



Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutos

Kaavaselostus
Luonnos

Ympäristölautakunta 25.11.2020 (§ 1)
Ilmoitus vireilletulosta 2.9.2020
Ympäristölautakunta 19.8.2020 (§ 87)
Kaupunginhallitus 15.6.2020 (§ 156)
Dnro: 170/10.02.03/2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

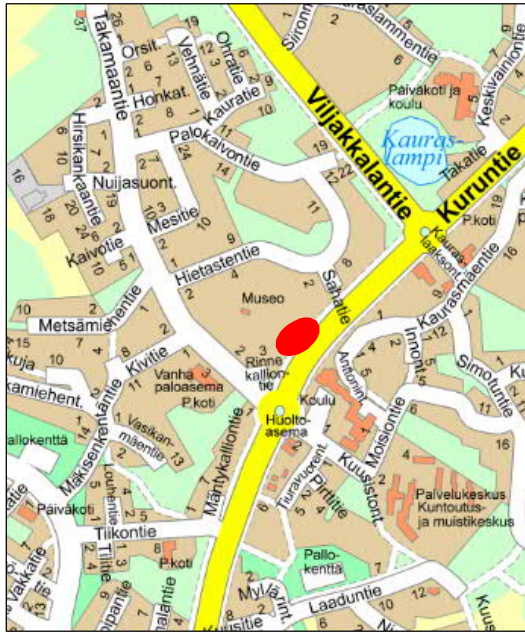
1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 25.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelin 8 tontti 5, katualuetta sekä suojaviheraluetta.

1.2 Suunnittelualan sijainti



Suunnitteluala merkittynä punaisella opaskartalle

Suunnitteluala sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun alueella, vilkasliikenteisen Kuruntien tuntumassa. Rinnekalliontien päässä sijaitseva kaavamuutosalue on vanha rakennuspaikka. Asemakaava-alueen pinta-ala on 1 907m².

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 25.11.2020

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Helena Keva
kaavasunnittelija

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että se vastaa maanomistajan tarpeita sekä maankäytöllisesti tarkoituksenmukaisempaa käyttötarkoitusta. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava edellyttää 50% rakennusalaista käytettäväksi liiketilana. Kaavamääräystä muutetaan siten, että se sallii rakennusoikeuden kokonaan asuinrakentamiseen. Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueen tontti, katualuetta ja suojaviheraluetta.

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	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	7
3.1.6 Hulevedet	7
3.1.7 Maanomistus	7
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	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1. Asemakaavaratkaisu	13
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	13
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	13
5.2. Kaavan vaikutukset	14
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 25.11.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2020 (päivitetty 25.11.2020)
Kannen kuva: Valokuva suunnittelualan pihapiiristä 20.10.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päättää 15.6.2020 (§ 156) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta päättää 18.3.2020 käynnistää kaavoituksen, tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksestä tiedotetaan ja kaava-aineisto asetetaan nähtäville.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto ja luonnos ovat ympäristölautakunnan käsiteltävänä 25.11.2020 (§_) ja asetettaneen nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laaditaan saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavassa osoitetaan korttelin 8 tontti 5 erillispientalojen alueeksi (AO). Asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden tehokkuus on 340. Maaston korkeuserot huomioon ottaen kerrosluvuksi on osoitettu $1\frac{1}{2}$.

Suunnittelualue Rinnekalliontien puolelta muutetaan katualueeksi ja koillisessa sijaitseva katualueeseen rajautuva alue muutetaan suojaviheralueeksi. Alueet ovat Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen koillispuoli rajautuu rakentuneeseen liike- ja toimistorakennusten korttelin tonttiin, jolla toimii sähköalan yritys. Länsipuolella sijaitsee Ylöjärven kaupungin ulkoilmamuseo. Pohjoinen-lounas ilmansuunnassa on 50-luvulla rakentunutta erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta. Kaavamuuotosaluetta vastapäätä sijaitsee Kauaslammen koulu. Aluetta sivuaa vilkasliikenteinen Kuruntie.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vanhan pihapiirin puusto ja kasvillisuus koostuvat pääosin lehtipuista sekä kiinteistön reunamilla sijaitsevista kuusipuista.



Näkymä Kuruntieltä vanhan pihapiirin suuntaan

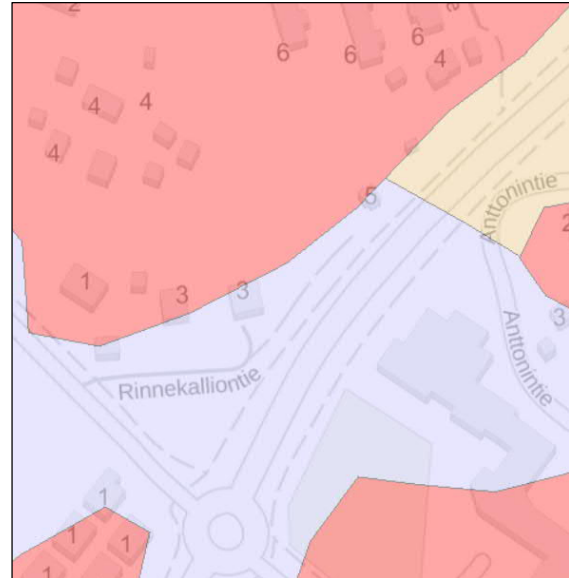
Kiinteistön kaakko-pohjoinen suuntaisella rajalla on jyrkästi nouseva avokallio. Kalliolle on kasvanut puustoa ja on osittain aluskasvillisuuden peittämää. Kiinteistön korkeuserot vaihtelevat +135...+141. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.



Kiinteistöllä sijaitseva avokallio

3.1.3 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on Geodeettisen tutkimuslaitoksen (GTK) aineiston perusteella hiesua (vaalean sininen alue) ja kalliomaata (punainen alue). Alueelle tulee tehdä tarvittaessa tarkemmat maaperätutkimukset.



ote GTK -karttapalvelusta

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin vanhaa pihapiiriä, jolla sijaitsee huonokuntoinen hirsirunkoinen vuonna 1930 rakennettu asuinrakennus. Kiinteistöllä on sijainnut kaksi rakennusta, jotka on purettu 90-luvulla. Kaavamuutoksessa suojaviheralueeksi osoitettava alueenosalla on rakentamaton ja luonnontilaisen kasvillisuuden sekä puuston puustoinen alue, jolla on aikanaan sijainnut autotalli.



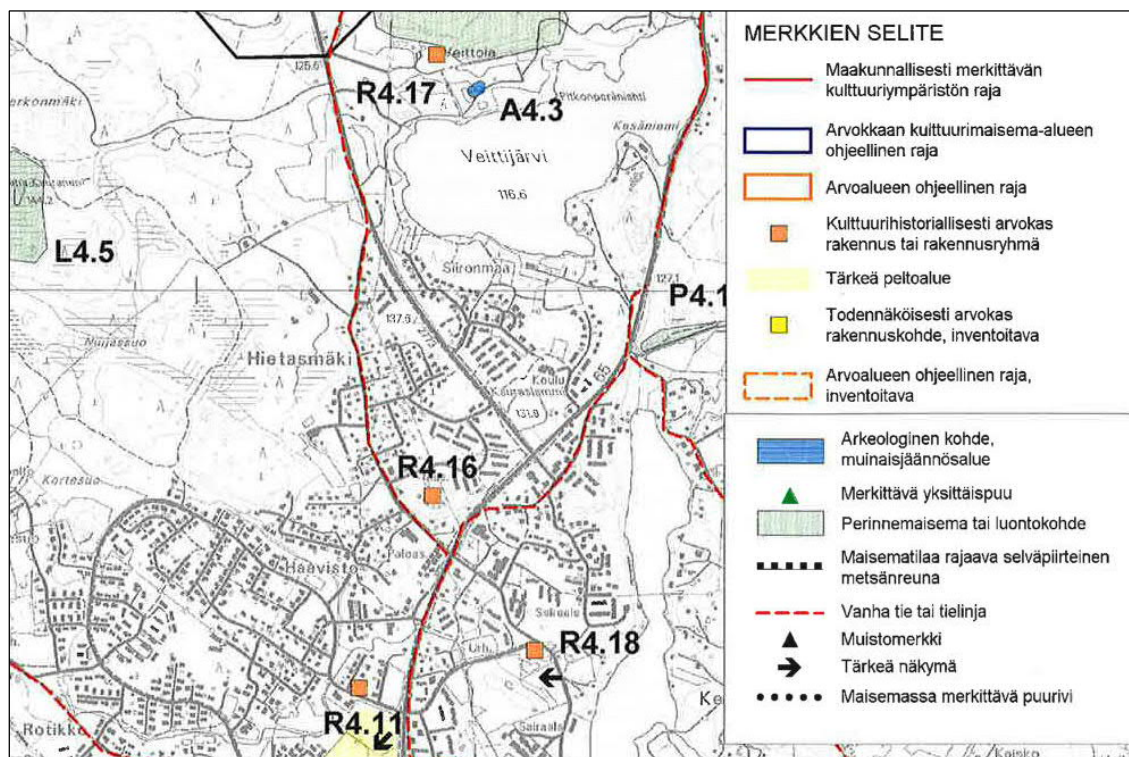
Suunnittelualueella sijaitseva rakennus

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Rakennuspaikan rajaa kulkee yhdyskuntatekninen verkosto, johon kiinteistö tullaan liittämään. Muutosalueelle kuljetaan Rinnekalliontien kautta. Muutosalueen läheisyydessä sijaitsee Kauraslammien koulu, jossa toimii luokat 5.-9.

Aluetta sivuaa vilkasliikenteinen Kuruntie, jonka kummallakin puolella kulkee kevyenliikenteenväylät. Kuruntien reitti on historiallista Ylöjärveltä Kuruun johtanutta Peräkunnantietä, joka on ollut vielä 1970-luvun puolivälissä vain kesäisin kuljettava. Ensimmäisen kerran tielinja on merkitty karttoihin 1970-luvulla isojaon yhteydessä. Maantien paikallinen merkitys laajeni jossain määrin 1800-luvun puolivälissä. Asutushistorian, liikennetarpeiden ja topografian avulla tie voidaan ajoittaa 1600-luvulle. (Eija Teivas 2004, Pirkanmaan maakuntamuseo)

Vanha tielinjaus on kaavamuutosalueen kohdalla sijainnut nykyisen Kuruntien paikoilla.



Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas 2004

3.1.6 Hulevedet

Alueelta kertyvät katto- ja pihavedet imeytetään kiinteistöllä. Sadevedet ohjataan rakennuspaikan ja kevyen liikenteen väylän välissä sijaitsevaan avo-ojaan ja siitä edelleen Kuruntien hulevesiverkostoon.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen pihapiiri on yksityisen omistuksessa ja kaavamuutoksen myötä muodostuvien yleisten alueiden osalta Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

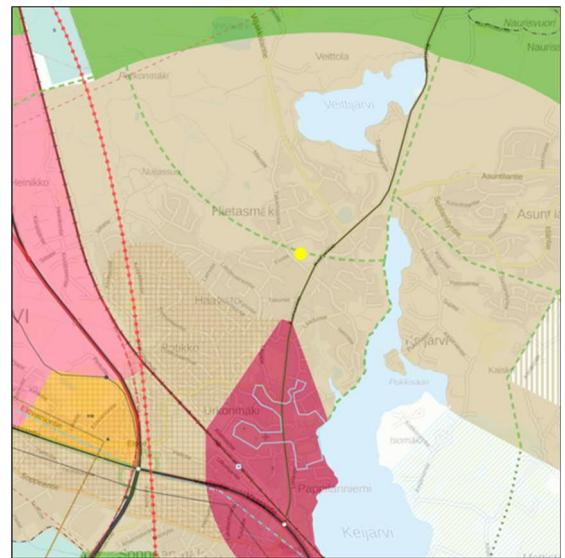
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040

Vuonna 2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualueen tuntumaan sijoitettava viheryhteyden merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Kaavamuutosalue merkitty keltaisella ympyrällä maakuntakaavaan

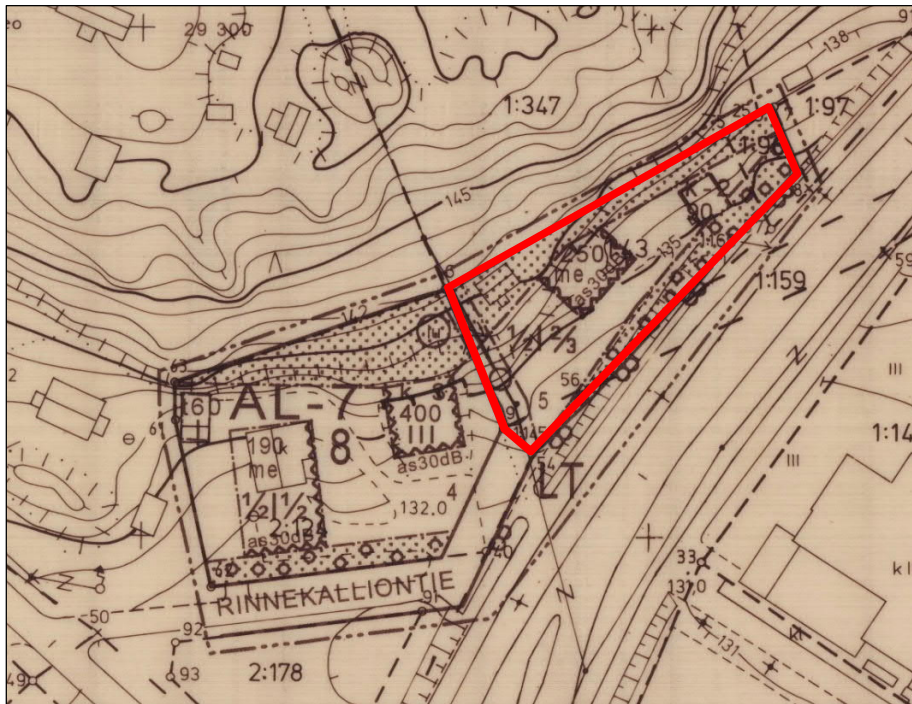
Yleiskaava



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti yleiskaavassa

Muutosalueella on voimassa vuonna 1995 vahvistunut Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava. Korttelin 8 alue on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Asemakaava



Kaavamuutosalue punaisella

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1998 vahvistunut Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, johon alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-7). Kaavamerkintä määrää, että vähintään 50% rakennettavasta kerrosalasta on käytettävä liiketilaksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon, jota ei saa sijoittaa alimpaan kerrokseen. Kiinteistölle on osoitettu enimmäisrakennusoikeuden määräksi 250+90.

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

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokselle on saapunut maanomistajalta. Nykyinen kaavamerkintä, joka määrää käytettäväksi vähintään 50% kokonaiskerrosalasta liiketilaksi. Rakennuspaikalla ei ole ollut liiketiloja eikä liiketoiminnalle ole ilmennyt tarvetta. Kaavamuutoksen on tarkoitus saada määräykset vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta eli mahdollistamaan rakennusoikeuden käytön asuinrakentamiseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

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

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

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 2.9.-2.10.2020 välisen ajan.

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi 30.9.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Suunnittelualueella ei ole aiemmin laadituissa selvityksissä tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita eikä he näe tarpeelliseksi laatia asemakaavatasoista rakennusinventointia. Kaavaselostukseen tulee lisätä muutosalueen perustiedot sekä valokuva. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on syytä huomioida sen vaikutukset ympäristöön ja erityisesti Ylöjärven museoalueeseen.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä

maakuntamuseoon. Esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaavaselistukseen tulee liittää tieto historiallisesta Ylöjärvi-Kuru-Ruovesi tielinjasta sekä kuvaus nykyisestä luonteesta modernisoituna maantienä

Kaavoittaja: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaselistuksen laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin vapaa-aikalautakunta antoi lausunnon 27.10.2020, että asema-kaavamuutoksen valmistelussa on arvioitava muutoksen vaikutukset Ylöjärven museon alueeseen ja toimintaan.

Kaavoittaja: Ylöjärven museon alue ja toiminta on otettu huomioon kaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Kaava-alueen osallinen jätti mielipiteen 2.9.2020. Kaavahankkeelle ei nähdä tarvetta, alueella vuonna 1998 voimaan tulleen asemakaavan laadinnan yhteydessä on osoitettu osalle korttelia liikerakentamiselle 50% rakennusoikeuden määrästä. Kommentissa todetaan myös, että pihaliittymä ei ole kaava-aineiston mukainen eikä sille ole kulkurasi-temerkintöjä.

Kaavoittaja: Kiinteistön käyttötarkoitus ei vastaa tämän hetkistä käyttötarkoitusta eli asumista. Tontin muuttaminen kokonaan asumiseen on luontevaa, huomioiden ympärillä olevan rakennuskannan. Kaavamääräyksen muuttaminen ei vaaranna tai heikennä alueella toimivien yritysten toimintaa.

Kulkuyhteys rakennuspaikalle on osoitettu jo aiemmin asemakaavassa, eikä tieyhteys kuulu kaavamuutosalueeseen. Maankäyttöä ohjaavan, suunnittelualueeseen rajautuvassa asemakaavassa kulkuyhteys on olemassa.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen __.2020-__.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin.

Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta __.__.2020 (§ __).

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 kaavahankkeesta kirjeitse. 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 __.__.2020 (§ __) asemakaavan ympäristölautakunnan __.__.2020 (§ __) ja kaupunginhallituksen __.__.2020 (§ __) esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

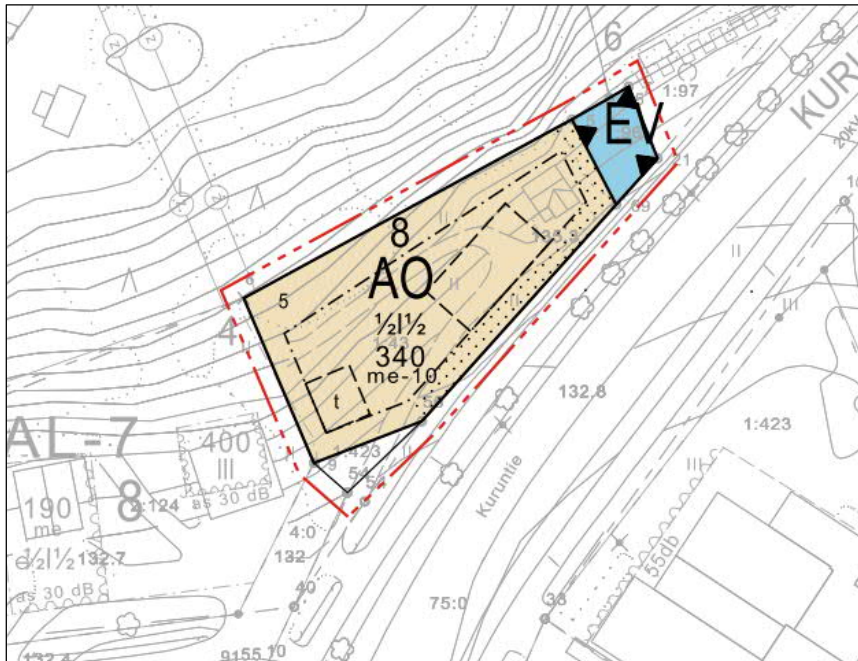
Asemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa siten, että se vastaa kiinteistön todellista sekä Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaavan käyttötarkoitusta pientalovaltainen asunto alue (AP).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavarajaus on tarkentunut suunnittelun edetessä, eikä saapunut palaute huomioiden sitä ole tarpeen tarkastella laajemmin. Kaavaluonnoksessa osoitetaan korttelin 8 tontti 5 erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 340 k-m². Kuruntien suuntainen tontin osa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Rinnekalliontien jatkeeksi osoitetaan lisää katualuetta. Muutosalueen koillisosassa sijaitseva korttelinosu muutetaan suojaviheralueeksi (EV).



Ote kaavaluonnoksesta

5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AO	0,1691	340	0,20
EV	0,0151	0	0
katu	0,0065	0	0
Yhteensä	0,1907	340	0,20

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen	Ei vaikutuksia. Kaavan rakennustehokkuus säilyy ennallaan, mutta se mahdollistaa käyttämään sen asuinrakentamiseen.
Ihmisten elinolot ja terveys	Ei vaikutuksia.
Ympäristön puhtaus	Rakennuspaikka on jo osa yhdyskuntarakennetta eikä siten aiheuta vaikutuksia.
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutuksia.
Virkistys	Ei vaikutuksia.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ilmasto ja pienilmasto	Ei olennaisia vaikutuksia
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Ei merkittävää vaikutusta
Pohjavesi	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
Maa- ja kallioperä	Paikallisia vaikutuksia syntyy tontin rakentumisen yhteydessä mahdollisten maanmuokkauksen yhteydessä.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu	Suunnittelualue on vanha pihapiiri, joten tilanne säilyy pääosin ennallaan, joten luonnonoloihin tai luonnonsuojelullisia vaikutuksia ei aiheudu.
Eläimistö	Ei olennaisia vaikutuksia
Luonnonvarat	Ei olennaisia vaikutuksia

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

Yhdyskuntarakenne	Kaavamuutosalueen ratkaisu on luonteva nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja vaikutukset voidaan pitää hyvin pieninä.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos edesauttaa tontin rakennuskannan saatamista asuinrakentamista mahdollistavaksi. Rakennuspaikan asukkaiden myötä korttelin väestön rakenne palaa ennalleen.
Yhdyskuntatalous	Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.
Tekninen huolto	Ei olennaisia vaikutuksia
Liikenne	Kokonaisuuden kannalta ei olennaisia vaikutuksia. Rakennuspaikalle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kulku Rinnekalliontieltä, jota kautta kiinteistölle on kuljettu. Nykyinen asemakaava mahdollistaa liikerakentamisen. Kaavamuutoksella tontti muuttuu kokonaan asuinrakentamiseen. Todennäköisesti asumisen liikennemäärät ovat liiketoimintaa vähäisemmät. Muutosalueelle on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.
Liikenneturvallisuus	Kiinteistö on vanha rakennuspaikka eikä siten kaavamuutoksella ole olennaisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset	Alueella ei ole valtakunnallisten, maakunnallisten tai paikallisten selvitysten mukaan tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön arvoalueita.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva	Ei olennaisia vaikutuksia. Kaavamuutoksella ei aiheudu negatiivisia vaikutuksia naapurikiinteistöllä sijaitsevan ulkoilmamuseon alueelle.
Muinaismuistot	Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Ei vaikutuksia.
Maisemarakenne	Alueen uudis- tai täydennysrakentaminen muuttaa korttelin maisemarakennetta hallitusti.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat	Ei olennaisia vaikutuksia
Kilpailu	Ei olennaisia vaikutuksia

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.