2012.
- Vahantajoen vesiosuuskunta jätevesiviemäriverkoston toiminta-alue 15.8.2011 (Alueet Vahanta, Petäjäniemi, Peräsilta, Ylinen, Lempiäniemi, Antaverkka)

#### Vahantajoen vesihuolto-osuuskunnan toiminta

Vahantajoen vesihuolto-osuuskunnan liiketoiminta ja verkostot, ja sitä kautta toiminta-alueet, ovat siirtyneet Ylöjärven Veden omistukseen ja operoitavaksi liiketoimintakaupalla 1.3.2016 alkaen. Ylöjärven Veden näkemyksen mukaan kyseiset vahvistetut toiminta-alueet toimivat vesihuollon laajenemisalueina. Alueiden tavoitteellisia toteuttamisaikatauluja on tarvetta arvioida uudelleen. Toistaiseksi toiminta-alueiden ulkopuolella vesihuolto tulee ratkaista kiinteistökohtaisesti.



Jatkossa jätevesiviemärin laajentumisalueina tulisivat toimimaan Vahantajoen vesihuolto-osuuskunnalle määritetyt toiminta-alueiden laajennukset. Pidemmällä aikavälillä vesihuollon kehittäminen alueella vaatisi yhteishankkeita, kuten esimerkiksi kevyen liikenteen väylien rakentamisen Kuruntien varteen. Tällöin voisi olla mahdollista laajentaa vesihuoltoa Yliseltä Mutalan suuntaan.

Kaava-alueella on puhelin- ja sähköverkosto (20 kV).  
(Teknisen huollon verkosto liite 10)

### **2.5.13 Ympäristönsuojelu ja erityistoiminnot**

Alueelle aiheuttaa melua Kuruntie. Vahannassa on saastunutta maata pienellä alueella. Maaperän pilaantuminen on tiedossa ja tilannetta seurataan. Maaperän puhdistamiseksi on tehty toimenpiteitä.

### **2.5.14 Sosiaalinen ympäristö**

Asumisen alueella tekee miellyttäväksi ja vetovoimaiseksi maaseutumainen väljä asuinympäristö, puhdas ilma ja luonnonläheisyys. Alueen elinympäristö koetaan viihtyisäksi ja rauhalliseksi. Alueen tiestö tekee mahdolliseksi työssäkäynnin alueen ulkopuolella.

### **2.5.15 Maanomistus**

Ylöjärven kaupunki omistaa Mutalan ja Vahannan koulujen tontit, sekä Vahannan uimarannan, matonpesupaikan ja venelaiturin sekä Kuruntien länsipuolella olevan virkistysalueen. Kaupungin omistuksessa on myös Mutalan urheilukentän alue ja Vahannan koulun eteläpuolella oleva peltoalueen osa. Lisäksi pienet alueet Ritarinsalmessa ja Mutalanlahden perällä ovat kaupungin omistuksessa. Muu osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Maanomistuskartta, liite 16.

## **3 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve**

Kaava-alueelle kohdistuu rakentamispaine, jolloin rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksen keinoin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavaa tarkistetaan ja muutetaan sekä aluetta laajennetaan Pihkanperän, Peräsillan, Lempiäniemen, Kyöstilän ja Mutalan alueiden osalta.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen alueelle on perusteltua uuden maankäyttö- ja rakennuslain §:n 72 ja 137 mukaan. Tällöin kunta saa myöntää rakennusluvan kaavassa osoitetuilla ranta-alueen rakennuspaikoilla tavanomaisen asuin- tai lomarakennuksen rakentamiseen ilman asemakaavaa.

### **3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kts. Kaavaprosessin vaiheet, 1.8  
Hanke sisältyy vuoden 2005 kaavoituskohteisiin. Kaupunginhallitus päätti kaavan käynnistämisestä 20.6.2005.

### **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallisiksi nimetyt  
Alueen ja naapurialueen maanomistajat ja -haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.

#### Viranomaiset

Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Tampereen aluepelastuslaitos  
(Pirkanmaan ympäristökeskus ja Tiehallinto / Hämeen tiepiiri on korjattu Pirkanmaan ELY-keskukseksi osalliseksi kaavaprosessin aikana)

#### Yhteisöt

Etelä-Pirkanmaan metsänhoitoyhdistys, Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärven veneilijät ry, Lempiäniemi-Peräsilta-Kaiharin kylätoimintayhdistys ry, Antaverkka-Petäjän kyläyhdistys ry, Mutalan seudun kyläyhdistys ry, Lempiäniemen vesiosuuskunta, Ajosmäentien vesiosuuskunta, Mutalan vesiosuuskunta ja Kaitilantien vesiosuuskunta.

#### Kaupungin sisäiset yhteistyötahot

Sivistyslautakunta, perusturvalautakunta, asukaslautakunta, tekninen lautakunta, vapaa-aikalautakunta, rakennusvalvonta, ympäristötoimisto ja Ylöjärven Vesi (Maaseudun kehittämislautakunta ja nuorisolautakunta on muutettu asukaslautakunnaksi osalliseksi kaavaprosessin aikana. Vahantajoen vesihuolto-osuuskunnan liiketoiminta ja verkosto ovat siirtyneet Ylöjärven Veden omistukseen, koulutuslautakunta on nimetty sivistyslautakunnaksi 1.1.2015)

### **3.3.1 Vireille tulo**

Kaavoitushankkeiden vireille tulosta ilmoitettiin 31.8.2005 ja 13.6.2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kuulutuksilla ja kirjeillä.

### **3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Tiedottaminen on hoidettu pääsääntöisesti Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, kirjeillä ja kaupungin kotisivuilla internetissä [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi). Kaavaprosessiin on sisällytetty useita yleisötilaisuuksia ja vuorovaikutus mahdollisuuksia. Kts. Kaavaprosessin vaiheet, 1.8

## **4 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET**

### **4.1 Yleiset tavoitteet**

Valtakunnallisia, yleiskaavoitusta koskevia alueidenkäyttötavoitteita ovat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Laadittavan osayleiskaavan tavoitteena on määritellä kaava-alueen maankäytön yleispiirteet ja suuntaviivat. Lähtökohtana on Pirkanmaan maakuntakaava ja voimassa oleva haja-asutusalueen kylien osayleiskaava.

### **4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

- Suunnitella uusia, maaseudulle ominaisia, väljiä asuinrakennuspaikkoja
- Osoittaa maatalouden tarvitsemat hyvät peltoalueet edelleen maatalouskäyttöön ja säilyttää laajemmat peltoalueet edelleen rakentamattomina ja välttää yhtenäisten metsäpalstojen pirstomista.
- Ottaa huomioon valtakunnallisesti ja myös paikallisesti arvokkaat kulttuuri-historialliset ja maisemalliset alueet.
- Turvata kyläkeskuksen ja palvelujen kehittämismahdollisuus.
- Turvata ja varata virkistysalueet ja -yhteydet sekä ulkoilureitit.
- Sijoittaa uudet rakennuspaikat ryhmiin ottamalla huomioon ympäröivä luonto ja maisema.

- Rakentamisen keskittäminen mahdollisuuksien mukaan vesihuoltoverkon läheisyyteen.
- Turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja ottaa huomioon mahdollisimman hyvin maanomistajien toivomukset mm. uusien rakentamisalueiden ja rakentamattomien alueiden osalta.
- Vapaiden ranta-alueiden säilyttäminen mahdollisimman suuressa määrin rakentamattomina.
- Yksiasuntoisten omakotitalojen säilyttäminen alueen vallitsevana perusrakennustyyppinä maatalan talouskeskusten ohella.
- Maaseudun perinteisen rakennustavan kunnioittaminen ja edistäminen antamalla suosituksia mm. materiaalivalinnoista ja pihapiirin rakennusten ryhmittelystä.
- Palvelutarpeiden huomioon ottaminen.
- Riittävä väljyys ja riittävän suuri rakennuspaikan koko, jotta jätevedet voidaan hoitaa tonttikohtaisesti, mikäli vesihuoltoverkkoon liittymismahdollisuutta ei ole.
- Järvien ja purojen suojelu sekä pintavesien huomioiminen.
- Arvokkaiden luontokohteiden suojelu.
- Lisäksi pyritään noudattamaan soveltuvin osin v. 1995 hyväksytyyn haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

### 4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pirkanmaan maakuntakaavassa on alueelle osoitettu kyläalueet Vahantaan ja Mutalaan (a), arkeologisen perinnön ydinalue Lempiäniemeen , muinaisjäännösalueita tai -kohteita, arvokkaita geologisia kallioalueita (ge 2), venesatama

Maakuntakaavassa on osoitettu luonnonsuojelukohde Peräsillassa sekä maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue ja kohde Ylisellä sekä kohde Lempiäniemessä. Aivan kaava-alueen eteläreunassa on virkistysalueeksi osoitettu alueen osa Mastosvuoren kohdalla.

Suuri osa alueesta on osoitettu kaupunkiseudun kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkinnällä. Laakonselälle on esitetty teknisen huollon kehittämismerkintä pintavedenottamolle ja johtoyhteys Pinsiönharjulle.

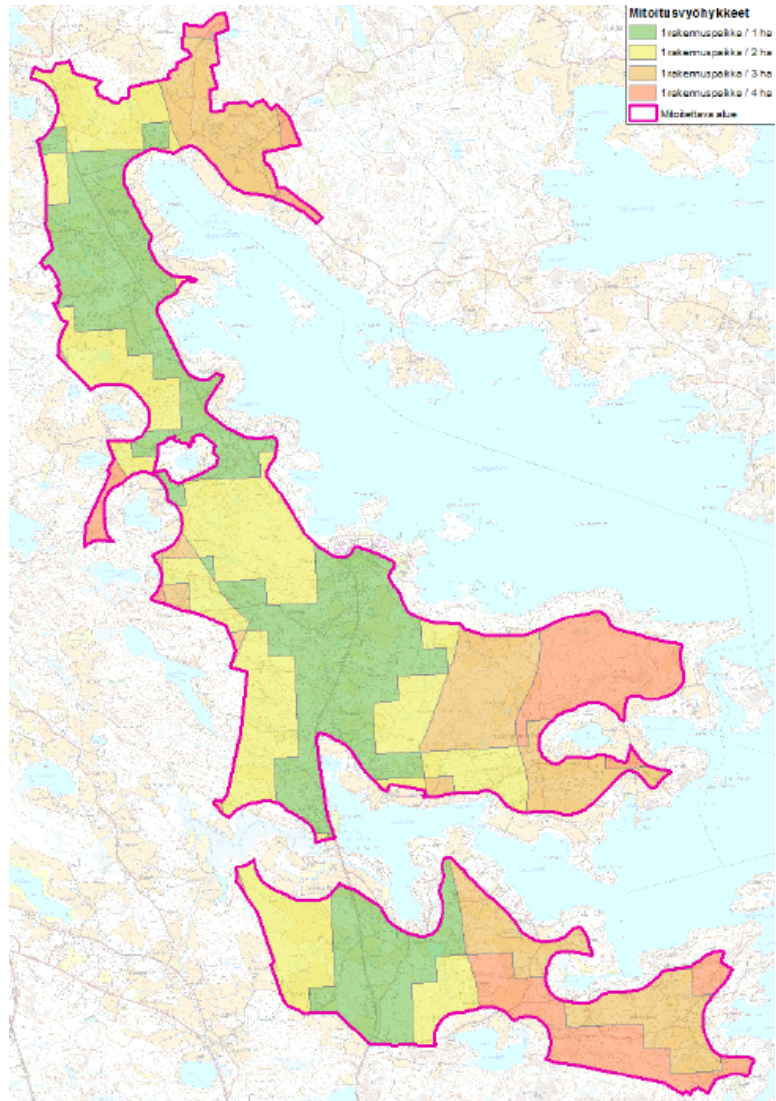
### 4.4 Vyöhykemitoituksen periaate

#### 4.4.1 Taustaa

Kaavaehdotuksen toisen nähtävillä olon jälkeen Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytiin neuvotteluja hajarakentamisen ohjaamisesta ja osayleiskaavaehdotuksesta. ELY-keskuksen lausunnon mukaan 2012 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö hajauttaa yhdyskuntarakennetta, eikä ratkaisu edistä elinympäristön ekologisen tai taloudellisen kestävyys saavuttamista. ELY-keskus katsoi edelleen, ettei kaavaehdotus täytä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita yhdyskuntarakenteen eheyden ja elinympäristön laadun osalta.

Ratkaisuksi ELY-keskus esitti alueen jakamista tiivistyvään, palveluja tukevaan rakentamisalueeseen sekä haja-asutusalueena säilytettävään maaseutumaiseen alueeseen. Vyöhykesuunnittelun tarkoituksena on ohjata rakennuspaikkoja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

Ratkaisu tarkoitti, että kaava-alueen mitoitus oli arvioitava uudelleen. Kunkin emätilan rakennuspaikkojen määrä on riippuvainen tilan pinta-alasta, tilasta muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärästä ja sijainnin mukaisen vyöhykkeen mitoituksesta. Kullakin vyöhykkeellä on erilainen rakennusoikeus riippuen tilan sijainnista yhdyskuntarakenteessa, etäisyydestä joukkoliikennelinjaan ja vesihuoltoverkkoon liittymismahdollisuudesta. Vyöhykesuunnittelun mukainen mitoitus toteuttaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.



*Kaupunginhallitus teki 17.12.2012 § 546 päätöksen vyöhykesuunnittelun ottamisesta käyttöön osayleiskaavan valmistelussa.*

#### 4.4.2 Vyöhykkeet

Vyöhyketarkastelun arvioinnin pohjana on käytetty perusteina etäisyyttä palveluihin, etäisyyttä Kuruntien joukkoliikennereittiin, Suomen ympäristökeskuksen määrittelemää taajamaa, joka käsittää nykyiset rakentuneet taajama-alueet (yhdyskuntarakenteen seuranta eli YKR-taajama). Lisäksi mitoitukseen vaikuttaa vesihuoltoon liittyminen. Näiden pohjalta muodostuu mitoitusvyöhykkeet, joissa käytetään olosuhteiden mukaista mitoituskerrointa. Emätilatarkastelun pohjalta huolehditaan, että maanomistajia kohdellaan samanlaisissa olosuhteissa samantavoisesti.

Tavoitteena on ohjata uudet rakennuspaikat Kuruntien ja palveluiden läheisyyteen sekä nykyisen taajamarakenteeseen ja vesihuollon toiminta-alueelle tai sen läheisyyteen. Rakennuspaikkojen määrä vähenee kaavaehdotuksessa asteittain mitä etäämpänä Kuruntien joukkoliikennereitistä ja palveluista ollaan.

Maiseman, luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet otetaan huomioon rakennuspaikkojen mitoituksessa. Ranta-alueiden

rakennuspaikkojen mitoituksessa noudatetaan rantaviivan pituuteen ja emätilatarkasteluun perustuvaa mitoitusta.

*Kaupunkikehitysjaosto teki päätöksen vyöhykejaosta 26.11.2013 § 147*

#### 4.4.3 Mitoitusarvot

Vyöhykemitoituksen perusteena on käytetty kahden kilometrin etäisyyttä palveluista ja yhden kilometrin etäisyyttä Kuruntien joukkoliikennereittiin sekä Suomen ympäristökeskuksen määrittelemää YKR-taajamaa. Lisäksi vyöhykemitoituksessa huomioidaan rakennuspaikan liitettävyyden viemäriverkkoon.

Vyöhykkeiden mitoitusarvot (ha/rakennuspaikka):

Vyöhykealue	Taajama-alue	Taajaman ulkopuolinen alue
Joukkoliikenne-vyöhyke etäisyys Kuruntien joukkoliikennekäytävästä alle 1 km	1 ha/rak.p	2 ha/rak.p
Palveluvyöhyke etäisyys palveluista alle 2 km	2 ha/rak.p	3 ha/rak.p
Muut alueet Yli 2 km palveluista	3 ha/rak.p	4 ha/rak.p

Tilan rakentamismahdollisuus voidaan toteuttaa täysimääräisenä emätilatarkastelun mukaisesti, jos rakennuspaikka on liitettävissä viemäriverkostoon. Mikäli rakennuspaikka ei ole liitettävissä viemäriverkostoon, niin tilan rakentamismahdollisuuksista voidaan toteuttaa enintään puolet.

*Kaupunkikehitysjaosto teki päätöksen mitoitusarvoista 26.11.2013 § 147*

#### 4.4.4 Rakennuspaikan siirtäminen edullisemmalle vyöhykkeelle

Tilan rakennusmahdollisuus voidaan siirtää toisen tilan alueelle, mikäli sijainti osoitetaan edullisemmalle vyöhykkeelle tai kulttuuriympäristön kannalta paremmalle paikalle. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei siirron myötä lisäännä, vaan sijainti ohjataan yhdyskunnan rakenteen ja toimintojen kannalta edullisemmalle sijainnille.

Tilan rakentamismahdollisuus voidaan toteuttaa täysimääräisenä, jos edullisemmassa paikassa rakennuspaikka on liitettävissä viemäriverkostoon.

Rakennuspaikan siirtäminen toiselle tilalle edellyttää kaupungin suostumusta. Ylöjärven kaupungin omistamia maa-alueita edullisimmalla vyöhykkeellä voidaan käyttää rakennuspaikkojen vaihtomaana, johon voidaan osoittaa muilta tiloilta siirrettävät rakennuspaikat.

#### 4.4.5 Suunnittelutarvelupa ja lupaharkinta

Kaavan mukaisen rakennuspaikan rakentaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarvepäätöstä. Lupaharkinnassa arvioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä kaavan mukaiset mitoitusperusteet (emätilaselvitys, tilan pinta-ala, vyöhykemitointi) sekä selvitys vesihuollosta.

Rakennuspaikan siirtämistä edullisemmalle vyöhykkeelle tulee tarkastella luvan hakemisen yhteydessä, mikäli rakennuspaikka sijaitsee mitoitusvyöhykkeellä 3-4 ha rakennuspaikkaa kohden.

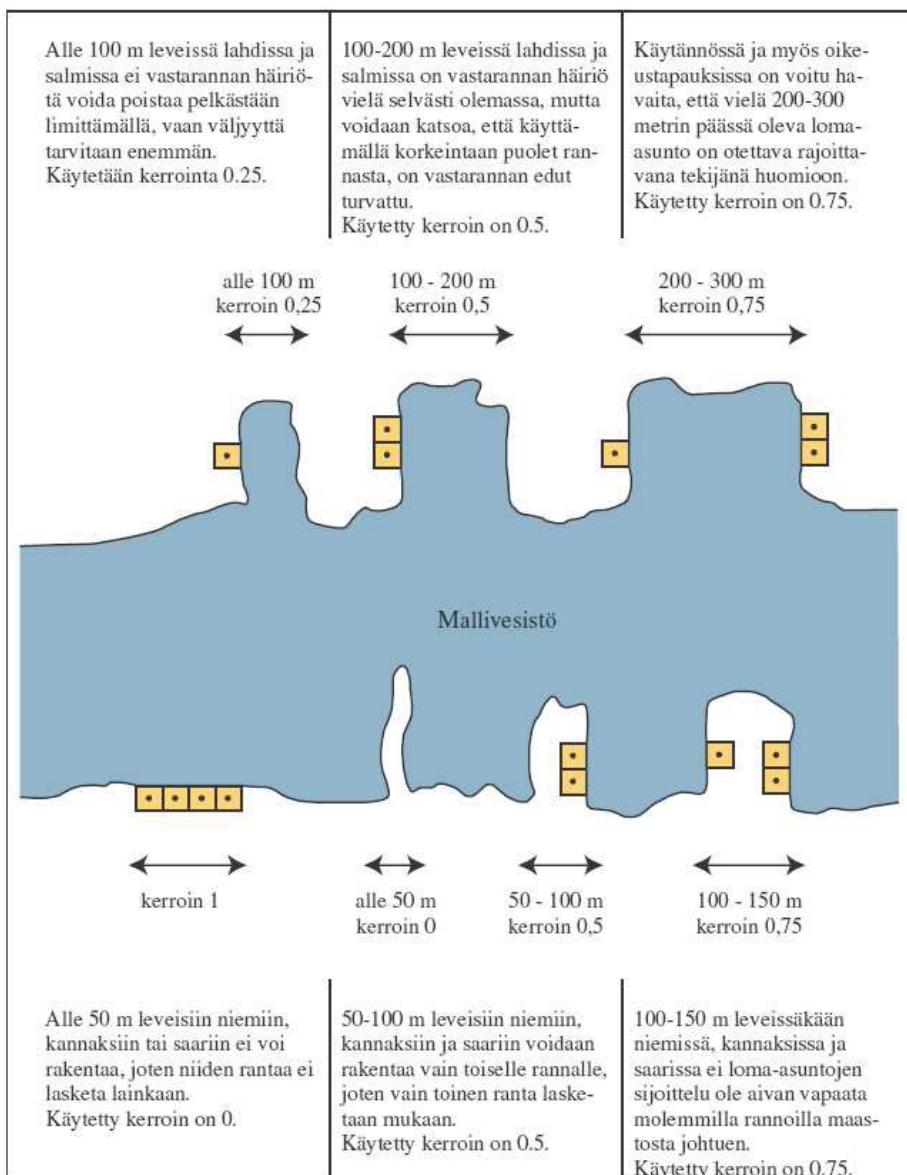
## **4.5 Ranta-alueiden suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet**

### **4.5.1 Ranta-alueen emätilaselvitys**

Kaavoituksena kohteena olevalle n. 200 metrin levyiselle ranta-alueelle on tehty emätilatarkastelu. Sen poikkileikkausajankohtana on käytetty rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959, jonka jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat katsotaan emätilan tai siitä erotettujen tilojen käyttämäksi rakennusoikeudeksi. FCG Planeko Oy on tehnyt koko kaava-alueelta mitoitus- ja emätilatarkastelun, jonka mukaan rantarakennusoikeus ranta-alueella on määritelty.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön ja vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa.

Mitoituksessa käytetyn muunnetun rantaviivan mittauksessa on otettu huomioon niemen, saaren ja vesistön leveys alla olevan taulukon mukaisesti.



Myös ranta-alueen ulkopuolella oleville alueille on laadittu emätilatarkastelu 1.7.1959 poikkileikkausajankohtaa lähinnä olevien peruskarttalehtien tilarakenteen perusteella. Yhdelle maanomistajalle on kaavan päätöksenteossa hyväksytty korkeintaan 10 uutta rakennuspaikkaa.

#### 4.5.2 Osa-aluejako, mitoitusperusteet

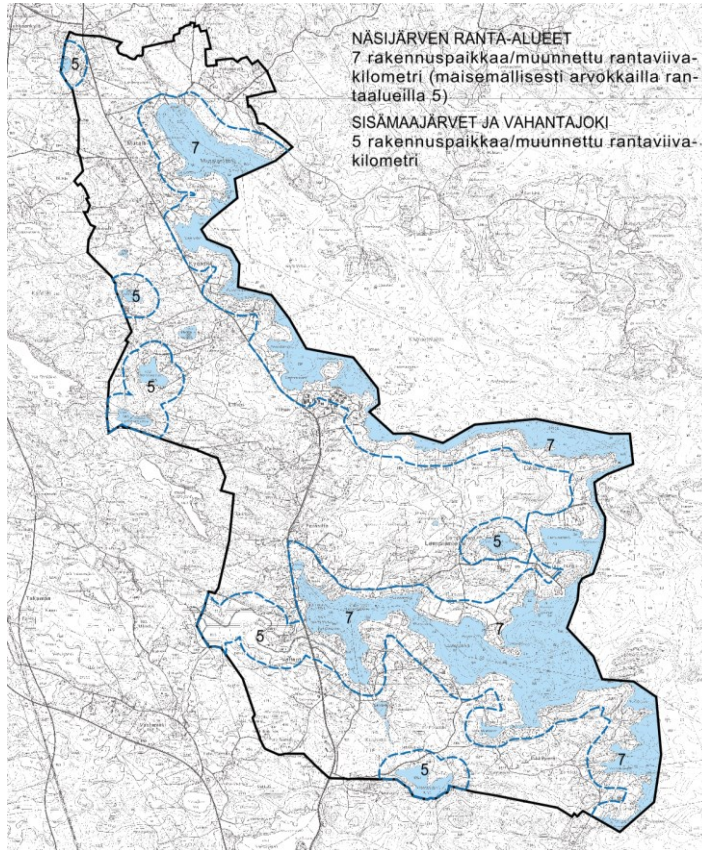
Seuraavan kappaleen kuvassa on esitetty vesistöjen ja vesistönosien mitoitusluvut. Yleisenä periaatteena voidaan pitää, että isoimmilla vesistöillä mitoitusluku on korkeampi kuin pienemmillä vesistöillä. Isoimmilla vesistöillä mitoituslukua saattaa kuitenkin alentaa esimerkiksi alueen erityiset luonto-, virkistys- tai maisema-arvot.

Kantatilalle määritetään rantarakennusoikeus (rakennuspaikkojen lukumäärä) muunnetun rantaviivan pituuteen ja alueen mitoituslukuun perustuen. Rakentamattoman kantatilan osalta edellytetään, että tila täyttää rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Mitoituksen vastaiselle uuden rakennuspaikan osoittamiselle edellytetään lisäksi, ettei maanomistuksella ole toteutettua rakennuspaikkaa kaava-alueella. Erillinen rantasauna vastaa mitoitukseltaan 0,5 loma-asuntoyksikköä. Ranta-alueella sijaitseva vakituinen asunto, loma-asunto, maatilan talouskeskus, loma-asunto + sauna tai voimassa oleva rakennuslupa tulkitaan yhdeksi loma-asuntoyksiköksi.



#### 4.5.2.1 Mitoitusvyöhykkeet

Alla olevan kuvan mukaisessa mitoituslukujen määrittelyssä on lähdetty siitä, että Näsijärvi on yleiskaava-alueen merkittävin vesistö ja siten myös mitoitukseltaan korkein alue (mitoitusluku 7 loma-asuntoa / muunnettu rantaviivakilometri). Vahantajoen ja sisämaajärvien ranta-alueella mitoitusluku on alhaisempi (5,0 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri), koska sisämaajärvet ovat pieniä ja Vahantajoen ranta-alueet ovat joko alavia, huonosti rakentamiseen soveltuvaa aluetta tai maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.



Mitoitusvyöhykkeet liite 6

#### 4.5.2.2 Ranta-alueen lisärakennusoikeus

Kaava-alueella on ranta-alueelle osoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa sekä viisi asuinrakennuspaikkaa. Lisäksi alueella on voimassa olevien rakennuslupien mukaisia asuinrakennuksen ja lomarakennuksen rakennuspaikkoja.

Lepaannokassa, Mutalassa, on kolme tilaa (980-409-4-16, 980-415-2-19 ja 980-415-1-70), joilla kullakin on yksi lomarakennusoikeus. Tilojen omistajat eivät ole halunneet lomarakennuspaikkoja esittääväksi kaavassa.

#### 4.5.3 Uusien rakennuspaikkojen lukumäärän laskeminen

Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (loma-asuntoa / muunnettu rantaviivakilometri). Saatu luku pyöristetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristäminen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5, pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatu luku kertoo kantatilan lomarakennuspaikkojen enimmäislukumäärän. Esim. Jos pyöristämätön luku on 2,5, tulee rakennuspaikkojen lukumääräksi kolme. Jos taas luku on 2,4, rakennuspaikkoja osoitetaan kaksi. Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä kantatilan käyttämä rakennusoikeus kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta. Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantatilalle tai kantatilasta erotetuille nykyisille tiloille.



## 4.6 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.6.1 Tavoitteet ja vaihtoehdot

Osayleiskaavan laadintaan asetetut tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet ovat hyvin kattavat ja kaupunginhallituksen hyväksymät (kts. 4.2, Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien toiveet on otettu huomioon niiltä osin, kun ne noudattavat edellä mainittuja tavoitteita ja täyttävät kaavan suunnitteluperiaatteet.

Merkittävimmät vaihtoehdotarkastelut kaava-alueen osalta on tehty alueen uusien rakennuspaikkojen mitoitustarkasteluilla. Vaihtoehtoina ovat olleet yhdyskuntarakenteellisesti painotettu vyöhykeperiaate ja emätilan pinta-ala peruste ilman alueellisia painotuksia.

Pinta-ala perusteisen ratkaisun arvioitiin aiheuttavan useita ongelmia yhdyskuntarakenteen kannalta. Rungas rakennuspaikkojen osoittaminen koko alueelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta, eikä ratkaisu edistä elinympäristön ekologisen tai taloudellisen kestävyuden saavuttamista. Annetuissa lausunnoissa ELY-keskus katsoi edelleen, ettei kaavaehdotus täytä valtakunnallisia alueidenkäytötavoitteita yhdyskuntarakenteen eheyden ja elinympäristön laadun osalta.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna olisi voinut olla pienempi asuinrakennusten rakennuspaikkakoko ja siten tiiviimmät asuinalueet. Koska Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kaava-alueella on tonttikoko 5000 m<sup>2</sup>, lukuun ottamatta Mutalan pohjoisosaa, ei kyseinen vaihtoehto ollut tarpeellinen.

### 4.6.2 Tehdyt selvitykset

Kaavoituksen lähtökohtana ovat alueelta tehdyt selvitykset.

#### *Ihmisten elinolot ja elinympäristö*

- Kasvillisuuskartta, liite 13
- Teknisen huollon verkosto, liite 10
- Rakennettu ympäristö ja tiestö, liite 11
- Maisemaselvityskartta, liite 12
- Viherverkkotarkastelu, liite 20
- Melutilanteen perusselvitys Ylöjärven kaupunki, Suunnittelukeskus Oy 2005

#### *Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto*

- Ylisen ja Mutalan välisen alueen luontoselvitys / Pohjankylän laajennusosa, Pentti Keskitalo, 2005
- Luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Hämeen läänissä, osa II, Helsinki 1996
- Kuruntien suunnan vesihuollon yleissuunnitelma Ylöjärven kaupunki, Suunnittelukeskus Oy 2006

#### *Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat*

- Ylöjärven arvokkaat luontokohteet, Tampereen seutukaavaliitto / Ylöjärven ympäristölautakunta, 1990
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt Ylöjärvellä, Ylöjärven kunta / ympäristölautakunta, 1997
- Vahannan-Lempiänniemen-Mutalan alueen linnusto- ja liito-oravaselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2005 (alueella tehty seuranta useina vuosina)

#### *Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne*

- Rakennettu ympäristö ja tiestö, liite 11
- Teknisen huollon verkosto, liite 10
- Voimassa olevat vesihuollon toiminta-alueet, liite 17

*Taajamakuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö*

- Maisemaselvityskartta, liite 12
- Huviloita pyyntimailla, ketoja kaupungin kupeessa - Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma. Eija Teivas. Tampere 2004
- Arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt, liite 14
- Pohjankylän Vesan, Pietilän, Hauskan ja Lallinmäen kiinteistöjen rakennusinventointi, FCG Planeko Oy 2009.
- Ylöjärven maaseutualueen rakennetun ympäristön inventointi, FCG 2009
- Ylöjärven arkeologinen perusinventointi 2000, Adel
- Rakennettu ympäristö ja tiestö, liite 11
- Emätilojen rantaviivatarkastelu, liitteet 7-8
- Kuivanmaan emätilatarkastelu ja kartta, liite 7 ja 9

#### 4.6.3 Arvioitavat vaikutukset

vrt. 5.3 Kaavan vaikutukset

*Ihmisten elinolot ja elinympäristö*

- Palvelujen saatavuus, virkistysalueet ja –reitit, asuinympäristön turvallisuus ja viihtyisyys sekä maa- ja metsätalous

*Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto*

- Pohja- ja pintavesien suojeleminen, pienilmasto

*Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat*

- Kasvi- ja eläinlajien suojeleminen ja luonnon monimuotoisuus

*Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne*

- Yhdyskuntatekniset kustannukset, liittyminen olemassa oleviin kyliin ja asutus-ryhmiin, jätevesien käsittely sekä liikennepalvelujen järjestäminen

*Taajamakuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö*

- Uuden rakentamisen vaikutus kyläkuvaan, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

#### 4.6.4 Osayleiskaavaratkaisun perusteet

##### 4.6.4.1 Vaikutusselvitysten huomioonottaminen.

Avoimet peltomaisemat on säilytetty mahdollisimman hyvin rakentamattomina. Järvien ranta-alueille on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, mikäli emätilan mitoitus ja muunnettu rantaviivatarkastelu on sen mahdollistanut. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillä.

Uudet asuinrakennuspaikat on pyritty osoittamaan ryhmiin metsän reunavyöhykkeille tai olemassa olevan asutuksen läheiseen ympäristöön.

Palveluille on osoitettu aluevaraukset mm. Mutalan ja Kaiharin kyläkeskuksiin, Peräsillan risteysalueelle ja Härkilevontielle.

#### 4.6.4.2 Mielipiteiden huomioon ottaminen

Maanomistajilta saadut mielipiteet on otettu huomioon niiltä osin, kun ne ovat asetettujen tavoitteiden, mitoitus- ja suunnitteluperiaatteiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaiset.

## 5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne

#### *Asuminen*

Kaava-alueelle on osoitettu uusia maaseudulle ominaisia väljiä asuinrakennuspaikkoja (AO-10, AO-11, AO-12, AO-13) teiden varsille ja metsän reunaan jättäen avoimet pellot viljelyskäyttöön. Maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisema-alueiden ympäristöön on osoitettu uusia asuinrakennuspaikkoja (AO-11) määräyksin, jotka velvoittavat ottamaan maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioon. Rakennuspaikkojen sijainnissa on otettu huomioon olemassa oleva maasto, maisemarakenne, rakennukset ja tiet. Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu maisemaa tai kulttuurihistoriallista arvoa haittaaville alueille.

#### *Maa- ja metsätalous*

Maisemallisesti arvokkaat sekä perinteiset viljelyskäytössä olleet peltoalueet on osoitettu MA-3- alueena. Muutoin maa- ja metsätalousvaltaiset alueet on osoitettu M-6- alueina. Maa ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja on osoitettu kaavassa MY-3 merkinnöin, esim. arvokkaat kallioalueet ja perinnumaisema-alueet. Alueella on myös osoitettu MU-8 alueita (maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) lähinnä ulkoilureittien turvaamiseksi.

#### *Palvelut*

Kaavassa on osoitettu alueella olevat koulut PY merkinnöin. Olemassa olevat palvelujen ja hallinnon alueet ovat pääkäyttötarkoituksen mukaan jaettu P-2/s-1, P tai P-6 merkinnöin kohteesta riippuen. Kaava-alueella on osoitettu lisäaluevarauksia palvelujen ja hallinnon alueille keskeisistä paikoista (Peräsillassa, Kuuselassa Kuruntien länsipuolella sekä Antaverkassa Härkilevontiellä). Teollisuudelle on osoitettu laajennusvaraus olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen Kuruntien varteen. Alueella olevat teollisuus- ja varastoalueet on osoitettu nykyisen tilanteen mukaan T-merkinnöin.

#### *Luonnon monimuotoisuus*

Luonnon ja sen moninaisuuden säilyttämisen turvaamiseksi kaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, jotka on merkitty kaavaan (luo-1) merkinnöin. Lisäksi kaavassa on osoitettu tiedossa olevat liito-oravan elinympäristöt (sl-1), ja yhteysreitit (sl-2) -merkinnöin sekä alueen suojeltavat yksittäispuut.

Ulkoilureitit sekä kevyenliikenteen reittivaraukset on osoitettu kaavassa.

#### 5.1.1 Mitoitus

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 3400 hehtaaria. Alueella ei ole ennestään oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä noin 2200 asukasta. Lisäksi Näsijärven ranta-alueilla on runsaasti vapaa-ajan käytössä olevia loma-asuntoja.

#### Nykyiset ja uudet asukkaat

Alueella on nykyisin n. 680 asuinrakennusta, joissa on asukkaita n. 2200.

Kaavassa osoitettuja uusia asuinrakennuspaikkoja on enimmillään 475. Uusien rakennuspaikkojen rakentamisen arvioidaan kestävän vuosia, jopa vuosikymmeniä.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu emätilatarkasteluun. Kaavamääräyksen mukaisesti mukaan tilan rakentamismahdollisuus voidaan toteuttaa täysimääräisenä emätilatarkastelun mitoituksen mukaisena, jos rakennuspaikka on liitettävissä viemäriverkostoon. Mikäli rakennuspaikka ei ole liitettävissä viemäriverkostoon niin tilan rakentamismahdollisuuksista voidaan toteuttaa enintään puolet.

Osayleiskaavassa on osoitettu 5 uutta asuinrakennuspaikkaa ranta-alueelle ja 470 sen ulkopuolelle. Lisäksi ranta-alueelle on osoitettu 3 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikkaa muodostettaessa on osoitettava vapaata rakentamatonta maata 5000 m<sup>2</sup> (mitoituseriaate on yksi rakennuspaikka / hehtaari). Samalle maanomistajalle voidaan osoittaa korkeintaan 10 uutta rakennuspaikkaa, rantarakennuspaikat mukaan lukien.

Emätilojen rantaviivatarkastelussa on käytetty muunnellun rantaviivan mitoittamista laskettaessa rantarakennusoikeuksia. Ranta-alueeksi on määritelty yleinen n. 200 m:n vyöhyke rantaviivasta. Suurin mitoitus on ollut 7 rantarakennuspaikkaa yhtä muunneltua rantaviivakilometriä kohden (valtakunnallinen keskiarvo 5-7rak / muunneltu rv-km). Kohdassa 4.5.1 Emätilaselvitys, on tarkempi kuvaus mitoitusrantaviivan mittaustavasta rakennusoikeutta laskettaessa.

#### Rakennuspaikan koko:

Rakennuspaikan vähimmäiskoko keskitetyn jätevesihuollon piirissä tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja sen ulkopuolella vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

#### Rakennusoikeus

Rakennuspaikalle rakennettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen 150 k-m<sup>2</sup>.

Kokonaisrakennusoikeutta ylittämättä voidaan rakentaa yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> sekä saunarakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 40 m<sup>2</sup> ja kerrosala enintään 30 m<sup>2</sup>.

Ranta-alueella asuinrakennuksen kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 240 k-m<sup>2</sup>, jos rakennuspaikka on yli 3000 m<sup>2</sup>.

### **5.1.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Vrt. 1.8 Kaavaprosessin vaiheet

## **5.2 Aluevaraukset**

### **5.2.1 Korttelialueet**

A/s-2 Pienkerrostalo- ja rivitalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.  
Merkinnällä on osoitettu Ylisen kerrostaloalue.

AO-10, AO-11, AO-12 ja AO-13 Erillispientalovaltainen asuntoalue.

Rakennuspaikat on osoitettu asumiseen hyvin sopiville alueille, teiden varsille, metsän reunaan ja tukemaan olevaa asutusta. Alueelle saa rakentaa enintään emätilatarkastelussa osoitetun lisärakennusoikeuden mukaisen määrän uusia yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Rakennukset on suunniteltava rakennettaviksi maaseudun ja lähiympäristön perinteistä rakentamistapaa noudattaen. Niiden sijoittelulla tulee pyrkiä

muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja väritykseltään maisemaan ja ympäristöön sopeutuva. Lisäksi uudisrakentamisessa ja rakennusten muutos- ja korjaustöissä tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.

AO-11-merkinnässä on lisäksi maininta ”Maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.

AO-12 merkinnän alueella rakennuspaikka voidaan siirtää toisen tilan alueelle, mikäli sijainti osoitetaan edullisemmalle vyöhykkeelle. Rakennuspaikan siirtämistä edullisemmalle vyöhykkeelle tulee tarkastella luvan hakemisen yhteydessä, mikäli rakennuspaikka sijaitsee mitoitusvyöhykkeillä 1 rakennuspaikka/ 3 ha tai 1 rakennuspaikka/ 4 ha.

Rakennuspaikka on mahdollista siirtää maanomistajien välisellä sopimuksella. Rakennuspaikan siirtäminen toiselle tilalle edellyttää kaupungin suostumusta.

AO-13 merkinnän alue on osoitettu Ylöjärven kaupungin omistamalle maa-alueelle, johon on mahdollista siirtää rakennuspaikkoja mitoitusvyöhykkeiltä 1 rakennuspaikka/3 ha tai 1 rakennuspaikka/4 ha.

Ylöjärven kaupungin omistamia maa-alueita edullisimmalla vyöhykkeellä voidaan käyttää rakennuspaikkojen sijoittamiseen. Alueelle voidaan osoittaa muilta tiloilta siirrettävät rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei siirron myötä lisääny. Rakennuspaikkojen sijainti ohjataan yhdyskuntarakenteen ja toimintojen kannalta edullisemmalle sijainnille.

#### AO/s-1 Erillispientalovaltainen asuntoalue.

Maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Kohteet on esitetty kaavaselostuksessa (kohta 2.5.11.2 ja 2.5.11.3), kaavakartan yhteydessä sekä liitekartalla 14. (Arkeologiset kohteet, arvokkaat rakennuskohteet ja merkittävät kulttuuriympäristöt, liite 14)

Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön luonteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten taajama- / maisemakuvaan sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muutostöissä tulee huolehtia, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Muilta osin tulee lisäksi noudattaa, mitä on määrätty AO-10-alueilla.

#### AM, AM-1 ja AM/s-1 Maatilojen talouskeskusten alue

Alueella olevat toimivat talouskeskukset osoitetaan kaavassa AM-merkinnällä. AM-1-merkinnässä on maininta, että alue on maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja suositus, että uudisrakentamisessa ja rakennusten muutos- ja korjaustöissä tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.

#### AM/s-1 Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristö säilytetään

Maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.

Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön luonteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten taajama- / maisemakuvaan sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muutostöissä tulee huolehtia, että

rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Lisäksi uudisrakentamisessa ja rakennusten muutos- ja korjaustöissä tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

P-2/s-1 Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään.

Maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön luonteen säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten taajama- / maisemakuvaan sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muutostöissä tulee huolehtia, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Lisäksi uudisrakentamisessa ja rakennusten muutos- ja korjaustöissä tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

P, P-2/s-1 ja P-6 Palvelujen ja hallinnon alue.

Palvelujen ja hallinnon alueiksi on osoitettu nykyiset jo olemassa olevat palvelualueet. Uusia aluevarauksia palveluille on osoitettu Kuuselaan Kuruntien länsipuolelle, Peräsiltaan ja Pihkaperälle.

P-2/s-1 alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa. P-6-alueella saa lisäksi kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden asunnon, jolloin tulee noudattaa AO-10-alueiden mukaisia määräyksiä.

PY/s-3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueina on osoitettu Mutalan ja Vahannan koulujen ympäristöt.

T Teollisuus- ja varastoalue.

Teollisuus- ja varastoalueina on osoitettu olemassa olevat alueet Kyöstilässä, Voionmaan opiston ympäristössä ja Vahannassa.

## 5.2.2 Muut alueet

VL ja VL-5 Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueita on Kuuselan uimarannan ympäristössä, Ylisen luoteis- itä- ja eteläpuolella sekä Mutalassa oleva urheilukenttä.

VL-5-alue on Mutalassa ja sille saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja matonpesupaikan.

VR-3 Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle on sallittua vai yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Alueella ei saa suorittaa rakentamis- tai muita toimenpiteitä, jotka voivat olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

Retkeily- ja ulkoilualueita on Mastosjärven ympäristössä, Kaskilahden luoteispuolella sekä Mutalanlahdella.

R Loma- ja matkailualue

Loma- ja matkailualueet sijoittuvat Näsijärven ranta-alueelle. Niitä on Pihkaperän itäpuolella olevat Tampereen työväenopiston opiskelijoiden ja toverikunnan sekä

Suomen Pelastusarmeijan säätiön lomanviettopaikat ja Tampereen Sokeain yhdistyksen omistama Koivupuisto.

#### R-1/s-1 ja RM/s-1 Matkailupalvelujen alue.

R-1/s-1-alue on Pihkaperän itäpuolella oleva Näsinrinne, jonka toiminnassa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston melulle asettamat ohjeavot.

RM/s-1 alueena on osoitettu Pimeesalmen telakan ympäristö. Alueella maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Pimeesalmen RM/s-1-alueella yksityiskohtainen maankäyttö on ratkaistu ranta-asemakaavalla.

#### RA-6 Loma-asuntoalue.

Kaava-alueella olemassa olevat lomarakennukset on osoitettu RA -6-merkinnällä. Alueelle saa rakentaa lomarakennuksia sekä erillisen saunarakennuksen.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on suurempi, kuin 5000 m<sup>2</sup>, rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>.

Rakennukset on suunniteltava rakennettavaksi maaseudun ja lähiympäristön perinteistä rakentamistapaa noudattaen. Niiden sijoittelulla tulee pyrkiä muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja värityksen maisemaan ja ympäristöön sopeutuva.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

#### ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Mutalan kyläkeskuksessa on puhelinmaston sijaintipaikka osoitettu ET-alueena.

M-alueen sisällä on erikseen osoitettu luo-1-merkinnällä alueet, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä. Näitä alueita on koko kaava-alueella. Kohteiden tarkempi kuvaus löytyy kohdasta 2.5.1 / Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu sekä liitekartasta 15.

Merkinnällä sl-1 on osoitettu liito-oravan elinympäristöt, joita on havaittu Mutalan, Lempiäniemen ja Pihkaperän alueilla sekä Vahannan ja Kyöstilän eteläpuolisilla alueilla.

Alueen käsittelyssä on otettava huomioon sen erityisten luonnonarvojen säilyminen. Alueella on toimenpiteissä huomioitava metsälaki ja luonnonsuojelulaki.

Merkinnällä sl-2 on osoitettu liito-oravan ekologiset yhteydet, joita on havaittu edellä mainittujen elinympäristöjen yhteydessä sekä Kuusiston ja Kaiharin alueilla.

Alueen käsittelyssä on otettava huomioon sen erityisten luonnonarvojen säilyminen. Alueella on toimenpiteissä huomioitava metsälaki ja luonnonsuojelulaki.

#### M-6 Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan maatilojen talouskeskusten rakentaminen ja olemassa olevien laajentaminen.

Asuin- ja muut rakennukset on suunniteltava rakennettaviksi maaseudun ja lähiympäristön perinteistä rakentamistapaa noudattaen.

Vesistöjen ja viljeltävän alueen välillä pitää olla suojakaista, jonka tulee olla leveydeltään vähintään 10 metriä.

#### *Ranta-alue:*

Ranta-alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia.

#### *Liito-oravan elinympäristö:*

Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kielletty. Liito-oravan elinympäristö tulee säilyttää puustoisena. Säilymistä tulee tukea suosimalla järeää kuusta ja lehtipuustoa.

Ranta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus on tutkittu emätilakohtaisesti ja siirretty ranta-alueen M-, MY- ja MA- alueilta RA- ja AO- alueille.

#### MA-3 Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alueella tulee ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen luonne avoimena maisematilana.

Ranta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus on tutkittu emätilakohtaisesti ja siirretty ranta-alueen M-, MY ja MA- alueilta RA- ja AO- alueille.

Ranta-alue:

Ranta-alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyviä talousrakennuksia.

#### MU-8 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueeseen kohdistuvat ympäristönsuojelunäkökohdat ja virkistyskäyttötarpeet.

#### MY-3 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella on erityisiä ympäristöarvoja. Ranta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen rakennusoikeus on tutkittu emätilakohtaisesti ja siirretty ranta-alueen M-, MY ja MA- alueilta RA- ja AO- alueille.

#### ge-2 Arvokas harju tai geologinen muodostuma

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen geologista arvoa. Kohteina on esitetty Pirunvuori, Mustavuori, Naurisvuori, Mastosvuori ja Isomäki.

#### W Vesialue

Vesialueina on osoitettu kaikki alueen järvet ja lammet sekä alueen eteläosalla virtaava Vahantajoki.

### 5.2.3 Kohdemerkinnät

#### SR kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskohde.

Tarkemmat kuvaukset löytyvät kohdasta 2.5.11 sekä liitteestä 14. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskohde, joka tulee säilyttää.

#### SM Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää Pirkanmaan maakuntamuseoon tai museovirastoon lausuntoa varten. Kiinteiden muinaisjäänösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolaille kielletty (1, 4 §).

#### /s Suojeltava kohde tai muistomerkki

Kohdetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kohteet esitetty liitekartalla 14 ja kaavakartan yhteydessä.

#### Venevalkama

Venevalkamamerkinnällä on osoitettu nykyiset ja uudet venevalkamavaraukset.

#### Uimaranta

Uimarantamerkinnällä on osoitettu nykyiset ja uudet uimarantavaraukset.



## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	<p>Kaava-alueen nykyisistä noin 2200 asukkaasta on alle kouluikäisiä n.250, ala-asteikäisiä n.250, yläasteikäisiä n.100 ja yli 65- vuotiaita n.235 henkeä.</p> <p>Emätilaselvityksen mukainen uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärä on 470. Ranta-alueelle on osoitettu lisäksi 5 uutta asuinrakennuspaikkaa.</p> <p>Aikaisemman yleiskaavan toteuttamisen perusteella voidaan arvioida, että noin puolet rakennuspaikoista voisi toteutua 15 vuoden aikana. Alueen asukasmäärän lisäys tulee kestämään vuosikymmeniä. Rakennuspaikkojen toteutettava lukumäärä on riippuvainen alueelle toteutettavasta vesi- ja viemäriverkostosta. Kaavamääräyksillä ohjataan rakennuspaikkojen lukumäärää ja sijoittumista kunnallisteknisten verkostojen läheisyyteen.</p> <p>Mikäli kaikki rakennuspaikat toteutettaisiin pitkällä aikavälillä, niin alueen asukasmäärä voisi kasvaa n. 3600 asukkaaseen. Ikäkauma painottuisi nuorempiin, koska alueelle muuttavat asukkaat ovat pääosin nuoria lapsiperheitä.</p>
Yhdyskuntarakennet	<p>Osayleiskaava-alue on kaupunkirakenteellisesti Ylöjärven keskustan läheisiä asuinalueita.</p> <p>Vyöhykesuunnittelulla ja rakennuspaikkojen siirtomahdollisuuksilla ohjataan rakennuspaikkoja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uudisrakentaminen toteutuu tarpeen ja maanomistajien halukkuuden mukaan luovuttaa tontteja. Rakennetut asuinalueet täydentyvät ja taajamarakenne laajenee. Rakentamista sijoittuu jonkin verran myös aiemmin rakentamattomille alueille. Alueella on pääosin olemassa olevat palvelut (koulut, päiväkodit, kauppa) ja osa palveluista sijaitsee kuntakeskuksessa. Etäisyys palveluihin ei kasva merkittävästi.</p> <p>Osayleiskaavaan on osoitettu Yliselle palvelujen ja asumisen alue, jonka tarkempi maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla. Uusi palvelualuevaraus on osoitettu myös Kuuselan alueelle ja se mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamiseen. Uusi aluevaraus sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella keskeisellä paikalla ja voisi toteutuessaan helpottaa lasten hoitoon viemistä.</p> <p>Yhdyskuntarakenteellisesti ongelmana on etäisyys työpaikkoihin, jotka sijoittuvat pääosin kaava-alueen ulkopuolelle. Lisärakentaminen lisää autoliikennettä ja siihen liittyviä haittoja.</p>
Kyläkuva	<p>Uusia asuinrakennusten ryhmiä syntyy ja olemassa olevat kyläkeskukset ja tiiviimmin rakennetut alueet laajenevat. Uudet rakennusalueet on pyritty osoittamaan olevien rakennusten ja rakennuspaikkojen läheisyyteen säilyttäen maaseutumainen väljyys ja maisema. Tiiviimmin rakentuneiden alueiden täydennysrakentaminen muodostaa laajempia yhtenäisiä kylätaajamia. Lisäksi teiden varsille muodostuu uusia rakennusryhmiä ja rakentamiselle osoitetut alueet laajenevat. Uudella rakentamisella kyläalueelle luodaan mahdollisuus kyläkuvan kehittämiseen.</p>
Palvelut	<p>Alueen palvelut sijaitsevat Kuruntien läheisyydessä. Uudisrakentaminen tukee kaupallisten ja julkisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä alueella. Alueelle on olevien julkisten palvelualueiden lisäksi osoitettu yksi uusi palvelualuevaraus Kuuselaan, Kuruntien länsi-</p>

puolelle. Ylisellä oleva palvelujen ja asumisen alue, jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla, mahdollistaa palvelujen huomattavankin lisäämisen keskeiselle paikalle.

Alueen rakentuessa arvioidaan sekä alle kouluikäisiä että ala-asteikäisiä olevan enemmän kuin nykyisin ja se saattaa edellyttää uuden päiväkodin rakentamista tai olevien laajentamista. Koulujen laajentaminen ei ole välttämätöntä mikäli alueen rakentuminen jatkautuu pitkälle aikavälille.

Palveluiden keskittyminen voi olla ongelmallista etenkin kauempana palveluista oleville alueen osille.

#### Työpaikat

Vaikutukset työpaikkoihin ovat vähäisiä. Maaseutuelinkeinon jatkuminen on pyritty turvaamaan viljelyalueiden säilyttämisellä ja välttämällä peltojen osoittamista rakentamiskäyttöön. Metsäpalstat on pyritty säilyttämään yhtenäisinä. Alueelle on osoitettu yksi uusi teollisuusaluevaraus, joka mahdollistaa laajemmankin uuden tuotannollisen toiminnan tai olemassa olevan laajentamisen. Muita uusia teollisuusaluevarauksia ei ole osoitettu olemassa olevien alueiden lisäksi. Yksittäisten tuotantotilojen ja etätyötilojen rakentaminen on mahdollista.

Asuinalueiden laajentuminen voi aiheuttaa ristiriitaa maatalouden ja asukkaiden välillä.

#### Virkistys

Alueen asukasmäärän kasvaessa virkistysalueille ja -reiteille on suurempi tarve kuin aiemmin. Ulkoiluharrastukset aiheuttavat metissä jonkin verran kenttäkerroksen kulumista. Rakennettavien alueiden laajentuessa metsäalueet vähenevät, mutta metsäalueita jää edelleen riittävästi myös virkistyskäyttöön. Paikoitellen metsien virkistyskäyttö voi olla rajoitettua, kun osa nykyistä metsäalueista sijoittuu jatkossa talojen pihapiiriin. Puutteena ovat erillisten metsäalueiden väliset yhteydet, jolloin metsäalueiden virkistyskäyttö on jonkin verran rajoittunutta. Vapaana oleville ranta-alueille on osoitettu uusia rakennuspaikkoja vain vähäisesti.

Kaava-alueen viherverkostoon voi tulla muutoksia, kun rakennuspaikat lisääntyvät. Uusilla kaavassa osoitetuilla ulkoilureittivarauksilla ja – yhteyksillä voidaan kehittää alueen liikuntamahdollisuuksia. Alueella ei ole rakennettuja ulkoilureittejä. Alueen vesistöillä ja metsillä on edelleen virkistysarvoja.

Metsäalueet toimivat ulkoilu- ja lähivirkistysalueina myös alueen loma-asukkaille.

Alueella sijaitsee jonkin verran hevostalleja, joiden lähistöllä on soveltuvia reittejä ratsastukseen. Reitit on käytettävissä myös ulkoiluun.

Osayleiskaava-alue muodostaa taajama-alueen, joka on osa Tampereen kaupunkiseudun keskustaaajamaa. Alueelle sijoittuu virkistykseen sopivia paikoitellen laajojakin alueita, joilla sijaitsee myös liikkumiseen soveltuvia reittejä.

Kaava-alueen eteläosaan ja osittain kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu Mastosvuoren ja Paskovuoren laaja metsäalue. Alueelta on mahdollista osoittaa jatkuvat kulkuyhteydet Veittijärven suuntaan ja edelleen länteen päin Metsäkylään asti, josta on mahdollista osoittaa yhteydet edelleen Julkujärven kohdalta harjualueille.

Mastosvuoren ja Paskovuoren metsäalueelta on myös yhteydet

	<p>itään päin Nutturanniemen ja Valkeekivenlahden suuntaan ja edelleen Siivikkalan laajoille rakentamattomille ranta-alueille. Kyseinen laaja metsäalue mahdollistaa koko kaupunkiseudun virkistysverkoston kehittämisen. Aluetta esitettiin tästä syystä maakuntakaavoituksessa huomioitavaksi ja se onkin osoitettu voimaan tulleessa maakuntakaavassa virkistysalueena (maakuntakaavassa merkintä V). Osayleiskaavan alueelle ei sijoitu muita maakuntakaavan virkistysalueita.</p> <p>Kaava-alueella sijaitsee geologisesti arvokkaita kallioalueita, jotka voivat toimia virkistysalueina. Kohteita ovat alueen eteläosassa sijaitsevat Naurisvuori, Mastosvuori ja Isomäki sekä Lempiäniemessä sijaitseva Pirunvuori.</p>
Liikenne	<p>Uudisrakentaminen lisää henkilöautojen liikennemääriä arviolta n. 50 % sekä paikallis-, yhdys- että seututeillä. Lisäys edellyttää olemassa olevien teiden kunnossapitoa ja peruskorjausta. Uudisrakentaminen tukee joukkoliikennepalveluiden kehittämistä alueella, mikä vastaavasti vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta. Palveluiden, työpaikkojen ja harrastusten sijainti muualla lisää liikennemääriä.</p> <p>Uusien kevyenliikenteen reittien rakentaminen lisää turvallisuutta ja vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta.</p>
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	<p>Alueella olevat arkeologiset kohteet, kivikautiset asuinpaikat, jotka ovat muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä, osoitetaan kaavassa.</p> <p>Alueella sijaitsevat maisemahistoriallisesti merkittävät peltoalueet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu kaavassa omalla merkinnällä.</p> <p>Maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on kaavamääräysin osoitettu rakennuspaikkojen tai maatilojen talouskeskusten kuuluvan laajempaan arvokkaaseen ympäristöön, jolloin rakentamisessa tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä oleva rakentamistapaohje. Suositukseen liittyvillä rakentamistapaohjeilla (liite 18) tuetaan arvokkaan rakennuskannan säilyttämistä.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennusalueita koskevissa määräyksissä on käytetty suojelumerkintää (s). Selostuksen liitteenä on suosituksia, jotka koskevat uudisrakentamista ja rakennuksessa tehtäviä muutos- ja korjaustöitä. (liite 18).</p> <p>Uudisrakentamisen lisääntyessä kulttuuriympäristöt voivat muuttua. Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla uusien rakennuspaikkojen lukumäärä ei ole suuri, joten rakentaminen on mahdollista sopeuttaa luontevasti ympäristöön. Kaupunkien läheisyydessä olevilla maaseutualueilla tapahtuu vähitellen muutosta maaseutualueista asuinalueiksi.</p> <p>Maakuntakaavassa esitetyn arkeologisen kulttuuriperinnön ydinalueelle on mahdollista sijoittaa joitakin uusia rakennuspaikkoja. Asuinrakennusten sijoittamisessa tulee huomioida maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö. Alueella tiedossa olevat arkeologiset kohteet on osoitettu kaavassa kohdemerkinnöillä.</p>

Tekninen huolto	<p>Uudet rakennuspaikat tulisi voida liittää joko kunnalliseen vesijohtoverkostoon tai yksityisten vesiosuuskuntien verkkoon. Liittäminen edellyttää kuitenkin vesijohdon lisärakentamista.</p> <p>Kaava-alueella viemäriverkosto on osittain toteutettu ja osittain suunnitteilla. Alueelle on määritelty vesihuoltoalueita vesijohto- ja viemäverkostolle. Viemäroitävät alueet sijoittuvat Ylisen alueelta etelään päin.</p> <p>Kuruntiestä kauempana olevilla kiinteistöillä jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti, mikä edellyttää 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikan kokoa. Ranta-alueilla jätevedet johdetaan umpisäilöihin.</p> <p>Runsas uudisrakentaminen lisää paineita kunnallisen viemäriverkoston ulottamiselle koko kaava-alueelle. Tulevaisuudessa on vaurauduttava laajentamaan alueelle toteutettavaa runkoviemäriä.</p>
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	<p>Alueella aiheuttaa melua lähinnä Kuruntien liikenne. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu liikenteen aiheuttamille melualueille. Uusien rakennuspaikkojen etäisyys tiestä on vähintään 50 metriä. Kuruntiellä on suoritettu melumittaukset ja melumittausten perusteella 55 dBA:n ylittävän alueen raja kulkee keskimäärin 40 – 60 m:n etäisyydellä keskilinjasta.</p>
Sosiaalinen ympäristö	<p>Keuyen liikenteen väylävaraukset on osoitettu Kuruntien, Lempiäniemen-Telakantien ja Pohjantien varteen turvallisuuden lisäämiseksi. Toimiva tieverkosto tekee mahdolliseksi työssäkäynnin alueen ulkopuolella.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen sijoittelu tukee alueen säilymistä maaseutumaisena. Asumisen alueella tekee miellyttäväksi maaseutumainen väljä asuin ympäristö, puhdas ilma ja luonnonläheisyys. Asutuksen lisääntyminen ei heikennä alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Maaseutuasuminen vastaa monien perheiden asumismielityksiä. Alueella on nykyisin noin 2200 asukasta. Asukasluvun lisääntyminen auttaa alueen elinvoimaisuuden kehittämistä ja alueen nykyisen palvelutason ylläpitämistä.</p> <p>Alueelle muuttavat ovat pääasiassa nuoria lapsiperheitä, joiden myötä koko alueen ikärakenne muuttuu nuoremaksi. Asuinkyliin voi muodostua yhteisöllisyyttä, jota ei välttämättä muodostu kaupungeissa. Ympäristön väljyys mahdollistaa harrastukset omalla tontilla tai lähiympäristössä, kuten esimerkiksi kotieläimet, viljely tai kalastus.</p> <p>Maaseutumainen asutus mahdollistaa myös vähäiseen kulutukseen pohjautuvan elämäntavan (esim. ekologinen rakentaminen, puulämmitys, viljely, lomamatkojen vähäisyys). Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla voi itsenäisemmin päättää asuin ympäristöön vaikuttavista asioista</p>

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva	Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on otettu huomioon maisema ja maasto-olosuhteet sijoittamalla rakentamisalueet ryhmiin ja olevien rakennusten läheisyyteen. Uusia rakennuspaikkoja on pyritty sijoittamaan muun asumisen yhteyteen ja välttämään sijoittamista aroille tai maisemallisesti arvokkaille peltoalueille. Maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen ulkomuotoon ja sijoittumiseen maisemassa. Suurin osa alueesta on edelleen maa- ja metsätalouskäytössä.
Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on kartoitettu. Alueet osoitetaan kaavassa ja niiden säilymistä edistetään kaavamääräyksin (sl-1 ja sl-2, luo-1, MY-3). Uudet tontit on pyritty sijoittamaan olemassa olevien läheisyyteen ja ryhmiin alueille, joilla ei ole erityistä merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Rakentaminen ei vähennä metsäalueita merkittävästi.
Ilmasto	Alueen ilmanlaatua heikentävät vähäisesti lisääntyvän liikenteen päästöt. Joitakin teitä on kaavassa yhdistetty ajomatkan lyhentämiseksi, hälytysajoneuvojen perillepääsyn nopeuttamiseksi ja samalla päästöjen pienentämiseksi (esim. Alasantie / Ajosmäentie).
Vesistöt	Riittävän väljällä (tonttikoko 5000m <sup>2</sup> ) rakentamisella, jätevesien käsittelyohjeilla ja valvonnalla vähennetään vesistöjen kuormituksen lisääntymistä.
Luonnonsuojelu	Luonnonsuojelullailla suojellut kohteet osoitetaan kaavassa SL-merkinnöin. Metsälailla suojellut tai luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet osoitetaan kaavassa luo-1 -merkinnöin. Luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin elinympäristöt ja reitistöt osoitetaan kaavassa sl-1 ja sl-2-merkinnöin (liito-orava).
Geologisesti arvokkaat kallioalueet	Osayleiskaavan alueella on maakuntakaavan mukaisia geologisesti arvokkaita kallioalueita. Kallioalueille ei sijoitu laajoja asuinalueita. Alueille on osoitettu joitakin mahdollisia uusia rakennuspaikkoja, joiden lukumäärä on enintään 5 kpl. Uudet rakennuspaikat on pääosin ohjattu sijoittumaan muualle. Mahdolliset rakennuspaikat sijoituvat maastossa kallioalueiden alhaisimmille kohdille. Rakentamiseen osoitetut alueet ovat suhteellisen pieniä osia kallioalueista. Rakennuspaikat liittyvät pääosin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Uudet rakennuspaikat muodostuvat tilakohtaisen mitoituksen mukaisesti ja sijoittuvat olemassa olevien tilojen alueelle. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikkojen siirtäminen on mahdollista yhdyskuntarakenteessa edullisemmalle sijainnille. Kallioalueilla on jo nykyisellään joitakin rakennuspaikkoja, jotka ovat alueina melko suppeita.

### 5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Yhdyskuntarakentamisen toteuttamisen kustannukset	Vesi ja viemäriverkoston rakentaminen ja tarpeellisten laajennusalueiden toteuttaminen aiheuttaa merkittäviä kustannusvaikutuksia. Runkoviemäri ja –vesijohto on rakennettu Vahantaan asti vuonna 2011 ja jatkettu edelleen Yliselle asti. Ylöjärven kaupunki vastasi runkoviemäri kokonaiskustannuksista, jotka olivat noin 2 milj. euroa. Paikalliset vesiosuuskunnat ja Ylöjärven Vesi vastaavat vesi- ja viemäri liittymien toteuttamisesta. Yksittäisen asuinrakennuksen kus-
Kunnallistekniikan toteuttaminen	

	<p>tannuksista vastaa omistaja. Vesijohdon ja viemäröinnin talokohtaiset kustannukset ovat kokoluokaltaan 10 000 eurosta ylöspäin.</p> <p>Ylinen-Voionmaa välille suunnitellun runkoviemärin ja runkovesijohdon kustannusarvio on ollut noin 300 000-400 000 euroa. Vesi- ja viemäriverkoston jatkaminen Voionmaalta Mutalaan ajoittuu arviolta vuoden 2020 jälkeen. Toteuttamisen kustannukset ovat noin 600 000-750 000 euroa.</p> <p>Vahannan alueen läheisyydessä olevien haja-asutusalueiden vesi- ja viemärijohtojen toteuttamisen kustannukset ovat noin 2,5-3 milj. euroa. Kustannuksissa on mukana myös kaava-alueen ulkopuolella oleva Raattalan alue.</p>
Kevyen liikenteen yhteyksien toteuttaminen	<p>Alueen kevyen liikenteen yhteyksien tarve kasvaa. Uusia kevyen liikenteen pääreittejä on osoitettu Ylinen-Mutala välille, Vahanta-Pimeesalmi välille sekä Mutalaan Pohjantielle. Kaavan mukaisten reittien toteuttamiskustannukset ovat noin 3,3 milj. euroa. (Vahannan koulu-Pimeesalmi 4 km, Ylinen-Mutala 4,5 km, Pohjantie 2,4 km)</p> <p>Kevyen liikenteen väylien ja viemäriinjojen toteuttamiseksi Mutalan suuntaan on tarpeen harkita yhteishankkeita.</p>
Tieyhteyksien toteuttaminen ja kunnossapito	<p>Uusien rakennuspaikkojen mukaiset tiet ovat yksityisteitä. Tonttiliittymien ja -teiden toteuttaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla. Tien rakennuskustannukset tulee huomioida tontin hinnan lisäksi.</p> <p>Alueen yksityisteiden kunnossapidosta vastaavat maanomistajat ja tienhoitokunnat. Kustannuksina tulee huomioida tien rakentaminen, kunnossapito, auraus sekä mahdolliset kevyen liikenteen väylät ja valaistus.</p> <p>Kevyen liikenteen väylien rakentamisen kustannukset ovat noin 200–300 €/m. Valaistuksen toteuttamiskustannukset ovat noin 30 €/m, jonka lisäksi tulee huomioida vuotuiset käyttökustannukset. (Lähde: Ylöjärven kaupunki, kunnallistekninen suunnittelu)</p> <p>ELY-keskuksen liikenne- infrastruktuurivastuualueella ei pääsääntöisesti ole mahdollisuutta toteuttaa maankäytön edellyttämiä maantieverkon parantamisia, kuten kevyen liikenteen väyliä tai teiden muita parannustoimenpiteitä. Maankäytön laajenemisesta ja kehittämisestä aiheutuvien liikenneverkon investointien toteuttaminen jää pääasiassa muiden tahojen vastuulle.</p>
Joukkoliikenne	<p>Koulukuljetusten kasvava tarve lisää kustannuksia. Joukkoliikenne-reitti tulisi mitoittaa kannattavuuden kannalta riittävän tiheästi asutulle alueelle, jotta joukkoliikenteen palvelutaso saadaan riittäväksi. Joukkoliikenteen mitoituksen kannalta asukastiheyden tulisi olla vähintään 20 asukasta hehtaarilla. Riittävä mitoitus on mahdollista saavuttaa Kuruntien läheisillä alueilla. Joukkoliikenteen palvelutason parantamiseksi on tarve kehittää uudenlaisia toimintamalleja (esim. kutsujärjestelmä).</p>
Palvelut	<p>Alueen asukasmäärän lisääntyessä palveluiden tuottaminen lisää kunnan kustannuksia. Lainmukaiset koulu- ja vammaispalvelukuljetukset lisäävät kunnan kustannuksia. Alueen koulujen ja päiväkotien laajentaminen voi olla tarpeen. Väestön ikääntyessä kotihoidon ja tukipalvelujen tarve kasvaa.</p>

Rakennuspaikan tulot ja menot	<p>Tonttien myynnin taloudelliset hyödyt suuntautuvat alueen maanomistajille, mutta yhdyskuntarakentamisen ja palveluiden tuottamisen kustannukset jäävät kaupungille. Asemakaava-alueen ulkopuolella kaupungilla ei ole paljon kuluja talon rakennusaikana, koska asukkaat vastaavat suurelta osin itse kunnallistekniikan rakentamisesta ym. kustannuksista.</p> <p>Vertailuna asemakaava-alueella kaupunki vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen kuluista, mutta myös maan myyntitulot tulevat kaupungille.</p>
Pitkäaikaiset kustannukset	<p>Hajarakennusalueen asuvista asukkaista aiheutuu kunnalle 30 vuoden aikana noin 3700-3900 euroa negatiivista nettovaikutusta asukasta kohden. Taajamaa täydentävällä alueella pitkän aikavälin kustannusvaikutus on positiivinen 1100-1400 euroa. Asukasta kohti erotus on 4800-5300 euroa. 30 vuoden aikajaksolla 500 asukkaan asuinalueella tarkasteltaessa haja-asutusalueen kulut kunnalle ovat keskimäärin noin 700 000 euroa suuremmat kuin taajamaa täydentävän alueen. Yhdyskuntatalouden kokonaiskustannukset 500 asukkaan asuinalueelle 30 vuoden ajalta on noin 85 miljoonaa euroa. Taajamaa täydentävällä alueella kokonaiskustannukset ovat noin 57 miljoonaa euroa ja taajaman läheisyyteen toteutettavalla alueella noin 67 miljoonaa euroa. Hajarakentamisen alue on aikajaksolla lähes 30 miljoonaa kalliimpi ylläpidettävä kuin taajamaan sijoitettavalla asuinalueella.</p> <p>(Lähde: Kimmo Koski, Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne)</p>

### 5.3.4 Vaikutukset yksityistalouteen

Rakentamisen kustannukset	<p>Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikat ovat halvempia kuin asemakaava-alueella. Tien rakennuskustannukset tulee huomioida tontin hinnan lisäksi. Sähkö, vesi- ja viemärijärjestelmien toteuttamisen kustannukset lisäävät tontin hankintakuluja.</p> <p>Rakennusten arvon kehitys maaseudulla on ollut toistaiseksi keskimäärin heikompaa kuin asemakaava-alueilla. Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentamisen kokonaiskustannukset ovat yhdelle taloudelle noin 13000–23000 euroa suuremmat kuin asemakaava-alueelle rakennettaessa. Lisäksi vuosittaiset käyttökustannukset ovat noin 4000–6000 euroa suuremmat.</p>
Liikenne	<p>Julkisen liikenteen palvelutaso voi olla heikko, joten taloudessa on usein investointitarve kahteen autoon. Väylien toiminnallisuus tai laatutaso voi olla puutteellinen. Parannusten kustannusten vuoksi toimenpiteitä voi joutua odottamaan useita vuosia.</p> <p>Liikenne perustuu suurelta osin yksityisautoiluun, jolloin lisääntyneet kustannukset kohdentuvat alueen asukkaille. Haja-asutusalueelle muuttava ajaa vuodessa keskimäärin 3000 km enemmän kuin taajamassa asuvat. Auton suorat käyttökulut ovat noin 350 euroa enemmän ja kahden auton taloudessa autoilun kulut ovat 1200 euroa suuremmat.</p> <p>(Lähde: Oulun seudun hajarakentamisselvitys)</p>
Tieyhteyksien toteuttaminen ja kunnossapito	<p>Uusien rakennuspaikkojen mukaiset tiet ovat yksityisteitä. Tonttiliittymien ja –teiden toteuttaminen on yksityisten maanomistajien vastuulla. Alueen yksityisteiden kunnossapidosta vastaavat maanomistajat ja tiehoitokunnat. Kustannuksina tulee huomioida tien rakentaminen, kunnossapito, auraus sekä mahdollisesti toteutettavat ke-</p>

vien liikenteen väylät ja valaistus. Yksityistien vuosimaksujen kokoluokka on noin 150 euroa.

Vaatimustason kasvaminen lisää investointitarvetta. Tien käyttöasteen muuttuessa aiempi vaatimaton tieyhteys ei enää välttämättä riitä, jolloin tierakenteita pitää parantaa.

## **6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Osayleiskaavan rakentamisen laatua ohjataan kaavamääräyksin. Osayleiskaava-alueelle on laadittu erikseen rakentamistapaohjeet.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Uudisrakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien rakennuspaikkojen luovutuksen mukaisesti jakautuen useammalle vuodelle, jopa vuosikymmenelle.

Alueen kunnalliset kehittämistoimet ovat sidoksissa mm. päätöksiin kouluverkosta ja kunnallistekniikasta. Alueen vesi- ja jätevesiverkostoa voidaan toteuttaa myös yksityisten vesihuolto-osuuskuntien toimesta.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asukasmäärän kasvua tulee seurata ja toteuttaa päiväkotij- ja koulupalvelut vastaamaan kysyntää. Lisäksi on tarve luoda järjestelmä siirrettyjen rakennuspaikkojen hallintaan.