

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

Teivo 3 yritysalueen asemakaava

Kaavaselostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Työnumero:

Dnro:

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 22.2.2021 (§ 72), Teivo 3 työpaikka-alueen asemakaavan käynnistämisestä.

Teivo 3:n alue on sisältynyt valtuuston 7.12.2020 hyväksymään maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022.

Asemakaavan nimi: Teivo 3 yritysalueen asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 980-406-4-59 ja 980-416-1-337.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 664 ja 665 sekä niihin liittyvät erityis-, lähivirkistys- ja katualueet

Kaavaselostus koskee 19.01.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla, taajaman eteläpuolella, rajautuen eteläosastaan Vaasantiehen (kantatie 65) ja pohjoisosasta Keijärventiehen ja tien viereiseen Tampere-Seinäjoki päärrataan. Alueen pinta-ala on noin 9,8 hehtaaria. Alue on pääosiltaan rakentamatonta peltoaluetta.



Kuva 1: kaava-alueen sijainti ja ilmakuva alueesta

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
2	TIIVIISTELMÄ.....	4
2.1	Asemakaava.....	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3	Asemakaavan toteutuminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaava	14
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Asemakaava.....	16
3.2.5	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1	Osalliset	18
4.2.2	Vireille tulo.....	18
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kaavarunko.....	19
4.4.1	Alustavien viitesuunnitelmavaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19	
4.4.2	Asemakaavan luonnosvaihtoehdot	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Aluevaraukset ja mitoitus.....	23
5.2	Korttelialueet.....	24
5.3	Muut alueet	24
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.5	Nimistö	24
6	Kaavan vaikutukset	25
6.1	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	25
6.2	Asemakaavan suhde yleiskaavaan.....	25
6.3	Asemakaavan vaikutukset	25

7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.3.2021)
2. Asemakaavan havainnekuvat / viitesuunnitelmat
3. Seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 TIIVIISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Teivon alueen yritysalueen suunnittelua siten, että muodostuu keskustan läheisyyteen sijoittuva ja pääliikenneväylään sekä joukkoliikennekäytävään tukeutuva vetovoimainen työpaikka-alue.

Kaava tukee Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoitteita mm. työpaikkojen sijoittamisesta joukkoliikennereitin varrelle sekä Ylöjärven maapoliittisen ohjelman tavoitteita kaupungin elinvoiman kehittämiseen.

Kaavatyössä tullaan huomioimaan, valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti ratikan suunnittelun tavoitteet. Kaavasuunnittelun kanssa rinnakkain suunniteltava Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyö osaltaan täydentää tavoitteita.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 7.12.2020 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2021-2025 mukaiset asemakaavat Teivo 3:n alueella. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.3.-3.5.2021.
- Syksyllä 2021 laadittiin alueen suunnittelun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa.
- Viitesuunnitelmien pohjalta laadittiin kaksi kaavaluonnosta, jotka asetetaan nähtäville helmikuussa 2022.
- Kaavaluonnoksista saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville keväällä 2022.
- Asemakaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 loppuun mennessä.

Asemakaavan vaiheet on esitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen rakentaminen alkaa katujen ja kunnallistekniikka rakentamisella.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla, taajaman eteläpuolella, rajautuen eteläosastaan Vaasantiehen (kantatie 65) ja pohjoisosasta Keijärventiehen ja tien viereiseen Tampere-Seinäjoki-päärataan.

Suunnittelualue on kuulunut lähistöllä sijaitsevan Mäkkylän tilan peltoihin ainakin vuodesta 1540 alkaen. Alueen ohi on kulkenut Tampereelta ja Messukylästä Pohjanmaalle kulkenut Kyrönkankaan kantatie sekä Kuruun johtanut kantatie.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on yleisilmeeltään loivasti luoteeseen viettävää peltoaluetta. Reuna-alueilla on metsäsaarekkeita. Alueen pohjoisreunassa luoteis-kaakkoosuuntaisesti kulkeva Keijärventie kääntyy lounaaseen Vaasantien yli, yhdistyen Mikkolantiehen. Eteläreunassa ovat korkeusvaihtelut, pengerryksistä johtuen, suurempia. Alueen eteläosassa on vanha huoltoasema ja asemaan liittyviä rakennuksia.

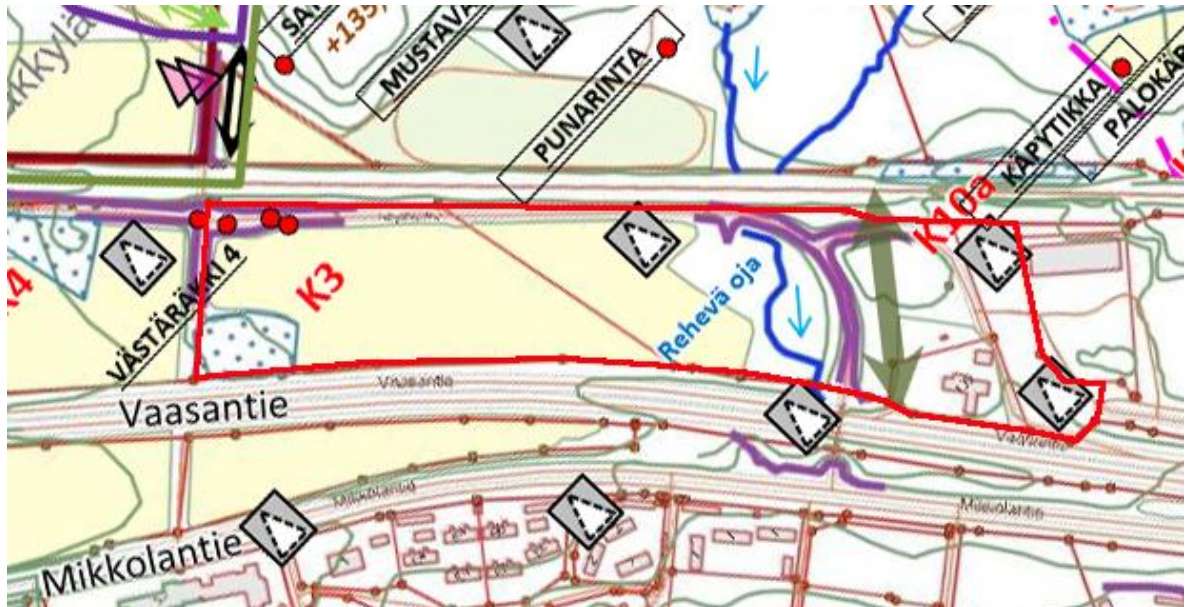
3.1.2 Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on peltoaluetta, jota ympäröivät asfalttipäällysteiset tiet. Alueen pohjois- ja eteläosassa on sekapuumetsäisiä alueita.

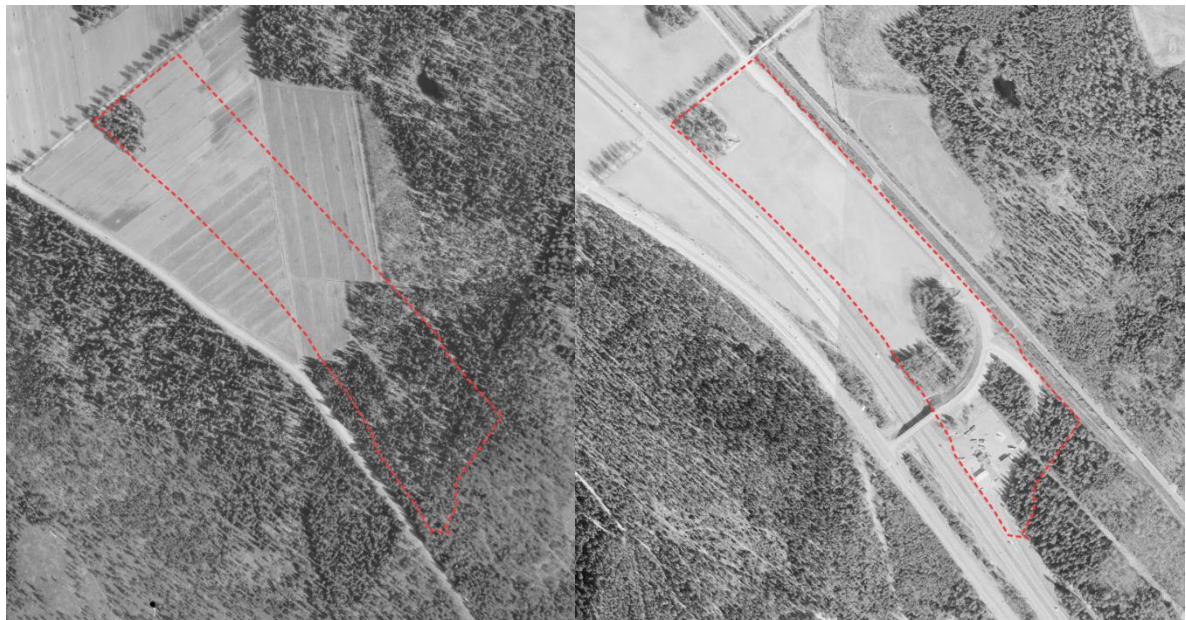


Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta. Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella katkoviivalla. (MML, 2021)

Suunnittelualueelle on laadittu Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan luontoselvitys (KV Ympäristökonsultointi Tmi, 7.5.2021). Kaava-alueen pohjoisreunalla sijaitseva metsäkaistale on merkattu kartalle merkinnällä K3. Kaava-alueen pohjoisosassa tavattiin västäräkkejä. Luontoselvityksen yhteydessä ei alueella tehty lepakkohavaintoja. Selvityksessä merkattiin kartalle myös alueen keskiosassa oleva *rehevä oja* sekä viheryhteys Vaasantien ja rautatien välillä. (Kuva 3)



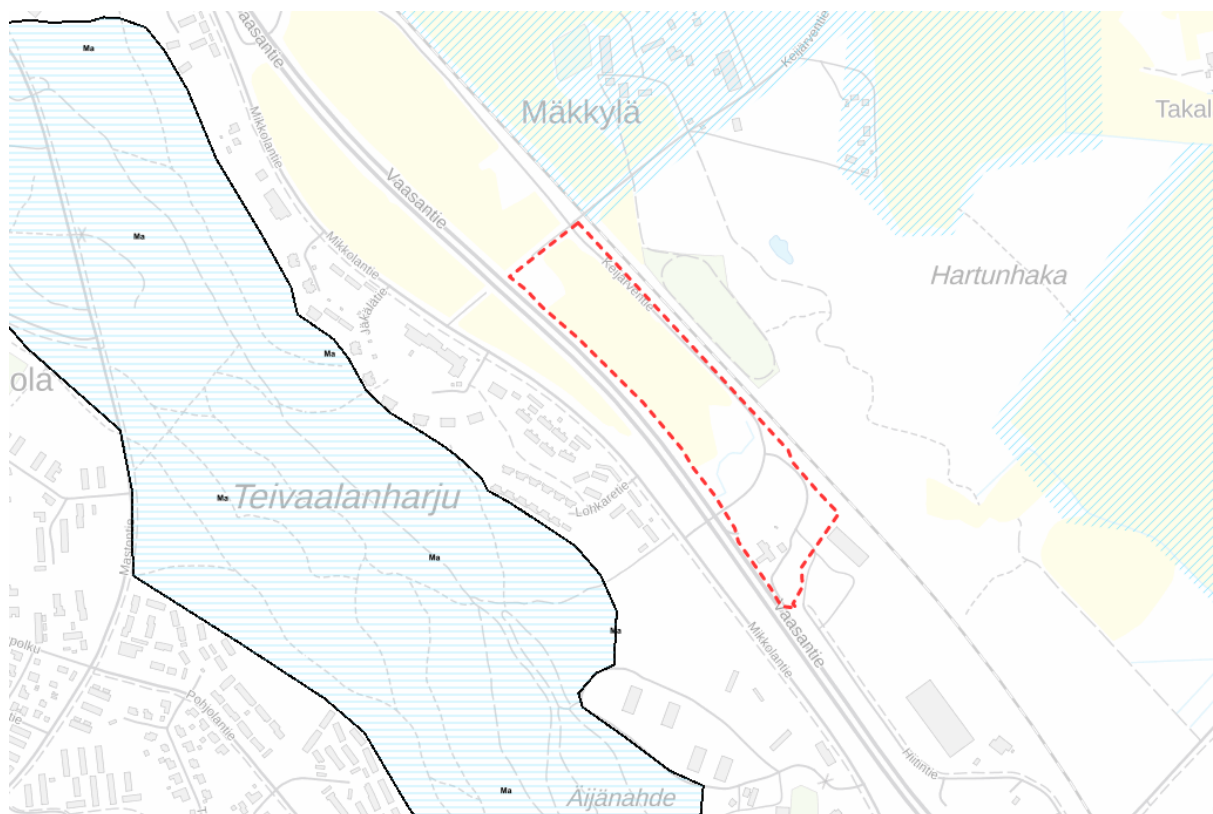
Kuva 3. Ote Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan luontoselvityksen selvityskartasta. Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella viivalla. (KV Ympäristökonsultointi, 7.5.2021)



Kuva 4. Ilmakuvat vuodelta 1946 (vasemmalla) ja 1997 (oikealla). Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella katkoviivalla. (MML, 2021)

Maisema

Alueen länsi- ja itäpuolella on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Länsipuolella sijaitsee Teivaalanharju, joka on osa Pirkanmaan harjumaisemia. Harjumaisemat ovat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Suunnittelualueen ja rautatien itäpuolella sijaitsevat Keijärven-Mäkkylän ja Teivaalan kulttuurimaisemat, jotka ovat molemmat maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia. (Kuva 5)



Kuva 5. Suunnittelualue ja lähialueen maisema-alueet (MML, SYKE, 2021)

Suunnittelualueelle on laadittu Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan muutoksen maisemaselvitys (Ylöjärven kaupunki, Kaisu Wallin, 14.6.2021). Kaava-alue sijaitsee pääosin avoimella peltoisella alueella, soraharjun vieressä. Aluetta reunustavat joka puolelta liikenneväylät. Alueen merkittävin maisemaväylä muodostuu kantatien 65 varrelta.



Kuva 6. Näkymä kaava-alueen pohjoisosaan etelästä kantatieltä 65. (Google, 2022)



Kuva 7. Suunnittelualueen pohjoisosassa kantatien 65 varressa sijaitseva vanhempi sekametsäkaistale. (FCG, 2021)

Kantatien 65 (Vaasantie) ylittävän Keijärventien eteläpuolella kaava-alue on rakennettua. Alueella sijaitsee entinen huoltoasema ja siihen liittyviä rakennuksia. (Kuva 8)

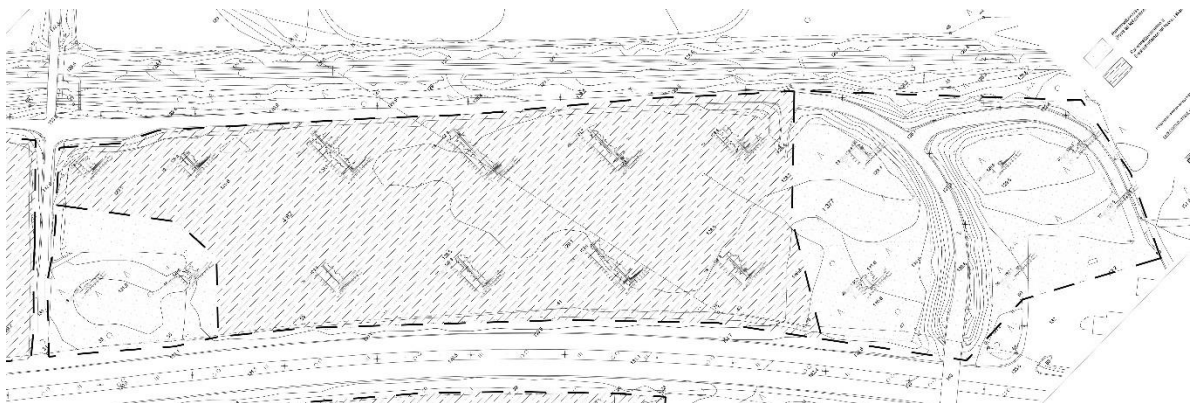


Kuva 8. Näkymä kantatieltä 65 kohti kaava-alueen eteläosassa sijaitsevaa entistä huoltoasemaa.

Maaperä

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (HRK Suunnittelu Oy, 2019). Tutkimuksia alueella tehtiin 37 pisteestä. Tutkimustyö suoritettiin maaliskuussa 2018. Tutkimuksina tehtiin painokairauksia 37 kappaletta, häiriintyneitä maaperänäytteitä otettiin kuudesta pisteestä, pohjaveden korkeuden havainnoimiseksi asennettiin kahteen pisteeseen pohjaveden havaintoputki. Myös alueen eteläosassa olevan lähteen pinta mitattiin.

Rakennettavuusselvityksessä kaava-alueelle osoitettiin kahta rakennettavuusaluetta. Kaava-alueen pellot kuuluvat rakennettavuusalueeseen II ja etelä- ja pohjoisosat rakennettavuusalueeseen I. Peltoalueiden rakennettavuus on keskinkertainen tai huono. Metsäsaarekkeessa, ojan lähellä ja entisen huoltoaseman alueella rakennettavuus on hyvä tai kohtuullinen. (Kuva 9)

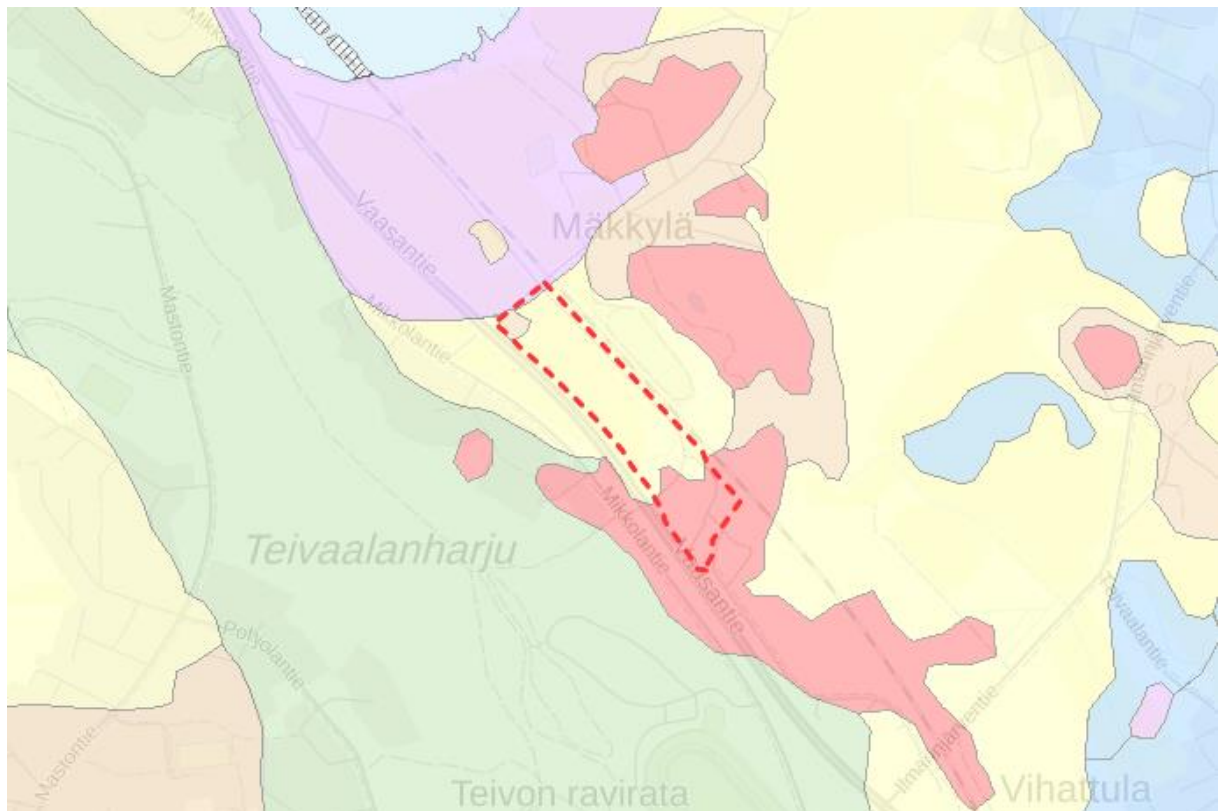


Kuva 9. Rakennettavuusselvityskartta. (HRK Suunnittelu Oy, 2019)

Peltoisilla alueilla on mahdollista perustaa kevyitä rakennelmia maanvaraisesti. Maapohjan esikuormittamisella on mahdollista pienentään painumia ja siten laajentaa maanvaraisesti perustettavien rakennusten ja rakenteiden tyyppiä hieman raskaampiin rakenteisiin. Raskaat ja painumille herkäät rakennukset ja rakenteet on perustettava tukipaalujen varaan.

Alueella suoritettuja alustavia pohjatutkimuksia on täydennettävä suunnittelun edistyessä lopullisiksi rakennuskohtaisiksi pohjatutkimuksiksi sekä tehtävä kohdekohtaiset pohjarakennesuunnitelmat. (HRK Suunnittelu Oy, 2019)

Kaava-alueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin karkeaa hietaa. Kaava-alueen eteläisin osa on kalliomaata ja pohjoisen metsäkaistale on hiekkamoreenia (Kuva 10).



Kuva 10. Suunnittelualueen maaperä (GTK)

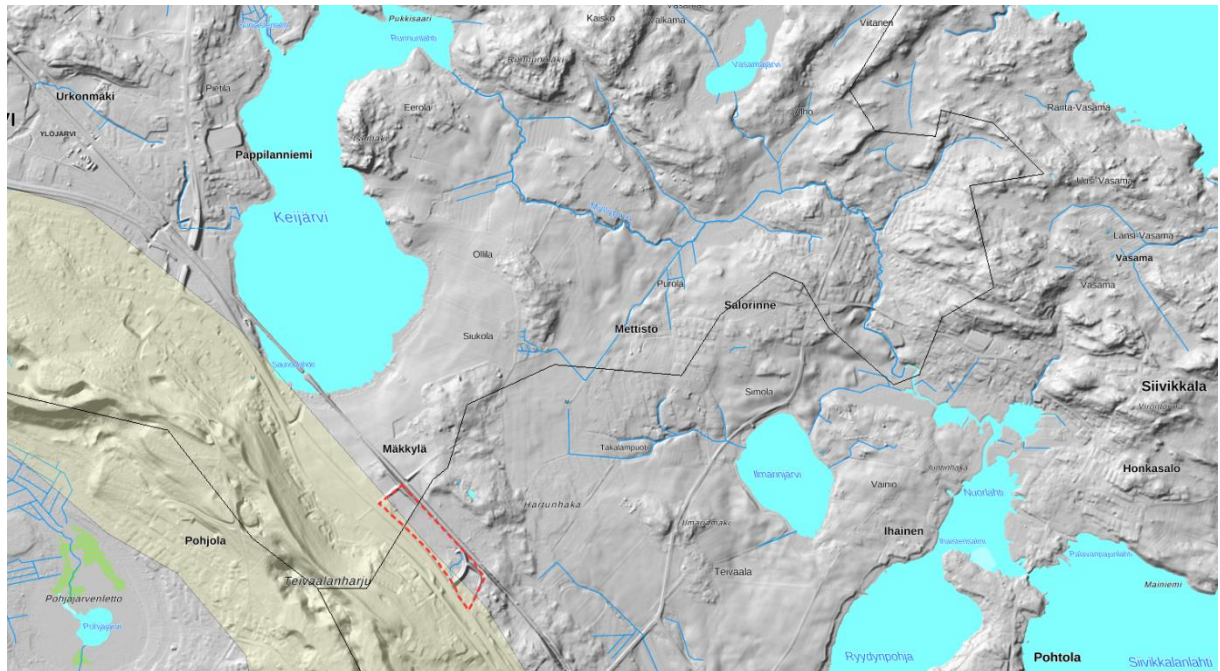
Pilaantunut maaperä

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä. Tiedossa ei selvitysalueella ole sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue jakautuu kahteen eri valuma-alueeseen: Keijärven valuma-alueeseen ja Näsijärven alueeseen. Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu Keijärven valuma-alueeseen, joka laskee Näsijärven alueeseen. Näsijärven vesistöalueen alarajana on Tammerkoski, josta vedet laskevat Tampereen eteläpuolella sijaitsevaan Pyhäjärveen. (Kuva 11)

Suunnittelualueen kantatien 65 puoleinen osa, noin 20-60 metrin leveydeltä, kuuluu Ylöjärvenharjun pohjavesialueeseen (0498051, 1E-luokka), joka on *vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen*. Saurion pohjavedenotto sijaitsee suunnittelualueesta noin kilometrin päässä luoteessa.

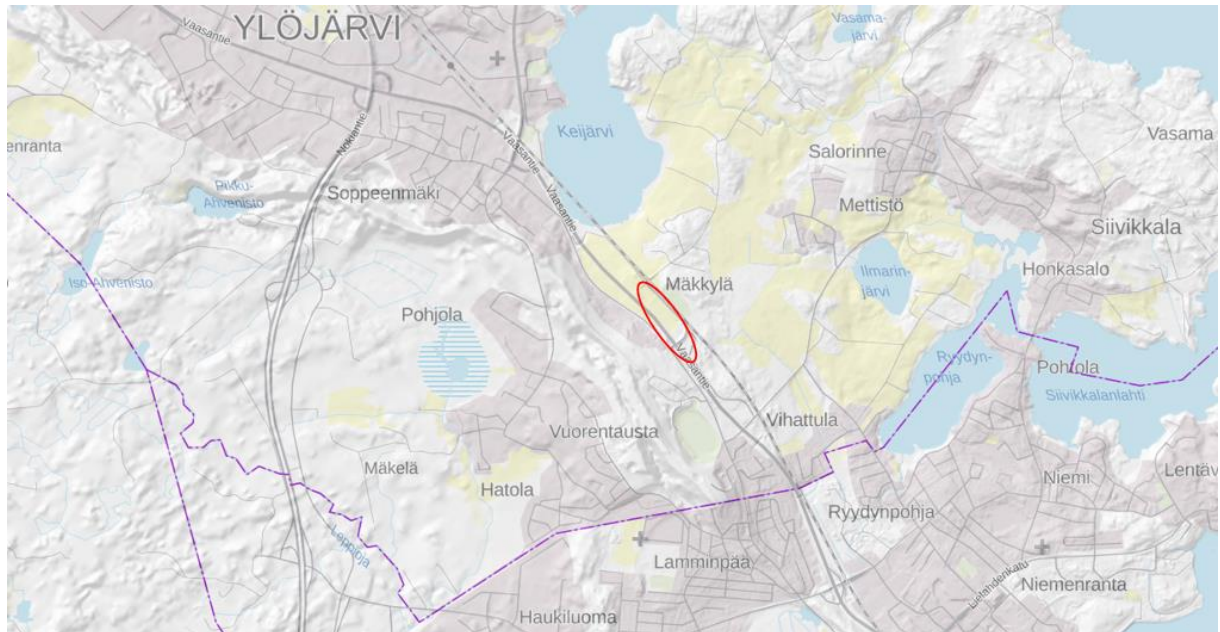


Kuva 11. Suunnittelualueen pohjavesi- ja valuma-alueet. Keltaisella merkattu Ylöjärvenharjun pohjavesialue. Mustalla viivalla valuma-alueet. (MML, SYKE, 2021)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Mäkkylässä, Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajautuen kantatiehen 65 ja Tampere-Seinäjoki -rautatiehen. Alue sijaitsee Tampereen keskustaajaman rajalla. (Kuva 12)



Kuva 12. Kaava-alueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa. (MML, 2021)

Suunnittelualueen rakennukset sijaitsevat alueen eteläosassa. Samalla kiinteistöllä sijaitsevat lounasravintola (entinen huoltoasema Pitstop), autopesula sekä mobiiliverkon tukiasema. (Kuva 13)

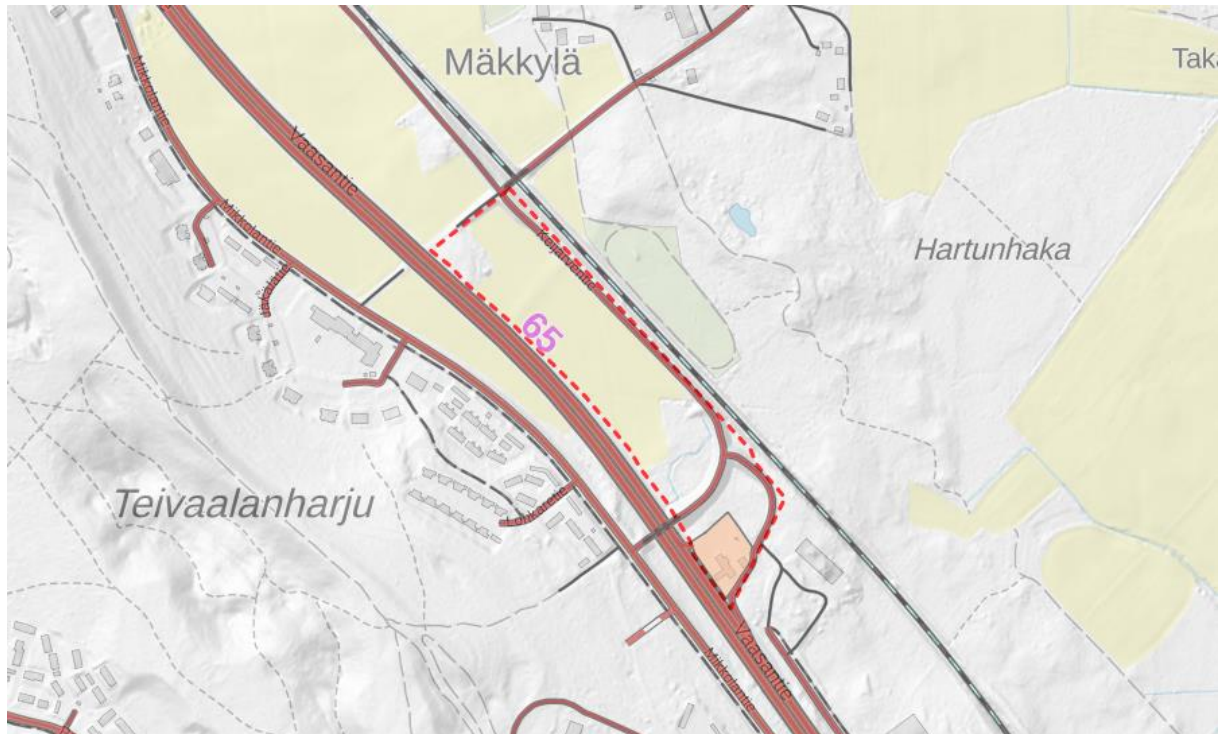


Kuva 13. Alueen eteläosassa sijaitseva entinen huoltoasema ja tukiasema. (FCG Oy, 2021)

Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Vaasantie, kantatie 65 (Tampere-Virrat). Kantatie on Tampereelta Ylöjärvelle nelikaistainen. Kantatie palvelee erityisesti Tampereelta Vaasaan

suuntautuvaa liikennettä. Kantatien vuorokausikohtaiset liikennemäärät olivat vuoden 2021 alussa noin 19000 ajoneuvoa. Alueen koillislaidalla on Keijärventie, jonka kautta kuljetaan radan yli Mäkkylään. Kaava-alueen pohjoispuolella on osa 1800-luvulla syntyneestä Mäkkylän tilalle johtaneesta tiestä, joka ei ole tällä hetkellä käytössä. (Kuva 14)



Kuva 14. Suunnittelualan liikenneverkot (MML, 2021)

Suunnittelualan itäreunalla kulkee Tampere-Seinäjoki -rautatie. Tampere-Seinäjoki on osa Suomen rataverkon pääradan osuutta. Rataosuus on suunnittelualan kohdalla yksiraiteinen ja sähköistetty.

Tekninen huolto

Kaava-alueen eteläosa on kunnallistekniikan piirissä. Pohjoisosassa ei ole kunnallistekniikkaa, mutta Keijärventien länsipuolelle on suunnitteilla kunnallistekniikan runkolinja.

Arkeologia

Suunnittelualueelle on laadittu Mäkkylän arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto, 19.11.2019). Selvitysalueella maastoa tutkittiin silmämääräisesti, tehtiin koekuoppia ja käytettiin metallinpaljastinta. Kaava-alueella Teivo 3 yritysalueen -asemakaava-alueella ei inventoinnin mukaan sijaitse muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Alueella on virkistyskäytössä vähäistä merkitystä alueen lähiasukkaille. Metsäalueet ovat kooltaan pieniä ja rajattuja eivätkä sijoitu osaksi laajempaa virkistysaluetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maa on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

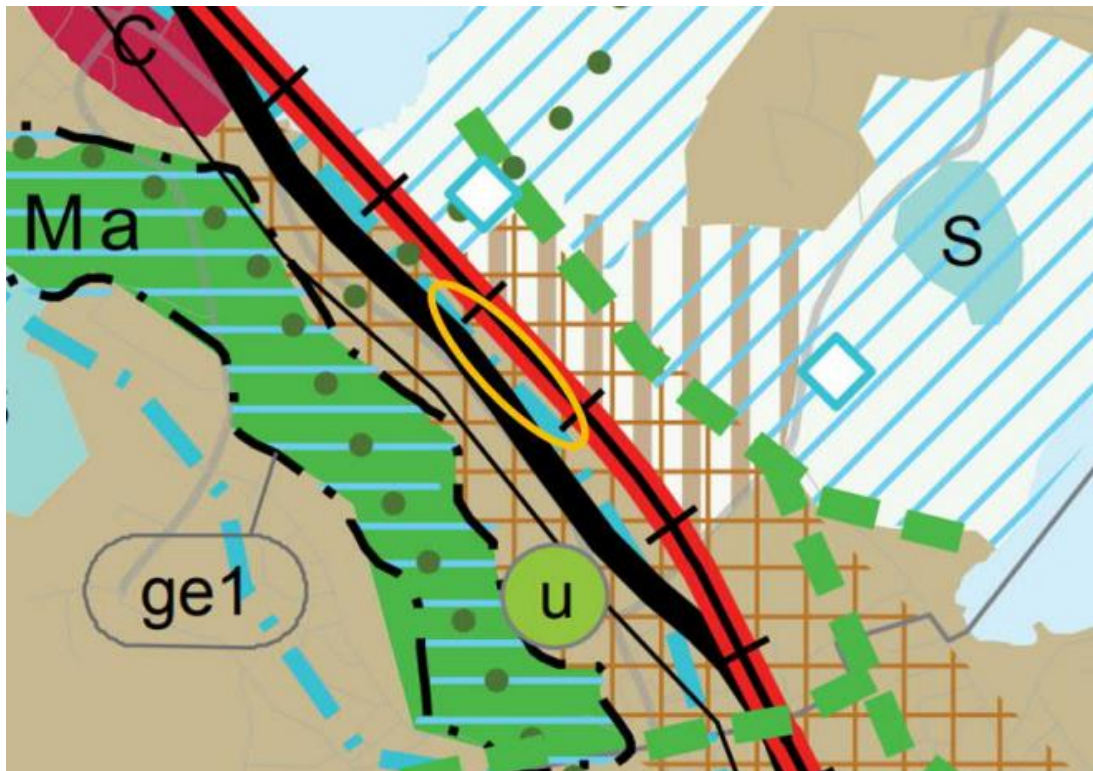
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka kumoaa aiemman maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavat, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavamerkinnot: - Taajamatoimintojen alue: alueet rautatien länsipuolella ja Vaasantien läheisyydessä. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeen aluekokonaisuuteen. Vaasantien länsipuoleinen alue kuuluu tärkeän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen piiriin. Vaasantie on valta- tai kantatienä. Tampere-Seinäjoki rata on osoitettu merkittävästi parannettavana päaratana.



Kuva 8. Ote Pirkanmaan 2040 maakuntakaavasta (Pirkanmaan liitto 2017)

3.2.3 Yleiskaava

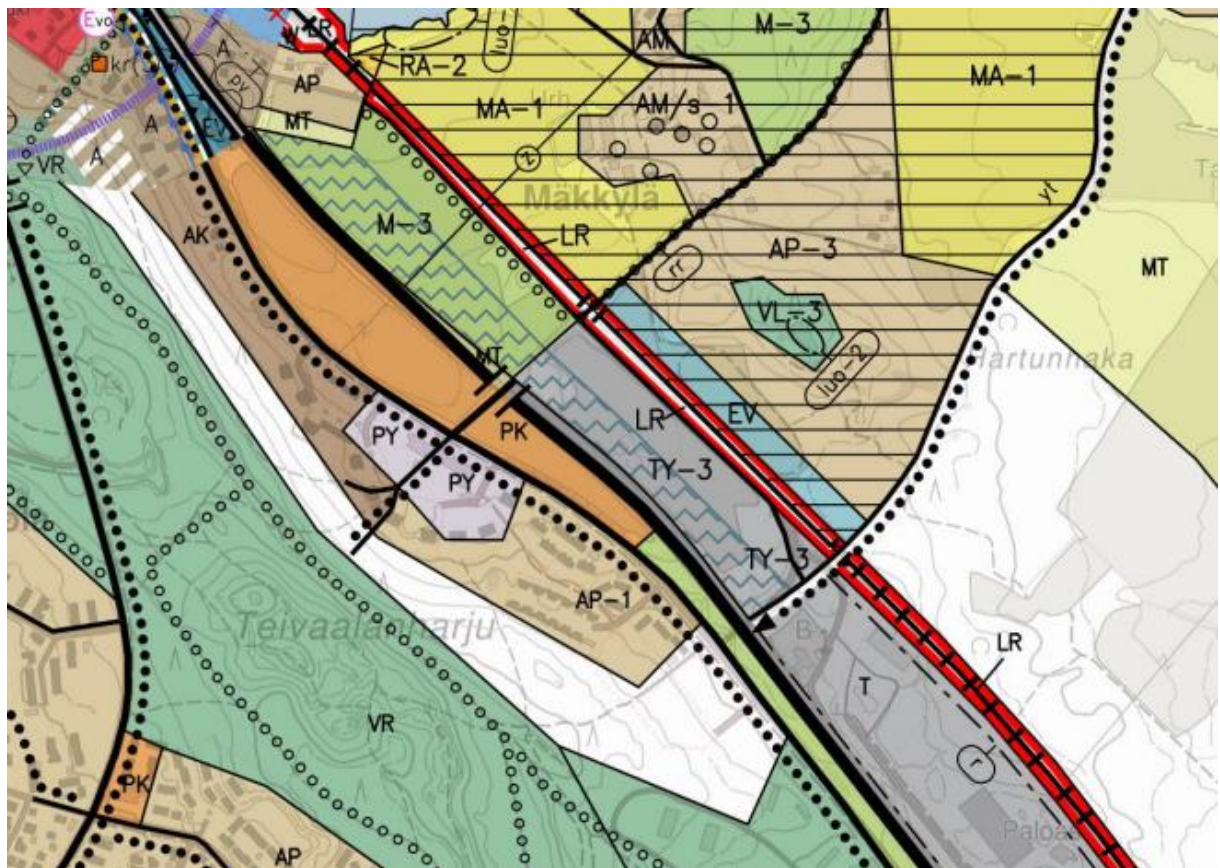
Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa *Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus Asuntilan ja Siivikkalan välinen alue*. Kaava on hyväksytty valtuustossa 11.12.2003. Keijärventien etäpuoleisessa osassa, entisen huoltoaseman alueella, on voimassa *Taajamien osayleiskaava*, jonka Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.12.1984.

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu *teollisuusalue*, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3). Alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

Alue kuuluu osittain pohjavesialuerajauksen piiriin. *Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue*.

Asemakaavaa-alueen eteläosaan on osoitettu *Teollisuus- ja varastoalue* (T). Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan yleismääräyksessä on osoitettu, että on kiinnitettävä erityistä huomiota kantatien 65 ja rautatien liikennemelun ja -tärinän aiheuttamiin vaikutuksiin ja niistä aiheutuvien haittojen vähentämiseen.

Yleiskaavassa on osoitettu, että nykyinen Vaasantien ylittävä Keijärventie risteytyisi Vaasantien kanssa ja jatkaisi junaradan yli itään. Radan ylittävän kadun rinnalla kulkee *kevyen liikenteen yhteystarve* -merkintä. Kaava-alueen luoteisosaan on osoitettu *eritasoristeys ilman liittymää* -kohdemerkintä.



Kuva 9. Ote Ylöjärven Taajamien osayleiskaavasta (Ylöjärven kaupunki, 1984)

3.2.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä mm. osayleiskaavatöissä laadittuja ja laadittavia selvityksiä, viereisten asemakaavahankkeiden selvityksiä sekä seudullisia selvityksiä mm. raitiotien yleissuunnitelmaan liittyvää aineistoa. Kaavatyö aikana tullaan täydentämään selvitykset kaavasunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Laadittavia ja täydennettäviä selvityksiä ovat mm. liikenneselvitykset, meluselvitys, maisema- ja luontoselvitykset, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitykset. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaavasuunnittelu on käynnistynyt Ylöjärven kaupungin aloitteesta.
- Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2019-2023 mukaiset asemakaavat Vuorentaustan Murronpellon ja Tukiaistenmaan alueelta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.2.-13.3.2019
- Syksyllä 2021 laadittiin alueen suunnittelun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa
- Viitesuunnitelmien pohjalta laaditaan kaksi kaavaluonnosta, jotka asetetaan nähtäville helmikuussa 2022.
- Asemakaava on tavoitteena saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 loppuun mennessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELYkeskus, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, Liikennevirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi sekä Ylöjärven Yrityspalvelu Oy
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö), Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., TeliaSonera Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireille tulo

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitus- 5/5 Ylöjärven kaupunki, Teivo 3, asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma taululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 31.3. - 3.5.2021. Valmisteluvaiheen vaihtoehtoista (talvi 2022) ja ehdotusvaiheesta voi jättää mielipiteitä ja muistutuksia.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Teivon alueen yritysalueen suunnittelua siten, että muodostuu keskustan läheisyyteen sijoittuva ja pääliikenneväylään sekä joukkoliikennekäytävään tukeutuva vetovoimainen työpaikka-alue.

Kaava tukee Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoitteita mm. työpaikkojen sijoittamisesta joukkoliikennereitin varrelle sekä Ylöjärven maapoliittisen ohjelman tavoitteita kaupungin elinvoiman kehittämiseen.

Kaavatyössä tullaan huomioimaan, valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti ratikan suunnittelun tavoitteet. Kaavasuunnittelun kanssa rinnakkain suunniteltava Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyö osaltaan täydentää tavoitteita.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja kaavarunko

4.4.1 Alustavien viitesuunnitelmavaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alueelle laadittiin asemakaavan aloitusvaiheessa kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa. Alkuperäisenä suunnitelmana oli koostaa viitesuunnitelmavaihtoehtojen pohjalta yksi valmisteluvaiheen kaavaluonnos. Viitesuunnitelmien valmistuttua päätettiin laatia kaksi erillistä kaavaluonnosta.

Molemmissa kaavaratkaisuissa rakennusoikeutta syntyy noin 29 000 kem². Molemmissa vaihtoehdoissa korttelien tehokkuusluku on $e=0,60$. Molemmissa vaihtoehdoissa on pyritty tonttien monipuoliseen muunneltavuuteen tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan. Molemmissa vaihtoehdoissa on alueen pohjoisosan metsäsaareke säilytetty ja sen viereen on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysallas.

Vaihtoehdossa 1 kaavaratkaisu muodostaa hieman pienempiä tontteja vaihtoehtoon 2 verrattuna. Vaihtoehdon 1 tonttien kokovaihtoehdot ovat noin 3 800 m² – 15 000 m². Tavoitteena on muodostaa rakennusten rajaama yhtenäinen yritysaluekeskittymä. Vaihtoehto ohjaa rakentamista sekä Vaasantien että Keijärventien puolelle, mutta alueelle on mahdollista muodostaa myös tontteja, jotka rajautuvat sekä Vaasantiehen että Keijärventiehen. Yhtenäistä kokonaisilmettä on haettu määräämällä rakentaminen alueen reunoille. Parkkialueet ja piha-alueet sijoittuvat pääosin korttelin sisäosaan. Alueen keskelle on mahdollista muodostaa yhtenäinen sisäpiha-alue, jossa voidaan hyödyntää mm. yhteisiä paikoitusalueita ja kulkuyhteyksiä eri toimijoiden välillä.

Vaihtoehto 2 on vaihtoehtoa 1 muuntojoustavampi, koska korttelialueella ei ole erillisiä tonttikatuja. Tonttien kokovaihtoehdot ovat noin 5 000 – 20 000 m². Rakentaminen ohjataan Vaasantien puolelle, jotta näkymästä kantatielle muodostuu mahdollisimman korkeatasoinen. Tässä vaihtoehdossa paikoitus- ja piha-alueet sijoittuvat lähtökohtaisesti Keijärventien varteen.

Vaihtoehdossa 1 Keijärventien varteen on mahdollista muodostaa III-kerroksia rakennuksia. Muuten vaihtoehdot mahdollistavat korkeintaan II-kerroksia tontteja.

4.4.2 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot

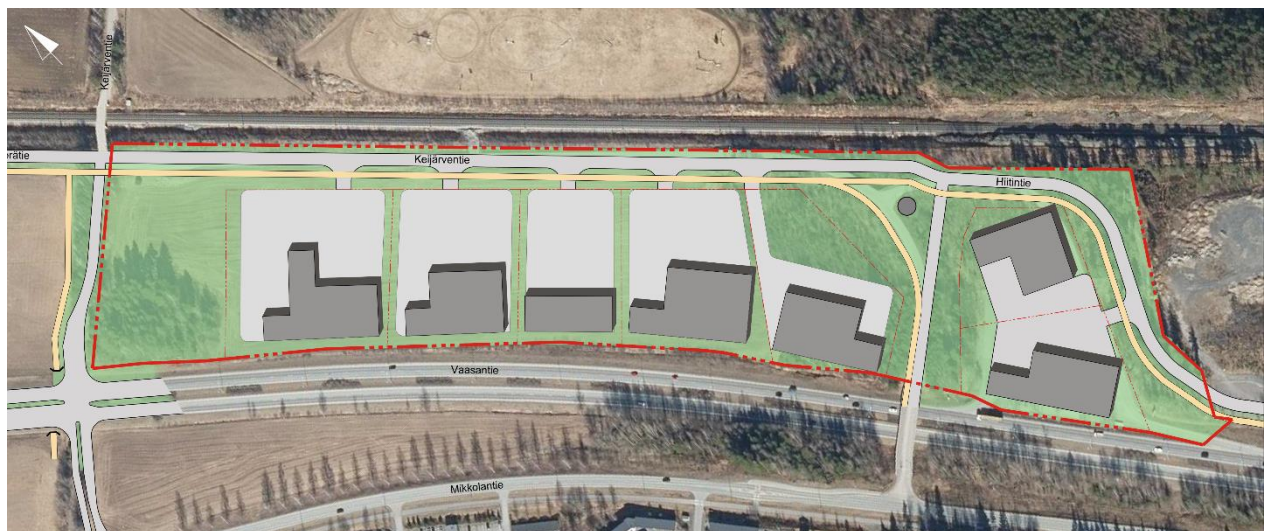
Kaavaluonnosvaihtoehtojen peruseriaate on hyvin samanlainen: Keijärventien varteen muodostetaan toimitilarakennusten korttelialue, jonka tonttien lukumäärä vaihtelee vaihtoehtojen välillä. Tonttien määrään ja kokoon on molemmissa vaihtoehdoissa mahdollista vaikuttaa tonttijaolla. Hiitintien varteen muodostuu molemmissa vaihtoehdoissa kaksi toimitilarakennusten tonttia. Kaava-alueelle osoitetaan mastoalue, jonka sijainti on vaihtoehtojen välillä erilainen. Molemmissa vaihtoehdoissa tavoitteena on muodostaa Vaasantien suuntaan korkeatasoista ja viihtyisää taajamakuva.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen ajoyhteydet järjestetään kantatielle uuden katuyhteyden sekä olemassa olevien Vaasantien ja Hiitintien katuyhteyksien kautta. Vaihtoehdossa 1 Keijärventieltä muodostetaan kaksi ”tumppikatua”, joiden varteen tonttiliittymät järjestetään. Vaihtoehdossa 2 Keijärventien toimitilarakennusten korttelialueen tonttiliittymät muodostetaan suoraan Keijärventieltä. Alueen sisäisenä pääkatu tulee toimimaan Hiitintie ja Keijärventie muodostama yhteys. Kaavaluonnoksissa Keijärventien linjausta on muutettu niin, että tulevaisuudessa Vaasantien ylittävä Keijärventie liittyy T-risteyksenä tähän alueen pääväylään. Alueella on suuria korkeuseroja ja katujen linjaukset vaativat tarkempaa katusuunnittelua kaavan ehdotusvaiheessa. Keijärventien varteen on tarkoitus toteuttaa kevyen liikenteen väylä, joka palvelee tulevaisuudessa myös alueen pohjoispuolelle rakentuvaa asuinalueita.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa ratkaisuvaihtoehdon valinnan jälkeen.



Kuva 16. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva VE1



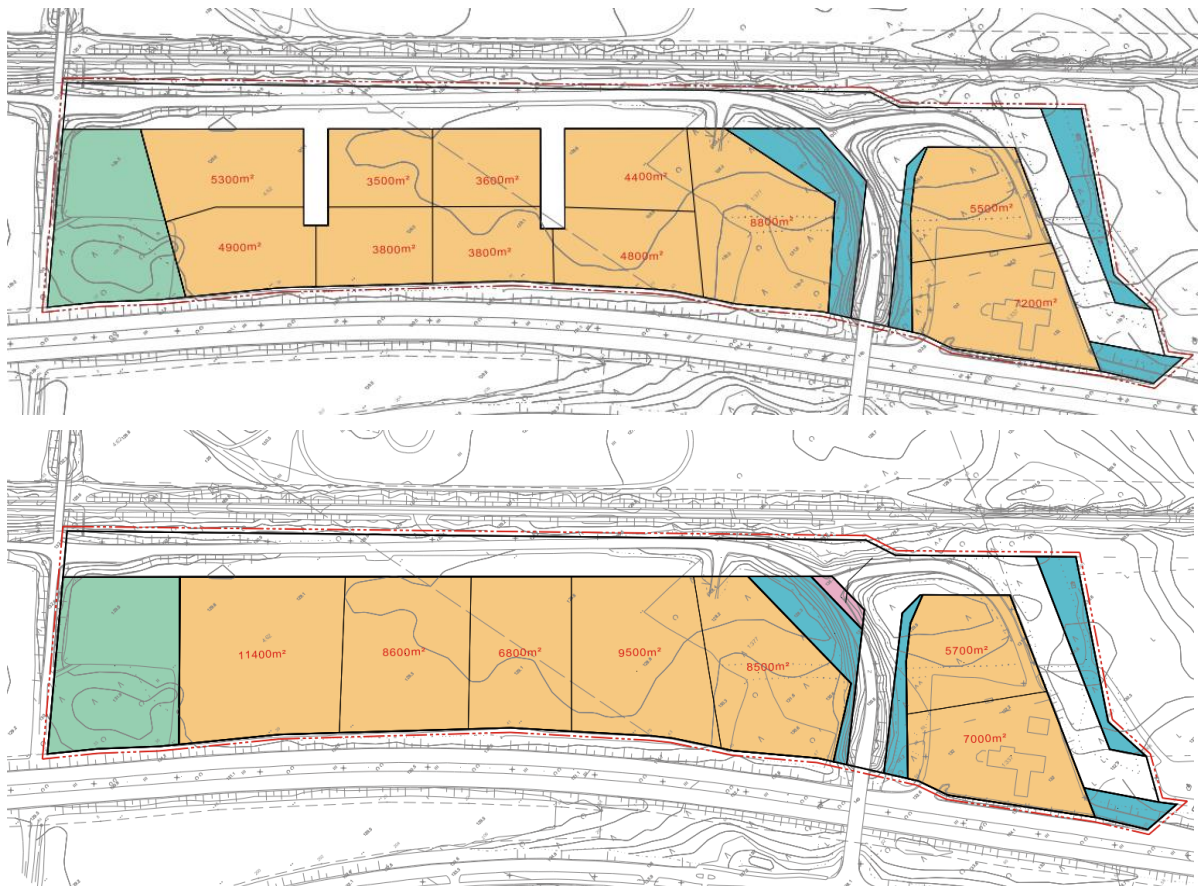
Kuva 17. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva VE2

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset ja mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on noin 9,8 ha. Vaihtoehtoon 1 kokonaiskerrosala on noin 33 400 kem². Vaihtoehtoon 2 kokonaiskerrosala on 34 400 kem².

Pinta-ala	Vaihtoehto 1		Vaihtoehto 2	
	9,8 ha		9,8 ha	
Kerrosalamäärä	33 400 kem ²		34 400 kem ²	
KTY-4	5,5624 ha	33374 kem ²	5,7268 ha	34361 kem ²
EV	0,4041 ha	-	0,4041 ha	-
EMT	-	-	0,0398 ha	-
VL	0,8061 ha	-	0,9274 ha	-
katualueet	2,7193 ha	-	2,4794 ha	-



Kuva 18. Asemakaavaluonnoksien tonttien suuntaa antavat pinta-alat. Ylemmässä kuvassa on vaihtoehto 1 ja alemmassa vaihtoehto 2. Tonttien rajojen siirroilla ja tontteja yhdistämällä voidaan joustavasti muodostaa eri kokoisia tontteja.

5.2 Korttelialueet

KTY-4 Toimitilarakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, näiden yhdistelmiä sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja. Tontin päärakennuksen räystäskorkeuden tulee olla vähintään 8 metriä.

Korttelialueet on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Rakennukset tulee rakentaa tontin tien puoleiselle osalle. Huolto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennuksen taakse, ei pääjulkisivun puolelle. Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita. Aidan tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia rakennuksen julkisivuun. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja kaupunkikuvaan erityisesti tienvarsi- ja liittymäalueilla.

5.3 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Virkistysalueelle sijoittuu sijainniltaan ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule).

EMT Mastoalue

Mastoalue on tarkoitettu mobiiliverkon tukiasemalle.

EV Suojaviheralue

EV-9 Suojaviheralue

Hulevesien käsittelyyn tarkoitettu alue.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Kaavan vaikutukset

6.1 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

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

- Vaikutukset kulttuuri-, luonto- ja virkistysympäristön erityisarvoihin
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Sosiaaliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin.

6.2 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Ylöjärven Taajamien osayleiskaava (1984) ja Haja-asutusalueen kylien osayleiskaava (2003) ovat oikeusvaikutteisia ja ohjaavat alueen asemakaavoitusta. Yleiskaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin *teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan ladulle erityisiä vaatimuksia* ja osaksi *teollisuus- ja varastoalueeksi*. Näiltä osin asemakaavassa esitetty ratkaisu vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava ei vastaa osayleiskaavoissa esitettyjä liikenteellisiä ratkaisuja. Suunnittelualueella valmisteilla olevassa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa liikenneratkaisut vastaavat asemakaavan järjestelyjä.

6.3 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 selvittäessä 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 vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä. Kaavaluonnosvaihtoehtojen erot ovat melko vähäiset ja vaikutustenarviointi kattaa molemmat vaihtoehdot.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta:

- 0** ei vaikutusta nykytilanteeseen
- +** paranee vähäisesti nykytilanteesta
- ++** paranee nykytilanteesta
- +++** paranee merkittävästi nykytilanteesta
- huononee vähäisesti nykytilanteesta
- huononee nykytilanteesta
- huononee merkittävästi nykytilanteesta
- ()** suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+	<p>Suunnittelualue on pääosin vanhaa peltoaluetta, johon asemakaavalla laajennetaan kaava-alueen vieressä sijaitsevaa yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Kaava-alueelle muodostuu yhtenäinen toimitilarakennusten kortteli-alue vilkkaan kantatien ja rautatien väliselle alueelle. Kaavan mukainen toiminta sopii hyvin alueelle, jossa on jo entuudestaan melu- ja värinähaittoja.</p> <p>Alueella ei ole juurikaan virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta.</p>
Maa- ja kallioperä	+	<p>Alueen maaperä täytyy tutkia ennen kaavan toteutumista. Vanhan huoltoaseman alueella on mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita, jotka tulee puhdistaa maankäytön muuttuessa alueella.</p> <p>Kaavan toteuttamisessa alueella on toteutettava merkittäviä massanvaihtoja ja muita pohjanvahvistusmenetelmiä.</p> <p>Suurin osa alueelle rakennettavista rakennuksista täytyy perustaa kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan.</p> <p>Rakennusten piha- ja liikennealueet sekä alueen kunnallistekniikka ja katujen rakentaminen vaativat pohjanvahvistustoimenpiteitä.</p>
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	0	<p>Osa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamääräyksillä estetään likaisten hulevesien ohjautumiseen maaperään ja pohjaveteen.</p> <p>Kaavan toteutuminen tulee lisäämään hulevesien määrää merkittävästi. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen hulevesien laatua ja käsittelyä sekä vettä läpäisemättömien pintojen määrää. Kaava-alueelle ja kaava-alueen lähiympäristöön laaditaan hulevesisuunnitelma, joka ohjaa tarkemmin hulevesien hallintaa ja käsittelyä.</p>
Ilmasto	+	<p>Alueen rakentamisella ja käytön aikaisella energiankulutuksella on ilmastovaikutuksia. Rakentamistavan ja lämmitysmuodon valinnalla ilmastopäästöjä voidaan minimoida.</p>

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
		Hyödyntämällä olemassa olevaa tieverkkoa ja kunnallistekniikkaa sekä tiivistämällä yhdyskuntarakennetta vähennetään rakentamisen ilmastovaikutuksia. Alue tukeutuu joukkoliikennekäytävään, johon sijoittuu mahdollisesti tulevaisuudessa raitiotielinja.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	0	Metsä- tai vesilain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei alueella tavata. Kaava-alue on pääosin peltoaluetta. Asemakaavalla osoitetaan lähivirkistysalueeksi alue, jolla sijaitsee vanhempi metsävyöhyke. Luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti merkittävä kosteikko ja puronvarsi on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetty vihervyöhykkeenä, jolloin se voi kehittyä edelleen luonnontilaisempaan suuntaan.
Luonnonvarat	0	Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonvaroihin. Kaava-alueella pyritään minimoimaan maanvaihdon ja maaperän vahvistamisen aiheuttamat ympäristöhaitat.
Luonnonsuojelu, vaikutukset Natura-alueisiin	0	Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun.
Alue- ja yhdyskuntarakenne	++	Asemakaava muodostuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalle laajentaen kantatien 65 varressa olevaa kaupan ja teollisuuden aluetta. Alueen rakentuminen toteuttaa maankäytön potentiaalia, jota tarvitaan raitiotieyhteyden rakentamiseksi Ylöjärven ja Tampereen välille.
Yhdyskunta- ja energiatalous, tekninen huolto	+	Asemakaavan myötä kaupungille syntyy kustannuksia infrastruktuurin suunnittelusta ja rakentamisesta. Alue tukeutuu vahvasti olemassa olevaan liikenne- ja yhdyskuntatekniikan verkostoon. Asemakaavan toteuttaminen lisää uusia työpaikkoja suoraan ja välillisesti. Kaupungille muodostuu tuloja tontinmyynti- ja verotulojen kautta.
Liikenne ja liikkuminen	++	Suunnittelualue muodostuu erinomaisten liikenneyhteyksien varteen. Kaavan toteutuessa alueen katuverkkoa parannetaan ja kehitetään. Kevyen liikenteen olosuhteet paranevat huomattavasti Vaasantien itäpuolisella alueella. Kaava ei kuormita merkittävästi kaupungin katuverkkoa. Alue kuuluu tärkeänä osana Ylöjärven kaupungin raitiotiesuunnitelmia. Kaava-alueen viereen suunnitellaan raitiotiepysäkkiä, joka parantaa alueen saavuttamista joukkoliikenteellä ja parantaa yhteyksiä Tampereen kaupunkiseudulla.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Kaupunkikuva ja maisema	()	Alueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Asemakaavan toteutumisen myötä peltoalueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Peltoalue on pienialainen eikä ole osa laajempaa maisema-aluetta. Asemakaavalla ohjataan kaava-alueen rakentamista ja rakennusten julkisivua. Alueesta muodostuu yhtenäisen identiteetin omaava keskittymä.
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	+	Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja. Alueen olemassa oleva rakennuskanta uudistuu ja uudesta rakentamisesta tavoitellaan kaupunkikuvallisesti nykyistä laadukkaampaa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan toteutuessa alueelta tullaan mahdollisesti purkamaan vanhoja rakennuksia. Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät kaavan hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastomuutokseen. Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Alueen läpi suunniteltu kevyen liikenteen väylä ja pyöräpysäköinnin huomioiminen lisäävät pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

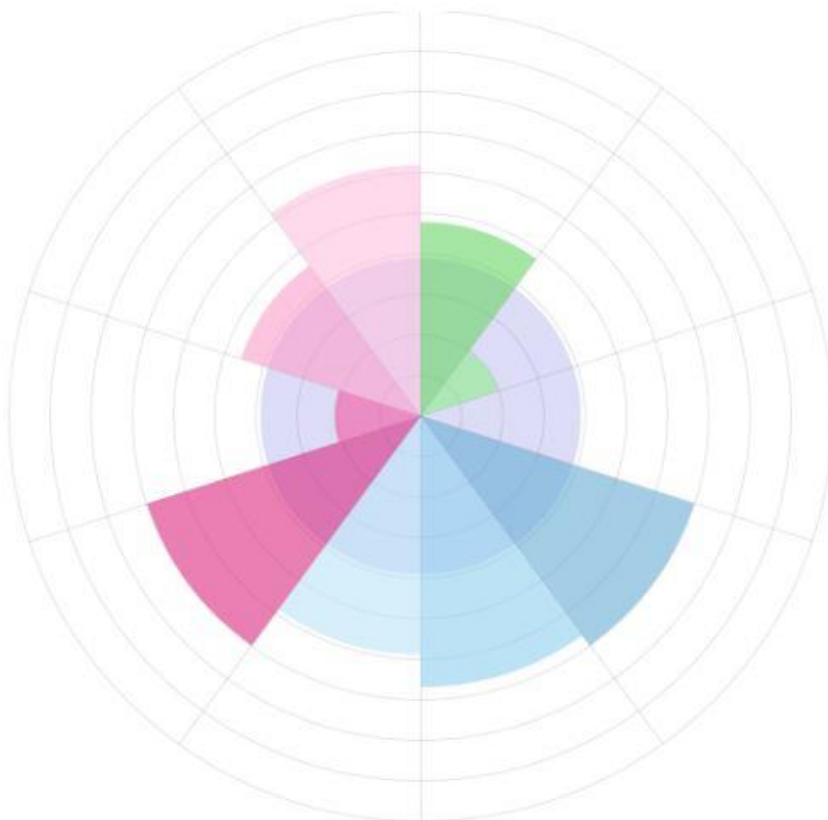
Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytys. Kaava-alueelle on varattu alueet hulevesien keräämiseen, viivyttämiseen sekä mahdolliselle ylivuodolle lähellä hulevesien syntypaikkaa, ennen vesien hallittua laskemista kaupungin hulevesiviemäriin.

Kaavalla säilytetään suurelta osin olemassa oleva puusto. Hulevesien viivytysjärjestelmät monipuolistavat alueen kasvupaikkoja. Monipuolinen rakennettu ympäristö kestää ilmastomuutoksen aiheuttamia muutoksia hyvin. Kasvupitteinen hiiltä sitova alue pienenee merkittävästi kaava-alueella. Tämä on huomioitu osoittamalla kaavakarttaan istutettavia alueenosia ja muita viherrakentamista ohjaavia määräyksiä.

Kaava-alueella on käytetty apuna Ympäristöministeriön laatimaa Ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA) -tarkistuslistaa ilmastomuutoksen vaikutusten arvioinnissa. Työkalun avulla voitiin todeta kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle. Kaavan vahvuuksia olivat esimerkiksi kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja luonnonvarojen käytön minimointi. Heikkouksia olivat hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kuva 19. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (Ympäristöministeriö, 2022)

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikka tullaan rakentamaan ensimmäisessä vaiheessa.

Tonttien toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista. Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.