

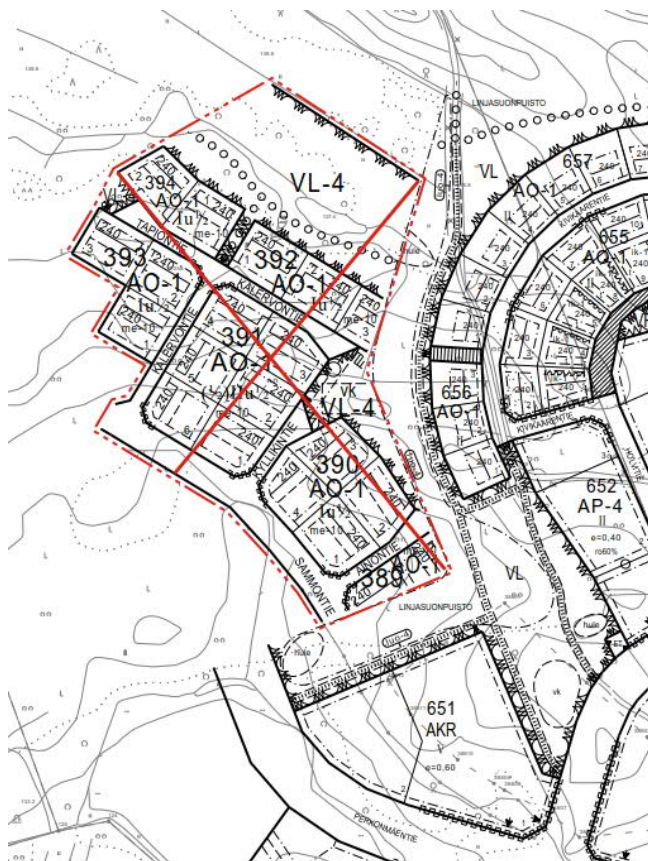
## KIRKONSEUTU

# SAMMONTIEN ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 390, 391, 393, 394, OSAA KORTTELEISTA 389 JA 392 SEKÄ LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### Ehdotus



PÄÄTÖS ASEMAKAAVAPROSESSIN KÄYNNISTÄMISESTÄ KAUPUNGINHALLITUS 11.12.2019

ILMOITUS VIREILLE TULOSTA 11.12.2019

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 11.12.2019 – 10.1.2020

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 4.3.2020 – 2.4.2020

KAUPUNGINVALTUUSTO

DNro 67/10.02.03/2019

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI - KAAVOITUS 19.2.2020



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 13. päivänä maaliskuuta 2019 päivättyä asemakaavan kumoamiskarttaa. Asemakaavan kumoaminen koskee kortteleita 390, 391, 393, 394 sekä osaa kortteleista 389 ja 392 sekä katu- ja puistoalueita.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Ylöjärven Kirkonseudun pohjoisosaan, rakenteilla olevan Siltatien ensimmäisen vaiheen asuinalueen luoteispuolelle. Kumottavan alueen kokonaispinta-ala on noin 3,64 ha.



Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 19.2.2020

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin joulukuun 11. päivänä 2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on kumota vanhentunut ja toteutumaton asemakaava.

### 1.4 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen selvitysten tarve tulee ajankohtaiseksi uuden kaavoituksen kautta.

## Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus .....	2
1.4	Liitteet .....	2
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	2
2.	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavan kumoaminen .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö .....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	4
3.2	Suunnittelutilanne .....	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	5
	Maakuntakaava .....	5
	Yleiskaava .....	5
	Asemakaava .....	5
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	6
4.3.1	Osalliset .....	6
4.3.2	Vireilletulo .....	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	6
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet (asemakaavan kumoaminen) .....	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (KAAVAN KUMOAMINEN) .....	8
5.1	Kaavan rakenne .....	8
5.1.1	Mitoitus .....	8
5.1.2	Palvelut .....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	8
5.3	Aluevaraukset .....	8
5.3.1	Korttelialueet .....	8
5.3.2	Katualueet .....	8
5.3.3	Puistoalueet .....	8
5.4	Kaavan vaikutukset .....	8
5.4.1	Vaikutukset .....	8
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	8
5.6	Nimistö .....	8
5.7	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	8
5.7.1	Suhde yleiskaavaan .....	8
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....	8

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 11.2.2019 asemakaavan kumoamisprosessin käynnistämistä.  
11.12.2019 asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin  
11.12.2019 - 10.1.2020 luonnosvaiheen kuuleminen  
4.3. - 2.4.2020 ehdotusvaiheen kuuleminen  
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen (kumoamisen).

### 2.2 Asemakaavan kumoaminen

Alueelta vuonna 2016 laaditun viitesuunnitelman mukainen suunniteltu maankäyttö sekä Siltatien 1. vaiheen asemakaavoitus poikkeaa voimassa olevasta Sammontien kaavasta siinä määrin, että nykyinen kaava on perusteltua kumota. Kumottavan asemakaavan pinta-ala on 3,64 hehtaaria, josta korttelialuetta on 1,98 ha, virkistysaluetta 1,05 ha ja katualuetta 0,61 ha.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaavan kumoaminen hyväksytään kaupunginvaltuustossa keväällä 2020.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelukohte sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun pohjoisosassa, rakenteilla olevan Siltatien ensimmäisen vaiheen asuinalueen luoteispuolella. Kumottavan alueen kokonaispinta-ala on noin 3,64 hehtaaria. Alue on rakentamaton.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen puusto on eri-ikäistä havupuuvoittoista taimikkoa/metsää. Erityisiä luontoarvoja ei alueelta ole todettu. Alueen maasto on kumpuilevaa ja kivikkoista. Alueen pohjoispuolella on Linjasuo, jonka vedet laskeutuvat alueen poikki Työränojaan. Kumottavalta alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei tavata myöskään erityisen suojeltavia lajeja tai uhanalaisia lajeja. Luontoselvitys on laadittu 2003. Selvityksen päivitystarve on ajankohtaista uuden asemakaavan laadinnan yhteydessä.

#### **Pohjavesi**

Alue ei sijoitu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alue on rakentamaton. Alue liittyy kiinteästi Kirkonseudun taajamaan. Aikanaan laadittavan uuden asemakaavoituksen kautta tulee alue kytkeytymään muuhun taajamarakenteeseen, joka on eri liikennemuodoin hyvin saavutettavissa. Alue on Ylöjärven keskustan laajan palvelutarjonnan vaikutuspiirissä. Keskeiset palvelut sijoittuvat neljän kilometrin etäisyydelle. Läheisyydessä on hyvät virkistysmahdollisuudet.

#### **Yhdyskuntateknikka**

Suunnittelualueella ei ole rakennettua verkostoa. Läheisyydessä Siltatien alueella kulkee kadun varsilla runsaasti johtoja sekä kaupungin vesi- ja viemärilinjat.

#### **Muinaismuistot**

Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

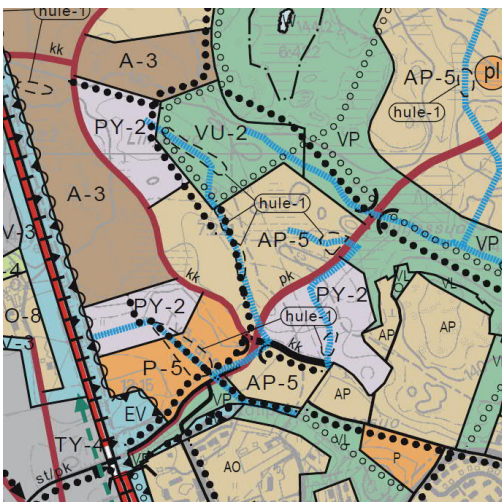


Ote maakuntakaavasta

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntahallituksen päätöksellä kaava määrättiin tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaisuutta. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja päätöksellään 24.4.2019 pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

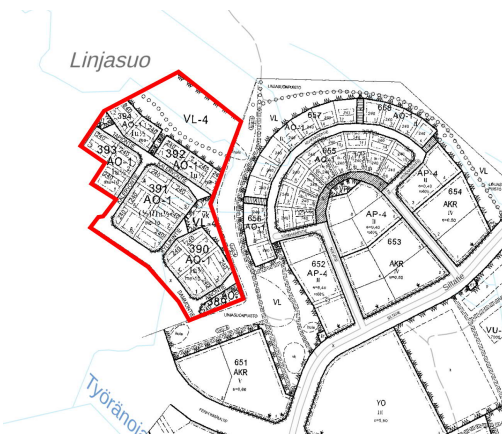
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa osana laajempaa keskustaan tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta. Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Alueisiin sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.



Ote ajantasayleiskaavasta

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakalantien välinen alue, hyväksytty 12.12.2013). Osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP-5). Alue rajoittuu länsiosasta uuteen kehämäiseen kokoojakatuun (kk) ja idässä kevyen liikenteen väylään sekä ohjeelliseen säilytettävään/siirrettävään merkittävään kuivatusreittiin. Pohjoispuolelle sijoittuu virkistysalue VU-2 ja julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta

#### Asemakaava

Kirkonseudun asemakaava-alueeseen kuuluva Sammontien asemakaava (KIRK 145) on hyväksytty 13.10.2005. Aluetta ei ole toteutettu. Kumottavaksi esitettävä kaava-alue sisältää erillispientalojen korttelit 390, 391, 393, 394 sekä osat kortteleista 389 ja 392 sekä liittyvät katu- ja puistoalueet. Liittyvä Siltatien 1. vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos (KIRK 235) on hyväksytty 1.2.2016.

#### Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

#### Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta.

## 4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelta vuonna 2016 laaditun viitesuunnitelman mukainen suunniteltu maankäyttö sekä Siltatien 1. vaiheen asemakaavoitus poikkeaa voimassa olevasta Sammontien kaavasta siinä määrin, että nykyinen kaava on perusteltua kumota.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 11.2.2019 (§45) asemakaavan kumoamisprosessin käynnistämisestä.

Ympäristölautakunta päätti 13.3.2019 (§ 57) käynnistää asemakaavan kumoamisprosessin ja tiedottaa vireille tulosta ja valmisteluvaiheen nähtävilläolosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.3.2019) ja luonnoksen kumottavasta alueesta.

Asemakaavan kumoamisen vireille tulosta tiedotettiin 11.12.2019.

Asemakaavan kumoamisen luonnosvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 11.12.2019 - 10.1.2019.

Ympäristölautakunta päätti 19.2.2020 (§ 21) asettaa asemakaavan kumoamisen ehdotuksen (13.3.2019) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 4.3.-2.4.2020.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavan kumoamisen ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.

Viranomaiset:

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo

Kaupungin sisäiset yhteistyötahot:

Sivistyslautakunta, vapaa-ajanlautakunta, perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi

Yhteisöt:

Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi Oy,

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus teki käynnistämispäätöksen asemakaavan kumoamisprosessiin 11.2.2019. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan ympäristölautakunnan 13.3.2019 päätöksen jälkeen 11.12.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.3.2019.

##### **Valmisteluaineisto ja kumoamislunnon**

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavan kumoamislunnon asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 11.12.2019 - 10.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävilläpidosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla, [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Lausunnot, kommentit ja mielipiteet

Valmisteluaineistosta ja kumoamislunnonksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viran-

omaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

#### **Saapuneet lausunnot**

Lausuntopyyntöön saatiin seuraavat vastaukset:

Pirkanmaan maakuntamuseo, 9.1.2020; ei huomautettavaa

Pirkanmaan ELY-keskus, 9.1.2020; ei tarvetta lausua Sammontien asemakaavan kumoamisesta

Tekninen lautakunta, 15.1.2020; ei huomautettavaa

Vapaa-aikalautakunta, 21.1.2020; ei huomautettavaa

Perusturvaosaston johtoryhmä, 22.1.2020; ei lausuttavaa

Sivistyslautakunta, 28.1.2020; ei huomautettavaa

#### **Saapuneet mielipiteet**

Mielipiteitä ei saapunut yhtään.

#### **Asemakaavan kumoamisen ehdotus**

Ehdotus asemakaavan kumoamiseksi asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn 19.2.2020 (§ 21) jälkeen 30 päivän ajaksi 4.3.-2.4.2020. Nähtävillä pidosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)) sekä kirjeitse naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Lausunnot

Asemakaavan kumoamisen ehdotuksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit kuten valmisteluaineistosta ja kumoamisluonnoksesta.

Muistutukset

Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa oli mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

#### **Saapuneet lausunnot**

Lausuntopyyntöön saatiin seuraavat vastaukset:

Ylöjärven Vesi Oy, 4.3.2020; ei ole estettä Sammontien asemakaavan kumoamiselle

Leppäkosken Sähkö Oy, 5.3.2020; ei huomauttamista

Pirkanmaan maakuntamuseo, 17.3.2020; ei huomautettavaa

Ylöjärven kaupunki, Vapaa-aikalautakunta, 24.3.2020 § 29; ei huomautettavaa

Pirkanmaan liitto, 27.3.2020; ei anna lausuntoa Sammontien asemakaavan kumoamisesta

Ylöjärven kaupunki, Ympäristötoimi, 1.4.2020; ei huomautettavaa

Pirkanmaan ELY-keskus, 6.4.2020; ei tarvetta lausua Sammontien asemakaavan kumoamisesta

Ylöjärven kaupunki, Sivistyslautakunta, 7.4.2020 § 36; ei huomautettavaa

Ylöjärven kaupunki, Tekninen lautakunta, 8.4.2020 § 39; ei huomautettavaa

#### **Saapuneet mielipiteet**

Mielipiteitä ei saapunut yhtään.

#### **Päätöksenteko**

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.



#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet (asemakaavan kumoaminen)

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Sammontien asemakaava on osittain kumoutunut Siltatien asemakaavoituksen ensimmäisen vaiheen asemakaavalla (KIRK 235). Tavoitteena on kumota loppuosa toteutumattomasta asemakaavasta.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtoja ei ole laadittu.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (KAAVAN KUMOAMINEN)

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Poistuvan asemakaava-alueen pinta-ala on 3,64 hehtaaria, josta korttelialuetta on 1,98 hehtaaria, puistoaluetta 1,05 hehtaaria ja katualuetta 0,61 hehtaaria.

#### 5.1.2 Palvelut

Nykyisellä kaavalla ei ole osoitettu palveluja.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on osoitettu rakentamisen laatutasoon liittyviä määräyksiä. Aluetta uudelleen kaavoitettaessa noudatetaan voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Nykyiset korttelialueet kumotaan.

#### 5.3.2 Katualueet

Asemakaavassa osoitetut, toteutumattomat katualueet kumotaan.

#### 5.3.3 Puistoalueet

Asemakaavassa osoitetut puistoalueet kumotaan.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset

Aluetta uudelleen kaavoitettaessa laaditaan tarpeelliset selvitykset ja arvioidaan kaavan vaikutukset.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Aluetta uudelleen kaavoitettaessa selvitetään ympäristön häiriötekijät.

### 5.6 Nimistö

Asemakaavan kumoamisella ko. alueen vanha nimistö poistuu.

### 5.7 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin

#### 5.7.1 Suhde yleiskaavaan

Nykyinen asemakaava ei vastaa voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteita.

## 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että ehdotus asemakaavan kumoamisesta voitaisiin hyväksyä kaupunginvaltuustossa vuoden 2020 alkupuolella. Asemakaavan kumoamisen tultua lainvoimaiseksi alueelle on mahdollista laatia uusi asemakaava.