

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

VUOR30. Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos

ASEMAKAAVASELOSTUS 27.11.2024

Dnro: 442/10.02.03/2024

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisovaltaan kuuluu asemakaavan muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §).

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päätti 23.10.2024 (§ 123) käynnistää Leikkikujan vähäisen asemakaavan muutoksen Vuorentaustan alueella. Vähäinen asemakaavan muutos koskee Vuorentaustan alueen muutosta ja laajennusta koskevaa asemakaavaa, joka hyväksyttiin Kaupunginvaltuustossa 22.5.2023.

Kaavoituspäätöksen mukaisesti tämän vähäisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vuorentaustan Leikkikujalla sijaitsevan korttelin 62 tontille 6 pysyvä ajoyhteys (ajo) tontin 5 kautta. Ajoyhteyden osoittaminen mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille 6, tontin 5 kautta.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Alue on pinta-alaltaan vain yhden tontin kokoinen ja kaavamuutoksen vaikutukset ovat erittäin vähäiset.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: VUOR

Työnumero: 30

Diaarinumero: 442/10.02.03/2024

Asemakaavan nimi: Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 62 tonttia 5.

Tämä asemakaavaselostus koskee 27.11.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan vähäisen muutoksen alue kohdistuu Vuorentaustan korttelin 62 tontille 5. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1 272 m².



Kaava-alueen sijainti merkattu likimääräisesti harmaalla katkoviivalla.

1.4 Luettelo vähäisen asemakaavamuutoksen liittyvistä asiakirjoista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.11.2024

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen, 27.11.2024

Kaavaselistus, 27.11.2024

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan tonteille ajo. Muilta osin alueen asemakaavamääräykset, -merkinnät, rakentamista ohjaavat suunnitelmat (havainnekuva, rakentamistapaohje) sekä kaavaselistus pysyvät ennallaan ja noudattavat kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus. Em. asiakirjat tulee ottaa alueen rakentamisessa huomioon.



Selostuksen sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 Kaavoituspäätös | 1 |
| 1.2 Tunnistetiedot | 1 |
| 1.3 Kaava-alueen sijainti..... | 2 |
| 1.4 Luettelo vähäisen asemakaavamuutokseen liittyvistä asiakirjoista..... | 2 |
| Selostuksen sisällysluettelo | 3 |
| 2. TIIVISTELMÄ JA SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 4 |
| 2.1 Asemakaavan tavoitteet..... | 4 |
| 2.2 Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTUMINEN | 5 |
| 3.1 Nykytilanne..... | 5 |
| 3.2 Tekninen huolto..... | 5 |
| 3.3 Asemakaava..... | 5 |
| 3.4 Pohjakartta | 9 |
| 3.5 Osallistuminen ja yhteistyö | 9 |
| 3.5.1 Osalliset..... | 9 |
| 3.5.2 Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet | 9 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 10 |
| 4.1 Asemakaavaratkaisu | 10 |
| 4.2 Poistettava asemakaava | 10 |
| 6. KAAVAN VAIKUTUKSET..... | 12 |
| 5.1 Asemakaavan vaikutukset | 12 |
| 5.1.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 12 |
| 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 13 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 13 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus | 13 |



2. TIIVISTELMÄ JA SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoitus päätöksen mukaisesti tämän vähäisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vuorentaustan Leikkikujalla sijaitsevan korttelin 62 tontille 6 pysyvä ajoyhteys (ajo) tontin 5 kautta. Ajoyhteyden osoittaminen mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille 6, tontin 5 kautta.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Alue on pinta-alaltaan vain yhden tontin kokoinen ja kaavamuutoksen vaikutukset ovat erittäin vähäiset.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Ympäristölautakunta päätti 23.10.2024 § 123 käynnistää Leikkikujan vähäisen asemakaavan muutoksen. Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 30.10.2024 Ylöjärven kaupungin nettisivuilla.
- Kyseessä on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos.
- Vaikutuksiltaan vähäisestä kaavamuutoksesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja asemakaavaehdotus, jotka käsiteltiin ympäristölautakunnassa 23.10.2024 (§ 123).
- Ympäristölautakunta päätti 23.10.2024 (§ 123) kokouksessaan vähäisen asemakaavamuutoksen virelletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- Ympäristölautakunta päätti 23.10.2024 (§ 123) kokouksessaan vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotusaineiston julkisesti nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotusaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille, jotka saavat esittää mahdolliset mielipiteet ja lausunnot.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotusaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven kaupungin nettisivuilla 30.10.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 30.10.-13.11.2024.
- Ehdotusvaiheen jälkeen vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyä 27.11.2024 (§ ___) varten.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot ja kaavoittajan vastineet julkaistaan asemakaavan hyväksymisaineiston liitteenä kaavaselostuksen osana.
- Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisovaltaan kuuluu asemakaavan muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §). Ympäristölautakunta hyväksyy vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen.
- Tarkoituksena on, että vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos on hyväksytty Ylöjärven ympäristölautakunnassa marraskuussa 2024.



3. LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTUMINEN

3.1 Nykytilanne

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus, korttelissa 62 tontille 6 ei ole huomioitu kaavan mukaista ajoyhteyttä. Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

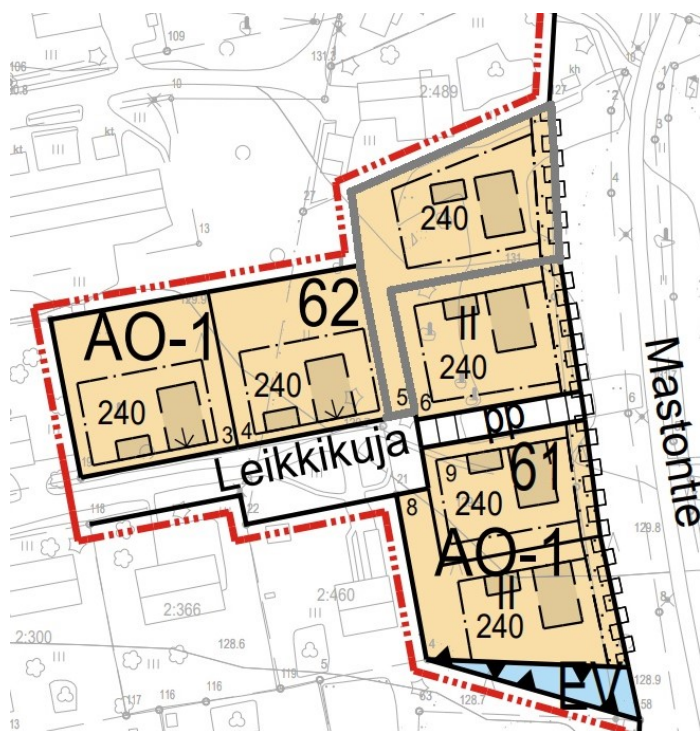
3.2 Tekninen huolto

Kadut ja hulevesiverkon alueelle rakentaa Ylöjärven kaupunki. Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.

Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueen kiinteistöllä on voimassa Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43). Asemakaava sai lainvoiman 12.07.2023.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta harmaalla.






























Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus, ote lainvoimaisesta asemakaavakartasta.



ASEMAKAAVASELOSTUS 27.11.2024

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

| | |
|---|---|
| A-3 | ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja. |
| AP-5 | ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja. |
| AO-1 | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa yhden asunon. |
| AO-6 | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. |
| AL-3 | ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Liikettää on suunnitettava vähintään 5% kerrosalasta. |
| LPA | AUTOPAikkoJEN KORTTELIALUE. |
| Y | YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
| YO | OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa päiväkotia ja koulun. |
| VL-8 | LÄHVIRKISTYSALUE. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Maastoon huolellisesti sovitettavien ulkoilureitien rakentaminen ja hulevesijärjestelyt niiden yhteydessä on sallittua. Virkeystaluetta hoidetaan luonnomukaisena kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säätää sekä peivyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina. Poken pidetään auki. Virkeystaluetta ei saa hoidattaa harvennuskäytöllä. |
| EV | SUOJAVIHERALUE. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin raja. |
| 123 | Korttelin numero. |
| 3 | Ohjeellisen tontin numero. |
| Mastontie | Kadun, tien, katuaukon, tien, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 8500 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| IV | Romaalilainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnan suhteessa karttasuuntaan. |
| III | Alleivaltuuta romaalilainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun. |
|  | Rakennusala. |
|  | Rakennuksen hoitajasuuntaa osoittava viiva. |
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
|  | Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. |
|  | Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. |
|  | Ohjeellinen pysäköintipaikka. |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
|  | Sijaitsevan ohjeellisen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomaunantalon. |

| | |
|---|---|
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Katu. |
|  | Katuaukio/tori. |
|  | Jalankululo ja polkupyöräilylle varattu katu. |
|  | Ajoväyhyt. |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
|  | Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla on sallittu huoltoajaja tontille ajo. |
|  | Ohjeellinen ukoikureitti. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. |
|  | Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantilava määritellään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella. |
|  | Suojeltava puu. |

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Hulevedet

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttaa sadevesiä ja kunnien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyäpaikoilla. Kaava-alueella on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesijärjestelyt tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamiskäsitteet hulevedet tulevat käsitellyä asiamuokaisesti. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti. Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelman lähtökohdiana tulee olla Pohjajärvenvirtaamisen säilyttäminen nykytilassa. Pohjajärvenvirtaamisen vedenlaatu ei saa heikentää.

Päineellisen pohjaveden laatu hulevesien hallinnasta tulee suunnitella niin, että rakentaja ei kaivella nykyisen maaston alapuolelle. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnomukaisia. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla korttel- tai kiinteistökohtaisia sadeputarhoja, kostoikkoja, viivytysaitoja tai lammituksia.

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytettävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³/100 m² läpimääräistä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 kunnin kuluessa täyttymiseensä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan alueellisesti viivytyslaitteina. Kaikki mitoitukset on tarkistettava jalkosuunnitelman yhteydessä.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisesta lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Kaikki Pohjajärven laskupuroon päätyvät kaava-alueen vedet tulee käsitellä riittävästi tavalla ennen kuin ne laskevat kaava-alueelta Pohjajärven laskupuroon. Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa ilmi- ja hulevesiverkoston kautta sadevesiverkostoon. Kallustien kuivatus toteutetaan hulevesiverkoston ja oilla. Hulevesisuunnitelman mukaisesti Mastontien hulevesiä ei voida suoraan johtaa Pohjajärven laskupuroon johtavaan ojaan. YO-alueen parkkipaikan hulevedet johdetaan pysäköintipaikasta erillisellä toteutettavan sadevesi- tai viivytyspöytäntien kautta ojaan.

Perustamistapa

Alue on pääosin vanhaa peltomaata. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tontti- ja istutuskohtainen maaperätutkimus- sekä perustamistapaolosuus. Perustamistavan valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Perustamistapaolosuudessa tulee ottaa huomioon myös pinta- ja liikennealueet.

Tontti on saajajohdettava riittävästi syytyteen. Perustusten kuivatusvedet johdetaan sadevesiverkostoon. Pinta- ja huilutusvesiä ei saa johtaa jättesivemäntiin. Alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen pumpaamiseen, sillä jättesivemäntä tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrän.

Rakennukset tulee sijoittaa maaston, kadun kolkoihin ja naapurirakennuksen luotevasi. Suuria massiittia, pengerryksiä ja korkeita tukimureja on vältettävä.

Kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen tällä asemakaava-alueella on kiellettyä.

Pihat ja istutukset

Korttelien olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa riittä osin, kuin loppuosaa ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka luovat väreä ja ympäristöä.

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä auniokaisia oleskelupiirejä. Pihat suunnitellaan etelään tai länteen mahdollisuuksien mukaan.

Toisissa rajatuilla tontilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa keskenään toimiviksi.

Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikuttaa merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Pihasuunnitteluratkaisussa tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrä.

Autosuojaista ei saa järjestää ajoreitistöä siten, että autosuojaista joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.

Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kootaan vähintään 10% korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alueesta.

YO-tontilla, Mastontien puoleisella reunalla sijaitseva olemassa oleva metsäalue, mikä tulee osin tai kokonaan säilyttää. Metsäaluetta tulee hoitaa harvennustöillä.

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää erillisenä pihasuunnitelmana rakennusluvun yhteydessä.



Aiتمانen

Mahdolliset alttaratkaisut tulee esittää rakennusluvassa yhteydessä. Aikat tulee toteuttaa istuksiin tai puurakenteisiin. Aitojen korkeus tulee olla katukanteille suuntautessa enintään 1.2 metriä, ja muille tonnioille suuntautessa korkeintaan 1.8 metriä.

Jätteet

Jätteenpoistojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävät jätteen erillisajattelu. Jätteenpoistot tulee aidata ja kattaa.

Rakentamistapa

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunnittelun avulla tulee saavuttaa.

Päivikodin ja koulun piha-alue tulee toteuttaa RT103084 ohjeiden mukaisesti. Lisäksi on otettava huomioon rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Rakentamistapa

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohje toimii ohjeena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja väriyksen suunnittelussa.

Rivitaloja ja kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiyöitä tulee suunnitella asunnottomain esimerkiksi erillisellä ikkuna-aukokuosella ja väriyysellä.

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon, kadun korkeisiin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinotekoisia työnsä tulee välttää.

Nivalkujan ja Lompokujan raja-alueilla korttelin osilla kadunpuoleisen rakennusalan rajan saa ylittää toimin sisällä enintään 2.5 metriä. Rakennusalan ylittävät rakennusosat, kuten oikokortit, terassit tai katokset saavat olla enintään yhden metrin korkeita.

Pysäköinti

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 75 k-m² asuintoimikohdalla, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotoimikohdalla

Mikäli hankkeeseen liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta keventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% autopaikkavelvoitetta.

Asuinrakennusten sisäkäytävien läheisyydessä on järjestettävä vähintään yksi lyhytkestoinen pysäköintipaikka yhdessä asuintoimikohdalla kohden, rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiyöitä kohden tai palveluasunustoimikohdalla kohden.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 polkupyöräpaikka / 50 asuin-, liike- ja toimistotoimikohdalla kohden.

Asuinisten polkupyöräpaikkoja vähintään 50% on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Tori

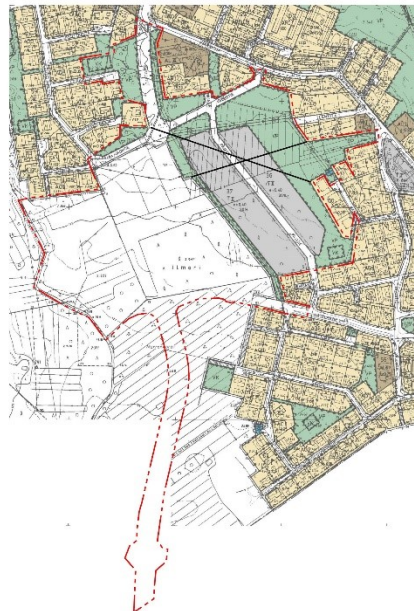
Katukäytävät on MRL 83 § mukaisesti yleisiä alueita. Yksityiskohtainen suunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.

Katukäytävien päällysmateriaalit on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvan sopivaksi, tarkoituksenmukaiseksi ja esteettömiksi.

Energiaratkaisut

Asemakaava-alueella tehtyjen tutkimusten perusteella kaava-alueella on paineellisia pohjavesiä, jotka purkautuu alueella useasta kohdasta. Energiatulojen poaaminen on asemakaava-alueella kielletty.

Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan ja avata pihat etelään.

**POISTETTAVA ASEMAKAAVA**

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnä ja -määräykset poistetaan.

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

VUORENTAUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVOJEN MUUTOS JA LAAJENNUS VUOR28

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

katu-, puisto- sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

korttelit 61-62 ja 117-128 sekä niihin liittyvät lähivirkitys-, suojaverh- ja katualueet.

Esko Hyytiäinen
kaavoituspäälikkö
Ylöjärven kaupunki

Moona Kansanen
kaavoitusarkkitehti
Ylöjärven kaupunki

Kalle Rautavuori
projektipäälikkö
FCG Finnish Consulting Group Oy

Janne Peikariinen
suunnittelija
FCG Finnish Consulting Group Oy

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen
loukkuun 22. päivänä 2023 §43.

Vireilisesti

Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Laivoima | 12.7.2023 |
| Kaupunginvaltuusto | 22.5.2023 § 43 |
| Kaupunginhallitus | 15.5.2023 § 158 |
| Ympäristövaltuusto | 26.4.2023 § 43 |
| Kaavahoidoksen nähtävilläolo | 29.6.-30.8.2022 |
| Ympäristövaltuusto | 15.6.2022 § 62 |
| Vainitteluvahueen nähtävilläolo | 31.3. - 3.5.2021 |
| Ympäristövaltuusto | 24.3.2021 § 44 |

FCG

FCG Finnish Consulting Group Oy
Hämeentie 1 A
33900 Tampere
Puh. 010/050, www.fcg.fi

1 : 2 000
26.11.2023

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus, ote lainvoimaisista asemakaavamääräyksistä.



3.4 Pohjakartta

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

3.5 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

3.5.1 Osalliset

- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Yhdyskuntatekniikka
- Yhteisöt: Ylöjärven Vesi Oy

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

3.5.2 Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotusaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana yksi lausunto. Pirkanmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan (12.11.2024), että sillä ei ole asiasta lausuttavaa.

Lisäaikapyyntöjä lausuntojen jättämiselle ei saapunut määräaikaan mennessä. Määräajan jälkeen kaavoitukseen saapui 15.11. Ylöjärven kaupungin hyvinvointilautakunnan lausunto, joka totesi lausunnossaan, että sillä ei ole kuvattuun asemakaavan muutokseen huomautettavaa.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavaratkaisu

Hyväksyttävän asemakaavan kuvaus

Kaavoituspäätöksen mukaisesti tämän vähäisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vuorentaustan Leikkikujalla sijaitsevan korttelin 62 tontille 6 pysyvä ajoyhteys (ajo) tontin 5 kautta. Ajoyhteyden osoittaminen mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille 6, tontin 5 kautta.

Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Alue on pinta-alaltaan vain yhden tontin kokoinen ja kaavamuutoksen vaikutukset ovat erittäin vähäiset.



Ote asemakaavaehdotuksesta ja kaavamääräyksistä 27.11.2024.

Mitoitus

Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 1 270 m². Tontin asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala ei muutu vähäisen kaavamuutoksen myötä, eli tontin 5 kaavan mukainen kokonrakennusoikeus (240 k-m²) säilyy.

Kaavaehdotus sekä merkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät määräyksineen on esitetty 27.11.2024 päivättyllä asemakaavakartalla.

4.2 Poistettava asemakaava

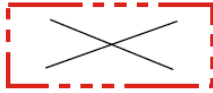
Muutos koskee kaupunginvaltuustossa 22.5.2023 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus.

Asemakaavan muutos koskee korttelin 62 tonttia 5. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1 270 m².

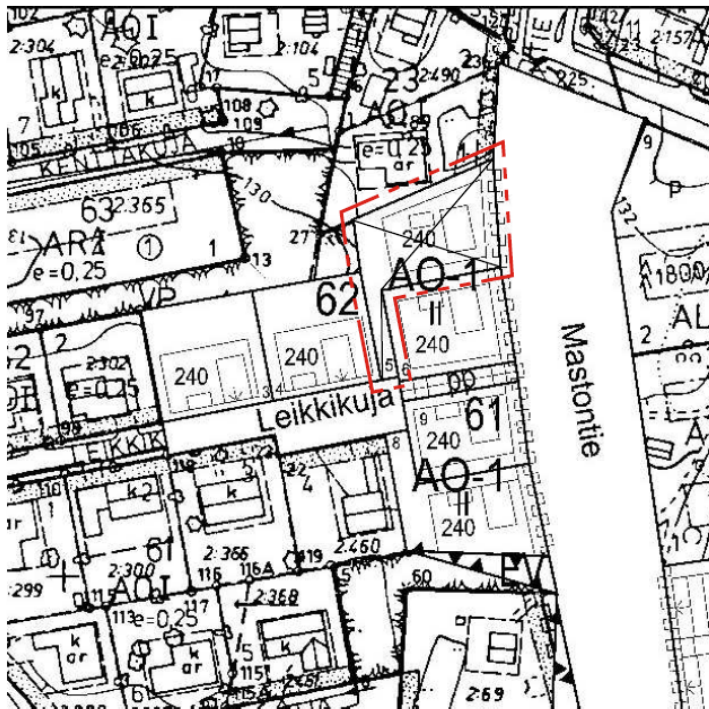


Asemakaavakartan 3 m ulkopuolella oleva viiva on se, jonka sisäpuolelta vanhat asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

POISTETTAVA ASEMAKAAVA:



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta kaikki asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Vaikutusten arviointi on suunnattu erityisesti niihin kaavan osaratkaisuihin, joihin liittyy olennaisia maankäytön muutoksia ja merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutusten arvioinnin avulla on mahdollista tunnistaa, arvioida ja vertailla eri vaihtoehtojen tuomia hankkeen kielteisiä sekä positiivisia vaikutuksia. Eri vaihtoehtojen vertailulla pyritään vahvistamaan myönteisiä vaikutuksia ja vähentämään tai lieventämään kielteisiä vaikutuksia. Vaikutustenarviointi on muun muassa osallisille työkalu saada tietoa hankkeen tuomista muutoksista.

Tämän asemakaavamuutoksen kokonaisvaikutukset ovat erittäin vähäiset. Alue on pinta-alaltaan vain yhden tontin kokoinen.

5.1.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Tekninen huolto</i> | Kiinteistö liitetään kunnallistekniseen ja vesihuollon (+hulevesi) verkostoon, joka lisää alueen huoltovarmuutta. Asemakaavan vähäisellä muutoksella osoitetaan tontille 6 kaavan mukainen ajoyhteys. |
| <i>Liikenneturvallisuus</i> | Tontille 6 osoitettava ajoyhteys mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille. |



7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tämä vähäinen asemakaavan muutos koskee Vuorentaustan Leikkikujan korttelin 62 tonttia 5. Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella muutetaan kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus.

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan tonteille ajo. Muilta osin alueen asemakaavamääräykset, -merkinnät, rakentamista ohjaavat suunnitelmat (havainnekuva, rakentamistapaohje) sekä kaavaselostus pysyvät ennallaan ja noudattavat kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus. Em. asiakirjat tulee ottaa alueen rakentamisessa huomioon.

Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoja. Katualueesta laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista.

Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä. Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Vähäisen kaavamuutoksen alaista kiinteistöä koskee em. sitova rakentamistapaohje, joka on hyväksytty Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus -yhteydessä (22.5.2023, § 43). Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan rakentamistapaohjeessa erillisin esimerkein.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista. Tontit tullaan luovuttamaan tontinluovutusohjelman mukaisesti.

