



KIRKONSEUTU
Huurretien asemakaavan muutos
Kaavaselostus
Ehdotus

Ympäristölautakunta 15.6.2022 (§ 1)
Ympäristölautakunta 13.4.2022 (§ 65)
Ilmoitus vireilletulosta 2.2.2022
Ympäristölautakunta 26.1.2022 (§ 6)
Kaupunginhallitus 20.12.2021 (§ 432)
Dnro: 359/10.02.03/2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 15.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu: Korttelin 317 tontit 3 ja 4, ulkoilureitti sekä suojaviheraluetta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuushalli ja varastoalue. Suunnittelualue on osin kaupungin ja osin yksityisen omistama.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on muodostaa kortteliin yksi iso tontti, josta voidaan lohkoa tarpeen mukaisia teollisuustontteja. Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-4). Korttelin tehokkuus ja kerroskorkeus säilyy ennallaan. Muutosalueen lounaisosassa sijaitseva ulkoilureitti sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, joka kaavamuutoksen myötä rajataan suojaviheralueelle.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 15.6.2022

Helena Keva
Kaavasuunnittelija



Sisällysluettelo

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

Liitteet: Havainnepiirros 13.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.2022
Kannen kuva: Ilmakuva alueesta, Ylöjärven kaupunki WebGIS 1.3.2022



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 23.12.2021 (§ 432) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta hyväksyi 26.1.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelman, tiedotti vireille-tulosta ja asetti asiakirjan nähtäville.

Ympäristölautakunta hyväksyy 13.4.2022 (§) kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston sekä päättää asettaa asemakaavan muutosluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laaditaan saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen sekä päättää sen asettamisesta nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa muutosalue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-9). Kerrosluku kaksi (II) ja kokonaisrakennusoikeuden tehokkuusluku $e=0.60$ säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena. Kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkinnot siten, että kortteliin ajetaan Huurretieltä ja Julkujärventieltä. Korttelin toimintojen aiheuttaman melun hallintaa varten on lisätty määräys, joka edellyttää toimistotilojen rakenteet tehtäväksi niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA (me-3). Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu TY-9 määräyksessä.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Soppeenmäen teollisuusalueella, jossa toimii useita teollisuusalan yrityksiä. Rahti- ja työpaikkaliikenne kulkee kokoojakatuna toimivan Huurretien kautta. Muutosalueen lounaispuolella kulkee Lamminpää-Metsäkylä kuntopolku ja latureitti, joka kulkee osittain kaavamutosalueella.





Alueella sijaitseva valaistu ulkoilureitti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli 317 on pääosin rakentumatonta tasaista havupuiden rajaamaa aluetta. Harjualueen tiivis puusto suojaa virkistysalueen näkymää. Rakentumatonta korttelinosaa on tasattu ja alueelle on varastoitu pieniä määriä maa-ainesta.



Näkymä muutosalueelta virkistysalueena toimivan harjun suuntaan.





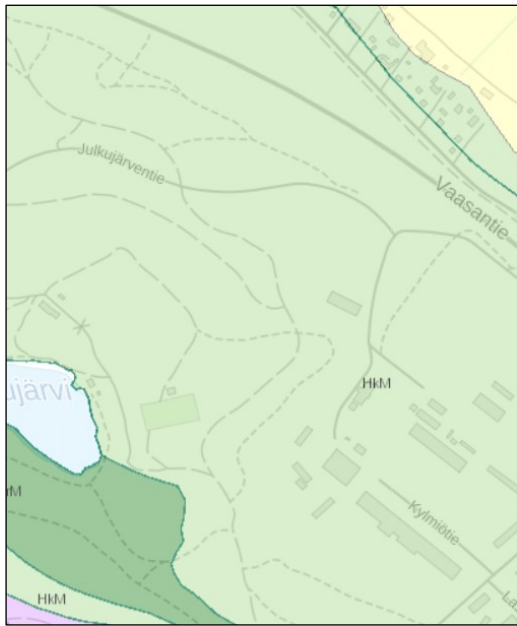
Näkymä rakentamattomasta tontin osasta Huurretien ja Julkujärventien risteysalueen suuntaan.



Näkymä harjulta muutosalueelle, kuvassa oikealla muutosalueella sijaitsevan teollisuushallin piha-alueita.



3.1.3 Alueen rakennettavuus



ote GTK -karttapalvelusta

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston perusteella pinta- ja pohjamaalajiltaan hiekkaa (vaalean vihreä alue). Alue sijoittuu hiekkavaltaiselle jäätikköjokimuodostuma-alueelle. Alueelle tulee tehdä tarvittaessa tarkemmat maaperätutkimukset.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2019 valmistunut hallirakennus. Huurretien alueen Vaasantien suuntaiset teollisuuskorttelit ovat pääosin rakentuneet. Muutosalueen itäosassa sijaitsee yksityisomistuksessa olevia rakentumattomia teollisuus- ja varastoalueen tontteja.



Näkymä muutosalueen eteläosasta. Etualalla harjualue ulkoilureitteineen ja taka-alalla kortteliin rakentunut hallirakennus.



3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Muutosalueella kulkee yhdyskuntatekninen verkosto, johon kiinteistöt tullaan liittämään. Muutosalueelle kuljetaan Huurretien ja Julkujärventien kautta.

Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Vaasantien (KT 65) eritasoliittymään on matkaa n. 1 km ja Soppeenmäen (VT 3) eritasoliittymään noin 9 km.

3.1.6 Hulevedet

Alueelta kertyvät katto- ja pihavedet imeytetään kiinteistöllä. Sadevedet ohjataan rakennuspaikan reunamilla sijaitsevaan avo-ojaan. Suunnittelualueella ei ole kaupungin hulevesiverkostoa.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin sekä yksityishenkilöiden omistuksessa.

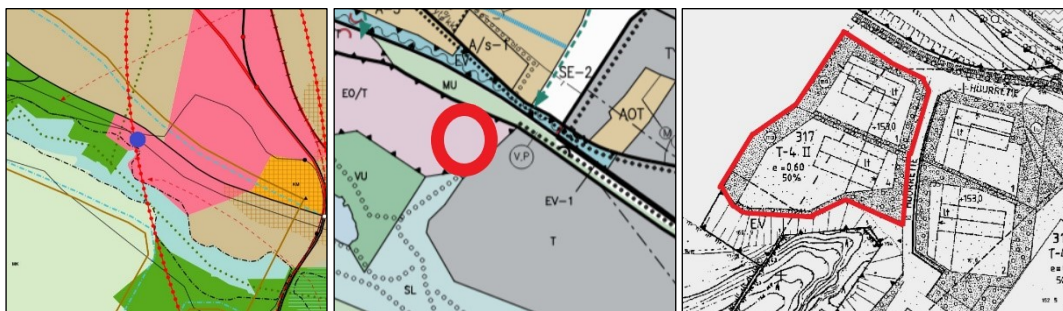
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäytön suunnittelua ohjaavat uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Kaavamuutosalueella on voimassa maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava. Alueen maankäytön suunnitelmien aluevarauksista ja määräyksistä selostetaan tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa, yleiskaavassa sekä asemakaavassa



Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin päivitetty rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022.

Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokselle on saapunut Ylöjärven yrityspalveluiden ja yksityishenkilön toimesta. Kaavamuutoksen tarkoitus on tarkistaa alueen korttelirakennetta, kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistyksen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi sekä sovitetaan toiminnoiltaan nykyistä paremmin yhteen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tunnistettuja osallisia kyseisessä kaavanhankkeessa ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan Liitto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Ylöjärven yrityspalvelut Oy, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj, Ylöjärven vesi Oy.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen, ja siitä pyydettiin lausunnot 2.2.2022-7.3.2022 välisenä aikana. Nähtävilläolosta kuultettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui määräaikaan mennessä neljä vastausta lausuntopyyntöön. Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Ylöjärven ympäristötoimi ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pirkanmaan ELY-keskus totesi kommentissaan alueen pohjavesialueen turvaamisen tärkeydestä riittävin kaavamääräyksin.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen valmisteluaineistoinen. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 27.4.-27.5.2022 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavan luonnoksesta ja valmisteluaineistosta mielipiteensä. Luonnoksen nähtävillä olon aikana jätetyt lausunnot ja mielipiteistä laadittu palaute- ja vastinera-portti kaavaehdotuksen liitteenä.

Lausunnot

Kaavaluonnoksesta saapui viisi lausuntoa.

Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta ei saapunut mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotuksen 15.6.2022 (§ _).

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

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin



Hyväksymiskäsittely

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määryksiä siten, että teollisuustoiminnan, pohjavesialueen ja virkistykseen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa osa korttelialueesta muutosalueen tuntumassa sijaitsevalle ulkoilureitille ja muodostaa teollisuus- ja toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Korttelin 317 kaavamääräys muuttuu alueella teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-9). Kaavamääräys kokonaisuudessaan:

Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 60 metriä. Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumista. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.

Rakentamattomalle ja kestopäälystämättömälle tontin osalle on levitettävä kaavassa määrätyn maanpinnan likimääräisen korkeusaseman lisäksi 20-30 cm:n kerros puhdasta humuspi-toista pintamaata. Tonteilla olevat mahdolliset kalliopaljastumat tulee peittää 1-2 metrin puhtaalla maakerroksella. Tonttien täyttöön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

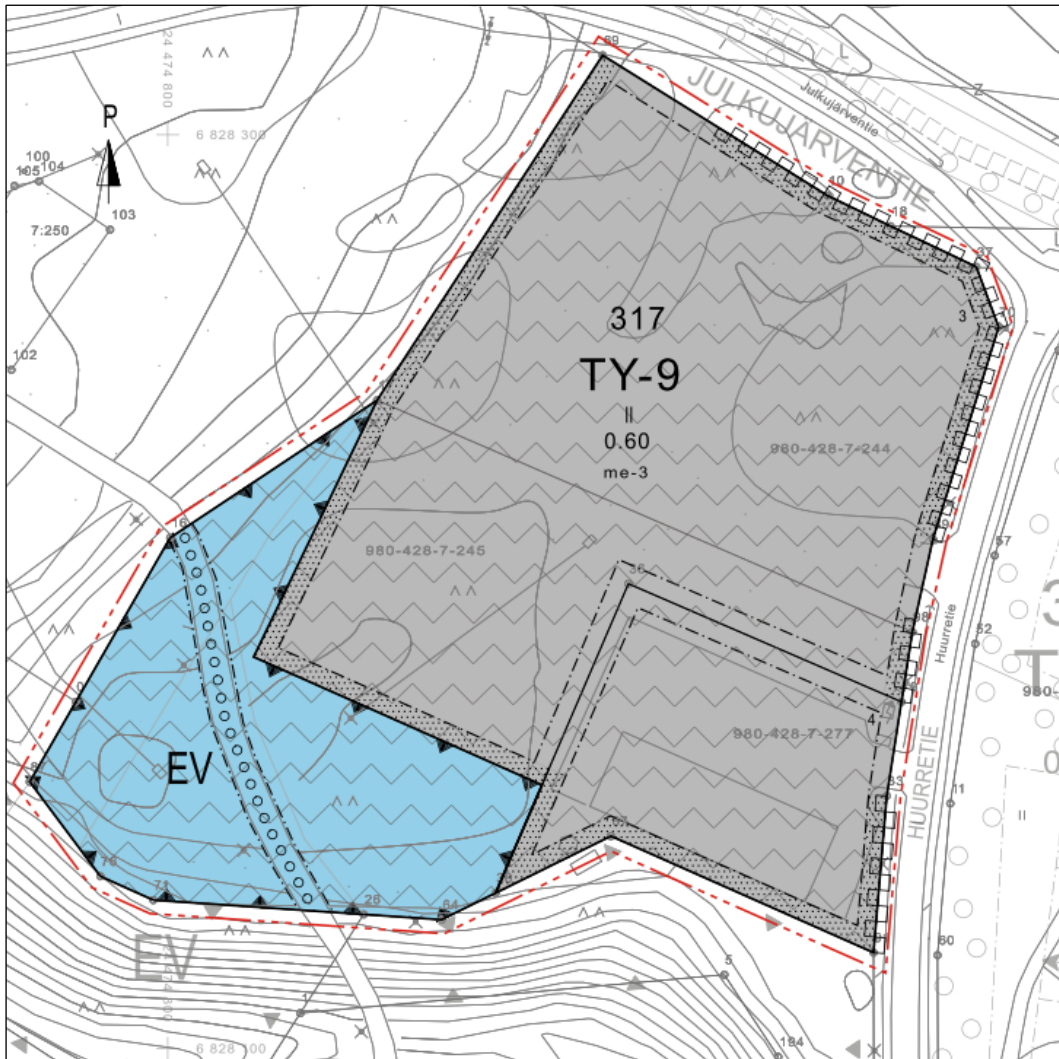
Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäälystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan.

Alueen lounaispuolella sijaitseva ulkoilureitti rajataan pois teollisuustontin alueelta suojaviheralueelle (EV) ja reitti merkitään ulkoilureitti merkinnällä.



Korttelin kokonaisrakennusoikeuden tehokkuusluku ($e=0.60$) ja kerroskorkeus säilyvät ennallaan. Tonttien rakennusala rajataan 4 metriin tonttien rajoista. Kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkintä siten, että olemassa oleva rakentuneen tontin pihaliittymä säilyy ennallaan ja tontille 3 on osoitettu kulku sekä Huurretien että Julkujärventien kautta.

Alueen melunhallintaa ohjataan kaavamääräyksellä me-3. Kaavamääräys: Liike- ja toimistotilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA.



Ote kaavaluonnoksesta





Havainnepiirros kaavaluonnoksesta

5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
TY-9	1,8594	11 156	0,60
EV	0,5913		

5.2 Ehdotuksen kuvaus ja mitoitus

Kaavaehdotus säilyi sisällöltään ja mitoitukseltaan kaavaluonnoksen mukaisena.



5.3 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Muutosalueella ei ole vaikutusta asumiseen.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Ei vaikutuksia.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Ajantasaisilla kaavamääräyksillä edesautetaan mm. vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen turvaamista.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Alueen rakentumisella on myönteinen vaikutus alueen viihtyisyyteen ja siisteyteen.
<i>Virkistys</i>	Muutosalueella sijaitseva ulkoilureitti rajataan teollisuusalueen ulkopuolelle riittävin suojavyöhykkein, jolla turvataan alueen puuston säilyminen.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Ei olennaisia vaikutuksia.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Ei merkittävää vaikutusta. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo korttelin rakentamista ja toteutumista kaavamääräysten mukaisesti. Ylöjärven ympäristönsuojelu valvoo rakennushanketta ja alueella harjoitettavan toiminnan luvanvaraisuutta.
<i>Pohjavesi</i>	Alue kuuluu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Kaavamääräyksillä turvataan pohjaveden laatu.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Paikallisia vaikutuksia syntyy täydennysrakentamisen vaatimien maanmuokkaustöiden yhteydessä.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Kortteli on rakentumaton, tasattu alue. Rakentumisella ei ole luonnonoloihin tai luonnonsuojeluun kohdistuvia vaikutuksia.
<i>Eläimistö</i>	Ei olennaisia vaikutuksia.
<i>Luonnonvarat</i>	Ei olennaisia vaikutuksia.



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

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Voimassa oleva asemakaava on mahdollistanut alueen rakentumisen. Kaavamuutosalueen ratkaisu on pienimuotoinen ja luonteva nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Ei vaikutuksia.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue sijaitsee rakentuneen tieverkon varrella. Ei olennaisia vaikutuksia.
<i>Liikenne</i>	Korttelin täydennysrakentamisen myötä alueen rahti- ja työpaikkaliikenne lisääntyy. Liikennemäärät säilyvät kuitenkin voimassa olevan asemakaavan mahdollistamissa määrissä.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Muutosalueen ulkopuolella pohjoisosassa Julkujärventien varrella sijaitsee frisbeegolfradan pysäköintialue. Alueella lisääntyvällä liikenteellä ei ole olennaisia vaikutuksia.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Muutosalue on rakentamaton. Ei vaikutuksia.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei olennaista vaikutusta.
<i>Muinaismuistot</i>	Ei vaikutuksia.
<i>Maisemarakenne</i>	Alueen rakentaminen muuttaa korttelin maisemarakennetta hallitusti.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Korttelin rakentaminen ja sillä toimiva yritysellä on työllistävää vaikutusta.
<i>Kilpailu</i>	Alueen rakentuminen lisää Ylöjärven vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.





P



100
105104

7:250

103

24 474 800

^^

6 828 300

^^

16

3-7-245

244

980-428-7-277

4

315

T-4

980-428-7-216

0,60

50%

lt

24 475

EV

^^

^^

5

9

HUURRETIE

Huurretie

Julkujärventie

JULKUJARVENTIE

KIRKONSEUTU

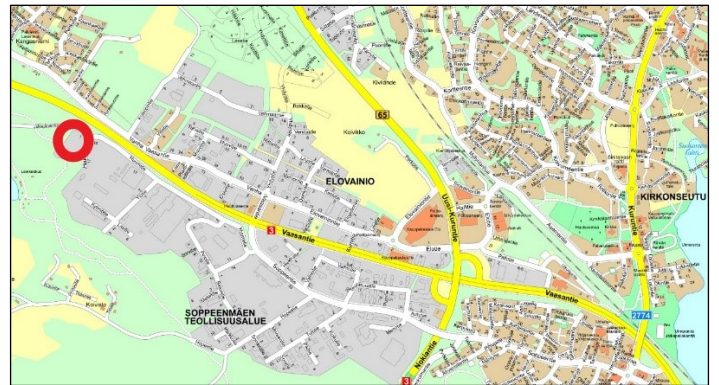
Huurretien asemakaavan muutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelukohde

Suunnittelualue ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Muutosalueen pinta-ala on noin 2,4 ha.

Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuushalli ja varastoaluetta. Suunnittelualue on osin kaupungin ja osin yksityisen omistama.



Alueen likimääräinen raja-
aus opaskartalla.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 20.12.2021 (§ 432) käynnistää Huurretien asemakaavan muutoksen. Aloite kaavamuutoksen laadintaan on tullut maanomistajalta.

Asemakaavan muutos ei sisälly kaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun eikä toteutuksen osalta MAPSTO 2022-2026 -hankkeisiin. Kaava-suunnittelulla ei kuitenkaan alueen vähäisyys huomioiden ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resurssointiin tai aikataulutukseen.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkin-
töjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistysalueen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa osa korttelialueesta alueella sijaitsevalle ulkoilureitille (hiihtolatu) ja muodostaa toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.



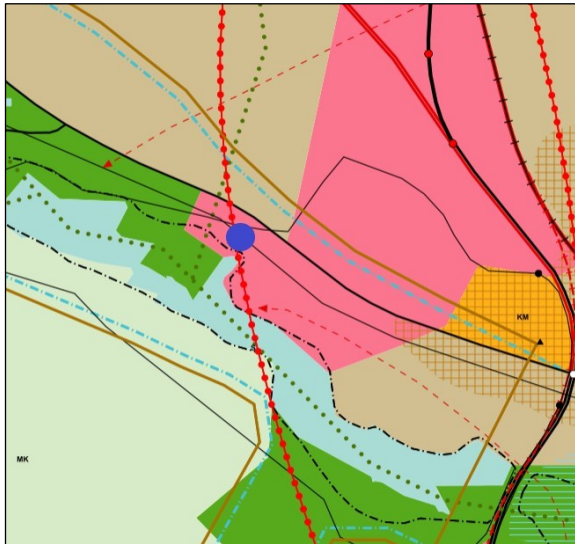
Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Vuonna 2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi, joka sijaitsee kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä (kk6) sekä kaupunkiseudun läntisellä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä (kk2). Suunnittelualue on tärkeää vedenhankintaan soveltuva pohjavesialuetta (Ylöjärvenharju). Alueen lounaisreunaan rajoittuu maakuntakaavan mukainen arvokas geologinen muodostuma, Pikku-Ahvenisto-Julkujärvi -harjualue.



Ote maakuntakaavasta, johon alueen sijainti on merkitty sinisellä.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

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

Kehittämissuositus:

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

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



Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan.

Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutisuo-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkaan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinarharju-Vehonienharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä.

Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehonienharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen.

Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenharjulla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.



Arvokas geologinen muodostuma.

Harjualue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1), valtakunnallisesti arvokkaat kalloalueet (ge2) sekä valtakunnallisesti arvokkaat moreeni muodostumat ja tuuli- ja rantakerrostumat (ge3).

Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.

Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätaloustaloustalvaisuutta.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Suojelumääräys:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksin maisemavaurioiden korjaamiseksi.





Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamästä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöoikeellisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltaviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Yleiskaava

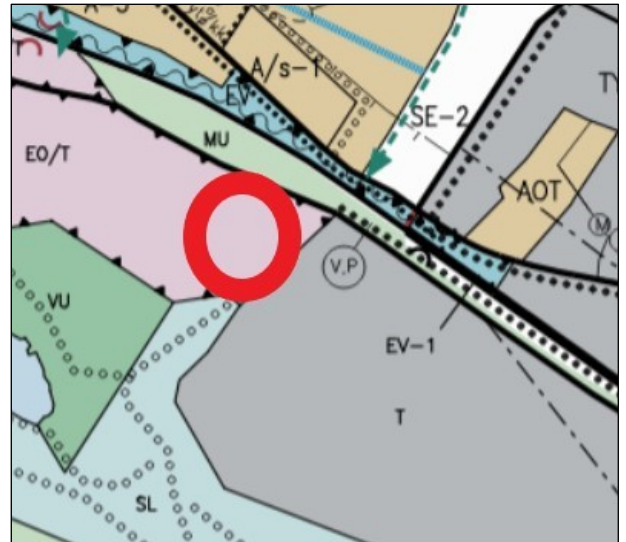
Muutosalueella on voimassa vuonna 1991 vahvistunut Harjualueen osayleiskaava, jossa alue on yleiskaavan mukaista maankamaran aines-ten ottoaluetta (EO/T).

Suunnittelumääräys:

Alue on tarkoitettu soranottoon, jonka päätyttyä alue on pohjan tasauksella sekä kuopan reunoja ja luiskia muotoilemalla kunnostettava teollisuuskäyttöön soveltuvaksi.

Rakentamismääräys:

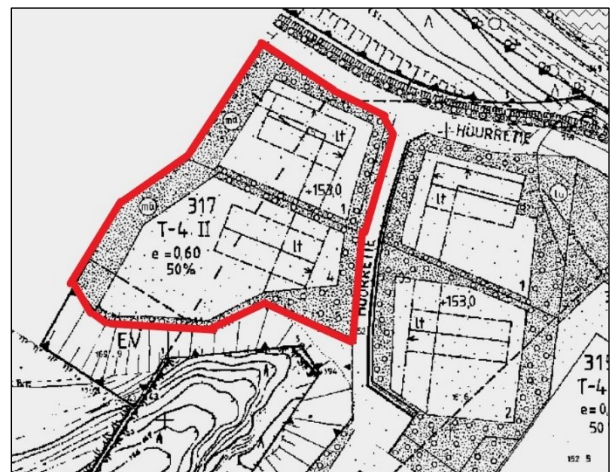
Alueella on soranoton päätyttyä sallittua teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden likaantumista.



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelun alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.12.1995 § 129 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka mukaan alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4). Korttelin tehokkuusluku on 0,60 ja tontin rakennus- alasta 50 % saa käyttää rakentamiseen. Kaavamääräyksessä todetaan lisäksi, että toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Korttelin reunat on osoitettu istutettavaksi puistomaiseksi alueen osaksi tai mäntymetsäksi.



Ote ajantasaa asemakaavasta. Suunnittelun alueen sijainti merkitty punaisella.



Selvitykset

Kaavamuutosalueelle laaditaan tarvittaessa selvityksiä.

Arvioitavat vaikutukset

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

Vaikutukset

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Osalliset

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

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi Oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.



Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

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

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	1/2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1/2022
Kaavaluonnos	3/2022
Kaavaehdotus	5/2022
Kaava hyväksytty	9/2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadinta:

Kaavasuunnittelija

Helena Keva

p. 041 730 2041

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@ylojarvi.fi

Ylöjärvi käyntiosoite:

Kaupungintalo

Kuruntie 14, Ylöjärvi

Postiosoite:

Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus

PL 22

33471 Ylöjärvi

