



KIRKONSEUTU
Rinne kalliontie kortteli 252 asemakaavan muutos
Kaavaselostus
Luonnos

Ilmoitus vireilletulosta __.__.2021
Ympäristölautakunta 28.4.2021 (§ __)
Kaupunginhallitus 25.1.2021 (§ 39)
Dnro: 359/10.02.03/2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.4.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu: Korttelin 252 tontti 1.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Alueen likimääräinen sijainti opaskartalla punaisella

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustaajaman tuntumassa Kuruntien ja Takamaantien risteysalueella. Muutosalueen pinta-ala on 1150m².

Kaavamuutoksen mukainen tontti on rakentamaton. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa kortteli kokonaan asumiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Ylöjärven kaupungin liiketilöiden painopiste sijoittuu toisaalle eikä vanha kaavamerkintä vastaa enää maanomistajan tavoitteita. Asuinrakentaminen täydentää jo rakentuneen Rinnekalliontien korttelirakennetta.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 28.4.2021

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	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	6
3.1.6 Hulevedet	7
3.1.7 Maanomistus	7
3.2. Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
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	10
4.4. Asemakaavan tavoitteet	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1. Asemakaavaratkaisu	11
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	11
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	11
5.2. Kaavan vaikutukset	12
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	12
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	12
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	12
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	12
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2. Toteuttamisen seuranta	13

Liitteet: Havainnepiirros 28.4.2021
Kannen kuva: Ilmakuva alueesta, Ylöjärven WebGIS 13.4.2021



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päättää 25.1.2021 (§ 39) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta päättää x.x.2021 käynnistää kaavoituksen ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen sekä tiedottaa viireilletulosta ja asettaa kaava-aineiston 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

Kaavaluonnokseen muutosalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluokuna on kaksi (II) ja rakennusoikeuden määränä 200, jotka säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusala on tarkennettu Kuruntien ja Takamaantien risteysalueen tuntumassa. Kortteliin osoitetaan liittymäkieltomerkinnot vilkkaasti liikennöityjen tiealueiden suuntaisille rajoille. Kortteliin kohdistuvan melun hallintaa varten on lisätty me-10 -merkintä sekä merkitty ohjeelliset rakennusalat, joiden avulla oleskelualueet muodostuvat rauhallisemmalle pihalle.

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 suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala rajautuu vilkkaasti liikennöityyn Kuruntiehen, Rinnekalliontiehen ja Takamaantiehen. Takamaantien varrella, Rinnekalliontien risteysalueen läheisyydessä sijaitsee Ylöjärven paloasema. Rinnekalliontien varrella sijaitsevat rakennuspaikat ovat rakentuneet. Kuruntien varressa, kaavamutosaluetta vastapäätä sijaitsee Kauraslammen koulu.





Näkymä Kuruntien ja Takamaantien risteysalueelta muutosalueelle. GoogleMaps 23.3.2021

3.1.2 Luonnonympäristö

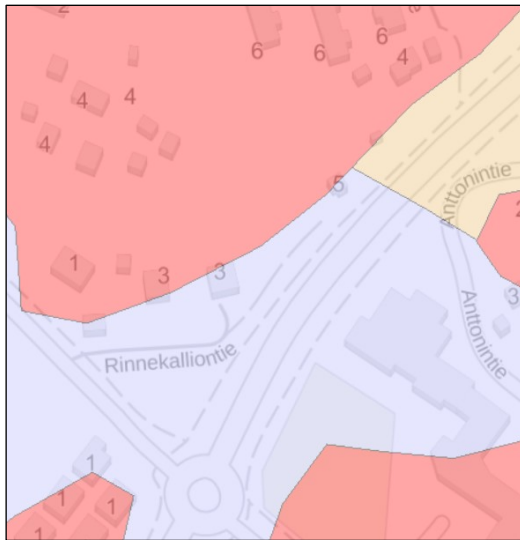
Kortteli 252 rakentumaton tasainen puiden rajaama rakennuspaikka, jonka kasvillisuus koostuu lehtipuista ja heinikosta.



Näkymä Kuruntieltä muutosalueelle, oikealla Rinnekalliontie. GoogleMaps 23.3.2021



3.1.3 Alueen rakennettavuus



ote GTK -karttapalvelusta

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

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton.

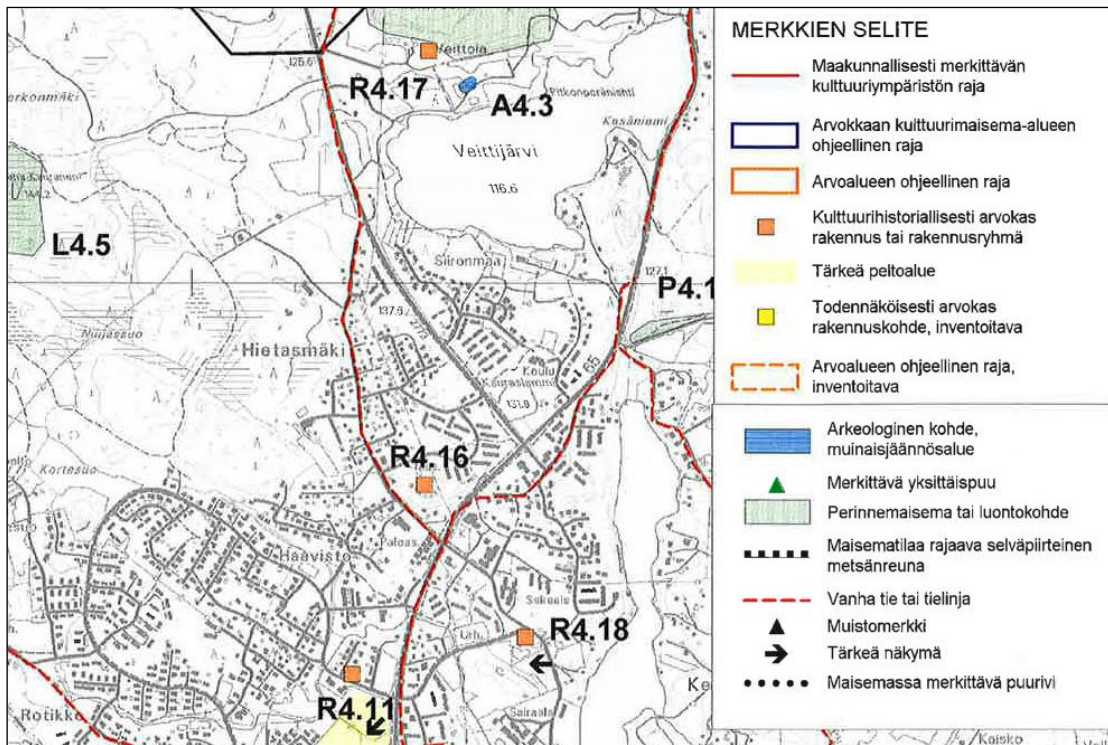
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Rakennuspaikan rajaa kulkee yhdyskuntatekninen verkosto, johon kiinteistö tullaan liittämään. Muutosalueelle kuljetaan Rinnekalliontien kautta. Muutosalueen läheisyydessä sijaitsee Kauraslammen 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 1700-luvun puolivälissä vain kesäisin kuljettava. Ensimmäisen kerran tielinja on merkitty karttoihin 1700-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 paikkeilla.





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

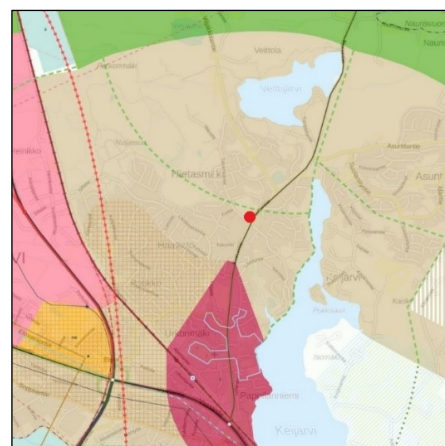
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040

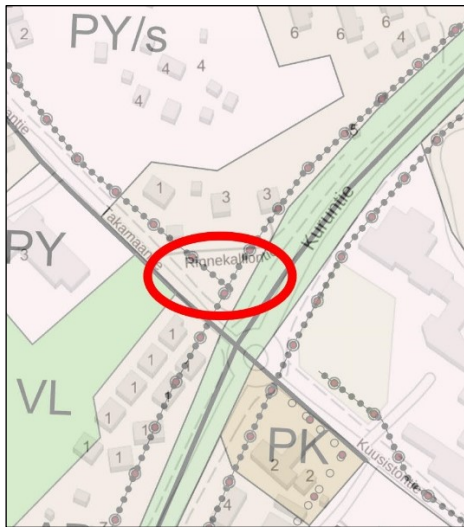
Vuonna 2017 voimaan tulleessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen tuntumaan sijoittuva viheryhteyden merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



Kaavamuuotosalue merkitty punaisella pisteellä maakuntakaavaan



Yleiskaava



Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella yleiskaavassa

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

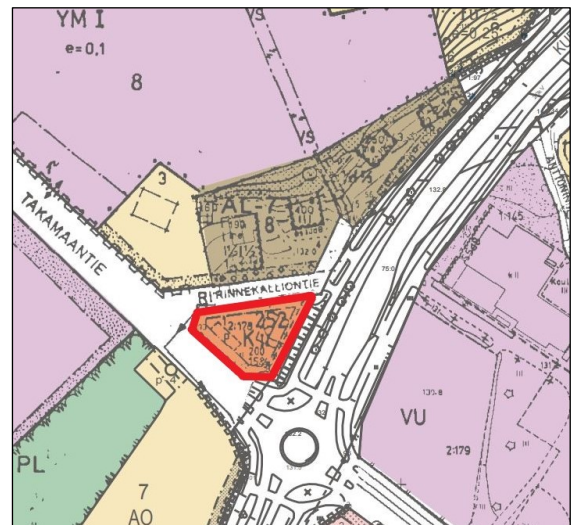
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1995 hyväksytty Kirkonseudun rakennuskaavan muutos, kortteli 252. Kiinteistö on osoitettu kaksikerroksisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeus on 200 k-m² ja kaavalla määrätään, että 15% alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen. Kaavamerkintä määrää, että maanpäällisiä kellari-kerroksia ei saa rakentaa ja ulkovarastointi on kielletty. Rakennuspaikalle on osoitettava vähintään autopaikkoja seuraavasti:

- 1 ap teollisuustilan 150 k-m² kohti kuitenkin vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti.
- 2 ap asuinhuoneistoja kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti
- 1 ap näyttelytilan 150 k-m² kohti.

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 §) talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.



Kaavamutosalue rajattu punaisella



Ylöjärven kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen osittaisen uusimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.8.-28.9.2020.

Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokselle on saapunut maanomistajalta. Tontti ei ole rakentunut nykyisen kaavamerkinnän mukaisesti. Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa kaavan mukainen käyttötarkoitus vastaamaan nykyistä tarvetta 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 pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan Liitto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aika lautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotetaan 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 hyväksyy asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 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.

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä x.x.-x.x.2021 välisen ajan.

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

Tavoitteena on osoittaa kortteli kokonaan asumiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Ylöjärven kaupungin liiketilöiden painopiste sijoittuu toisaalle eikä voimassa oleva kaavamerkintä vastaa enää alueen tavoitteita. Asuinrakentaminen täydentää jo rakentuneen Rinnekalliontien korttelirakennetta.

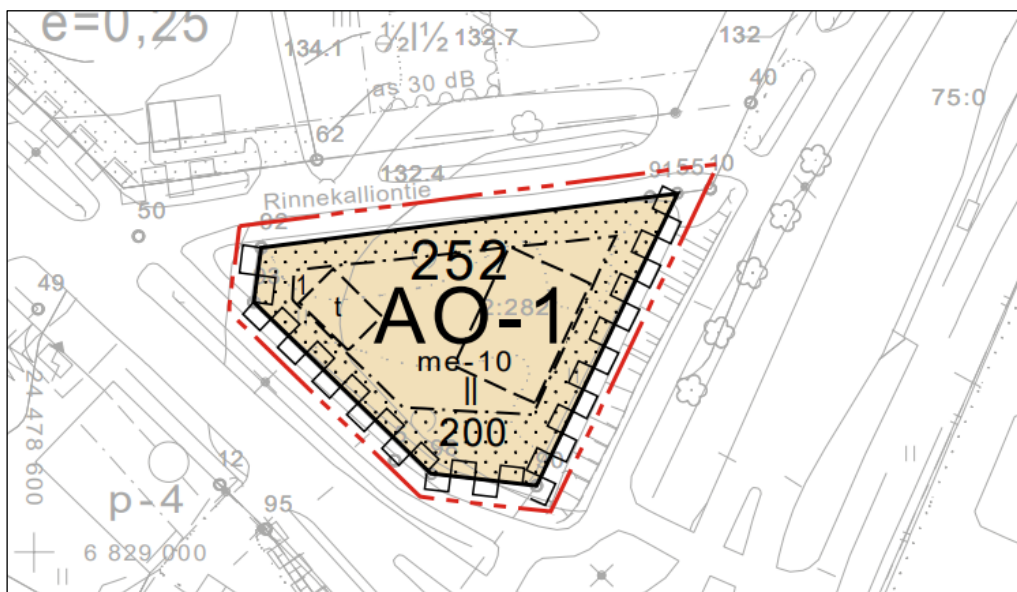


5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kortteli 252 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yhden asunnon (AO-1). Rakennuspaikan rakennusoikeuden tehokkuus ja kerros-luku säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Istutettava alueen osa sijaitsee rakennusalan sitovan rajan sekä kiinteistön rajojen välisellä alueella. Rakennus-alalle sijoitettavien asuinrakennusten rakenteiden tulee olla sellaisia, että melutaso rakennuksen sisällä ei ylitä päivällä 35 dBA ja yöllä 30 dBA annettuja arvoja (me-10). Korttelin Kuruntien ja Takamaantien puoleisilla rajoilla on liittymäkielto-merkintä, pihaliittymän tulee sijaita Rinnekallion-tien varressa.



Ote kaavaluonnoksesta

5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AO-1	0,1150	200	0,20



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Rinnekalliontien korttelirakenne täydentyy asuinrakentamisen myötä.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Ei vaikutuksia.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Rakennuspaikka on jo osa yhdyskuntarakennetta eikä siten aiheuta vaikutuksia.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Alueen rakentumisella on myönteinen vaikutus alueen viihtyisyyteen ja siisteyteen.
<i>Virkistys</i>	Ei vaikutuksia.

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.
<i>Pohjavesi</i>	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Paikallisia vaikutuksia syntyy täydennysrakentamisen vaatimissa maanmuokkaustöiden yhteydessä.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Kortteli on rakentumaton puustoinen 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 luonteva nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja vaikutukset voidaan pitää hyvin vähäisinä.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos edesauttaa tontin rakennuskannan saattamista asuinrakentamista mahdollistavaksi. Rakennuspaikan asukkaiden myötä korttelin väestön rakenne täydentyy.



<i>Yhdyskuntatalous</i>	Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.
<i>Tekninen huolto</i>	Ei olennaisia vaikutuksia.
<i>Liikenne</i>	Kokonaisuuden ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistavan rakentamisen kannalta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Muutosalueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Rakennuspaikalle kuljetaan Rinnekalliontien kautta, jolla vältetään vilkasliikenteisen Kuruntien ja Takamaantien risteysalueen liikenneturvallisuus.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Muutosalue on rakentamaton eikä alueella ole valtakunnallisten, maakunnallisten tai paikallisten selvitysten mukaan tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön arvoalueita.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei olennaista vaikutusta.
<i>Muinaismuistot</i>	Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Ei vaikutuksia.
<i>Maisemarakenne</i>	Alueen rakentaminen muuttaa korttelin maisemarakennetta hallitusti.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Ei olennaista vaikutusta.
<i>Kilpailu</i>	Ei olennaista vaikutusta.

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.



