



Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutos
Kaavaselostus
Ehdotus

Valtuusto __.__.2021 (§ __)
Kaupunginhallitus __.__.2021 (§ __)
Ympäristölautakunta 28.4.2021 (§ __)
Ympäristölautakunta 24.2.2021 (§ 24)
Ympäristölautakunta 25.11.2020 (§ 141)
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

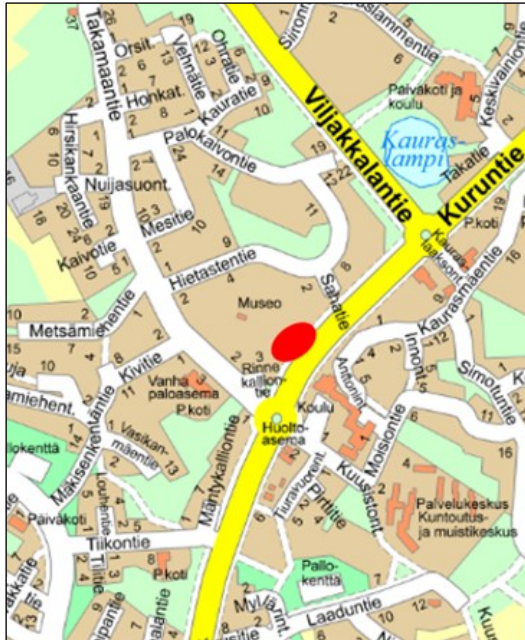
1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 24.2.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelin 8 tontti 5, katualuetta sekä suoja- ja hernaluetta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue merkittynä punaisella värillä opaskartalle

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

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 28.4.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Helena Keva
kaavasuunnittelija

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 suoja- ja hernaluetta.



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	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	10
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	15
4.4. Asemakaavan tavoitteet	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1. Asemakaavaratkaisu	15
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	15
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	16
5.1.3 Ehdotuksen kuvaus	16
5.1.4 Ehdotuksen mitoitus	16
5.2. Kaavan vaikutukset	17
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	17
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	17
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	17
5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2. Toteuttamisen seuranta	19

Liitteet: Havainnepiirros 24.2.2021
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 olivat ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja asetettiin nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laadittiin 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 1/1½.

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

2.3 Asemakaavan ehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaa täydennettiin Kuruntien suuntaisella liittymäkieltomerkinä.

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. Pohjoinenlounas ilmansuunnassa on 50-luvulla rakentunutta erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta. Kaavamuutosaluetta vastapäätä sijaitsee Kauraslammien 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.

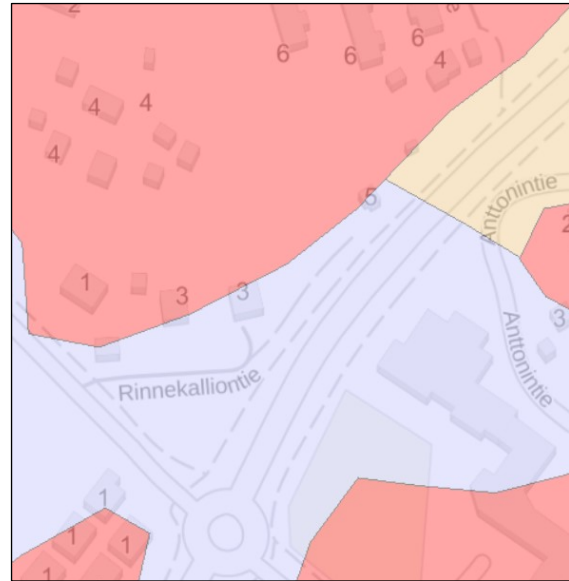


Kiinteistöllä sijaitseva avokallio



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

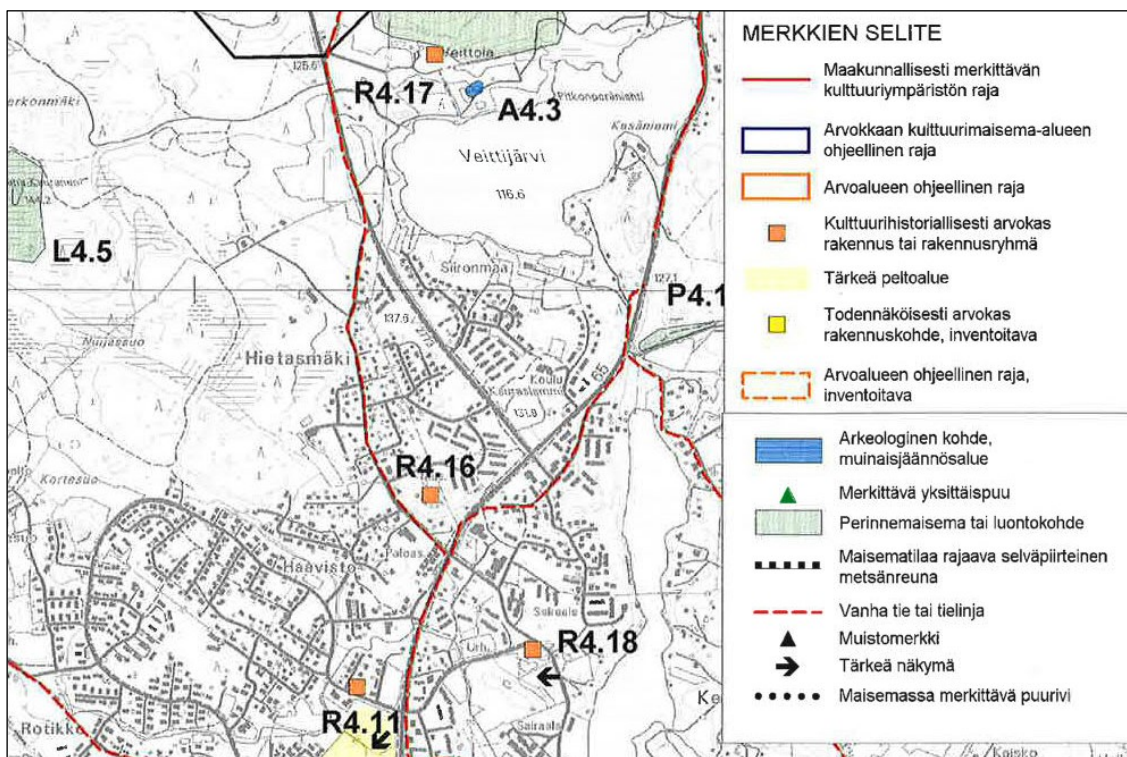


3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Rakennuspaikan rajaa kulkee yhdyskuntatekninen verkosto, johon kiinteistö tullaan liittämään. Muutosalueelle kuljetaan Rinnekalliontien kautta. Muutosalueen läheisyydessä sijaitsee 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

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

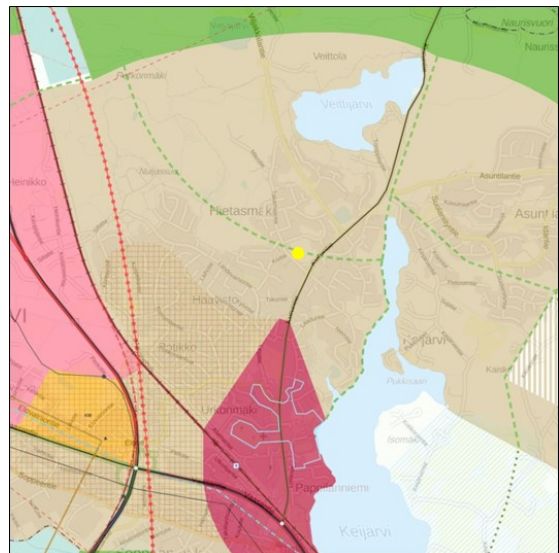
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT 14.12.2007), jotka tulivat voimaan 14.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava 2040

Vuonna 2017 voimaan tulleessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualaue 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.

Suunnittelualan tuntumaan sijoittuva 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



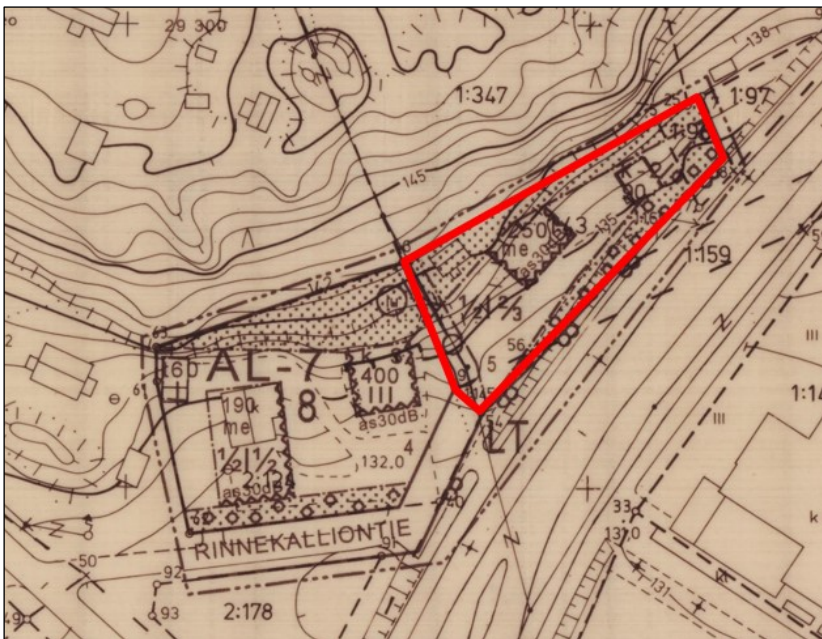
Yleiskaava



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 korttelialuetta (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.

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. 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, yhdyskuntatekniikka, 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 muinaisjäänöksiä 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.

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

Kaavoittaja: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaselostuksen laadinnassa.

Ylöjärven kaupungin vapaa-aikalautakunta antoi lausunnon 27.10.2020, että asemakaavamuutoksen 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 kortteliä liikerakentamiselle 50% rakennusoikeuden määrästä. Kommentissa todetaan myös, että piha-liittymä ei ole kaava-aineiston mukainen eikä sille ole kulkurasitemerkintöjä.

Kaavoittaja: Kiinteistön käyttötarkoitus ei vastaa tämänhetkistä 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 asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 2.12.2020-15.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Lausunnot

Ylöjärven Vesi Oy 15.1.2021

Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo 15.1.2021

Aiemmin jätetyn lausunnon (30.9.2020) edellyttämät kaava-aineiston täydennykset liittyen rakennuksen perustietoihin sekä Kuruntien historiaan ja nykytilaan on kirjattu. Kaavan vaikutuksen viereiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Ylöjärven ulkomuseoalueeseen on myös arvioitu. Selostuksen sivulla 7 oleva vuosiluku on korjattava (1700-luku, ei 1970-luku).

Kaavan toteutumisen myötä nykyisen 1930-luvulla rakennetun asuinrakennuksen purkamista maakuntamuseo pitää valitettavana, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävänä. Rakennus ei sijaitse selvityksessä todetuilla arvoalueilla eikä muodosta naapurikiinteistöjen kanssa yhteenkuuluvaa kokonaisuutta, myös rakennuksen alkuperäisyysasteen todetaan heikentyneen tehtyjen korjausten myötä. Kaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset vaikuttavat melko vähäisiltä, eikä sillä olisi vaikutusta museoalueeseen, joten Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaratkaisusta huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta, mikäli kaavaratkaisu ei oleellisesti muutu ehdotusvaiheessa.

Kaavoittaja: Korjataan kaava-aineistoon vuosiluku ja merkitään lausunto tiedoksi.

Pirkanmaan liitto 17.12.2020

Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa ko. kaava-aineistosta. Pirkanmaan liitto kommentoi seuraavaa: Kaavasunnittelussa tulee huolehtia AO-korttelialueen melusuojauksen riittävydestä niin, että estetään mahdollinen melun leviäminen vilkasliikenteiseltä Kuruntieltä uuden erillistalon piha-alueelle.

Kaavoittaja: Nykyisen rakennuskannan sijainnin vuoksi piha-alue aukeaa Kuruntien puolelle. Rakennusten sijoittuminen kaavaluonnoksen mukaisesti Kuruntien puolelle ja tontin rajan suuntaisesti muodostaa suojaisan piha-alueen ja lisää rakennuspaikan viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Vapaa-aikalautakunta 19.1.2021

Lautakunnalla ei ole edellisen käsittelyn 27.10.2020 § 94 annettuun lausuntoon lisättävää.



Tekninen lautakunta 20.1.2020

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

Sivistyslautakunta 2.2.2021

Lautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta 24.2.2021 (§ 24).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin julkisesti nähtävillä 10.3.-9.4.2021. Nähtävillä olosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet – sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotettiin 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

Kaavaehdotuksesta saapui kuusi lausuntoa, joissa todetaan, että heillä ei ole huomautettavaa tai eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Muistutukset

Muutosalueen naapurikiinteistö 8.4.2021

Muutoksen kohteena olevan piha-alueen liikennemelu on liian suuri asumiskäyttöön. Melu heijastuu Kuruntien varressa sijaitsevista koulurakennuksista piha-alueelle.

Muutosalueen pihaliittymä on kaavoitettu toisin, kuin kiinteistön kauppakirjassa on esitetty (Ylöjärven kunnanvirasto 10.11.1997). Kauppakirjan liitteessä tiealue on kauempana kuin mitä se kaavassa esitetään. Kaavassa esitetyllä tiealueella sijaitsee naapurikiinteistön vanha porakaivo, josta otetaan nykyään puutarhan kasteluvesi. Kaivoa ei tule poistaa. Pihaliittymä tontille 5 (muutosalue) menee tontin 4 vierestä. Rinnekalliontie päättyy suoraan kevyenliikenteen väylään.



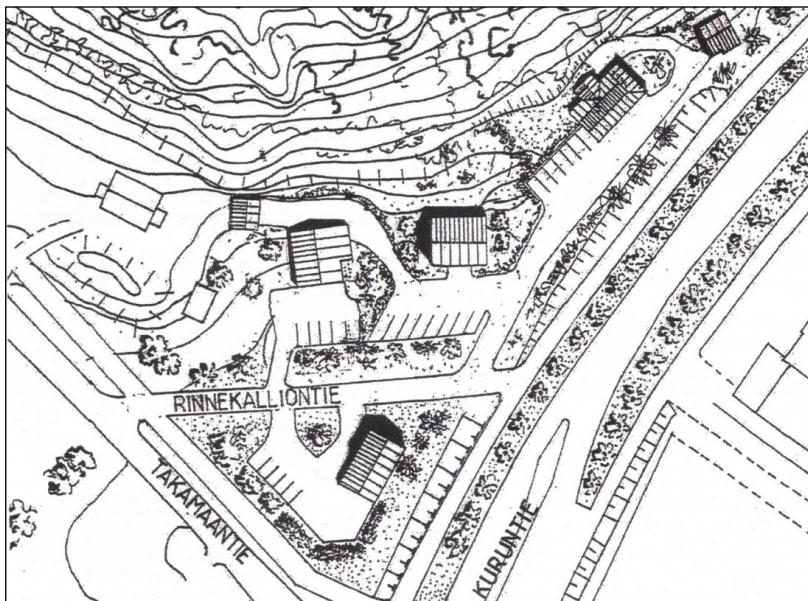
Kaavoittajan vastine:

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää maanomistajan aloitteen mukaisen kaavamuutoksen, jolla kaavamerkintää muutetaan siten, että kokonaisrakennusoikeus osoitetaan vain asuinrakentamiseen. Rinnekalliontien korttelin 8 tontit ovat rakentuneet. Rinnekalliontien varrella on niin omakotitaloasumista kuin liiketilaa, jonka yhteydessä on asuinrakennus. Muutosalue on olemassa oleva rakennuspaikka. Tontille on voimassa olevan kaavan perusteella mahdollista rakentaa asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus, jonka kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää 50 % liiketilaan. Voimassa olevan asemakaavan perusteella kiinteistöllä sijaitseva huonokuntoinen omakotitalo on mahdollista ottaa ilman kaavamuutosta asumiskäyttöön. Edellä mainittujen seikkojen perusteilla kaavoittaja toteaa alueen täyttävän asumiseen tarkoituksenmukaisen alueen kriteerit. Uudisrakentaminen mahdollistaa laadukkaamman ja suojaisamman piha-alueen muodostamisen, jotka ratkaistaan viimekädessä rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Kaavoittaja on antanut luonnosvaiheessa vastineen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetystä mielipiteestä (2.9.2020). Vastineessa todetaan seuraavaa:

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

Kaavoittaja toteaa, että vuonna 1997 kauppakirjan liitteenä oleva ja muistutuksen liitteeksi toimitettu kartta on havainnepiirros korttelialueesta eikä kartassa ole tulkittavissa kiinteistörajoja tai tontin rajoja. Lisäksi voidaan edelleen todeta, että pihaliittymän paikka on voimassa olevan kaavan mukainen eikä kuulu muutosalueeseen eikä sitä tämän kaavamuutoksen yhteydessä ole tarkoitus muuttaa.



Kauppakirjan liitekartta (1997)



Lausunnot ja muistutukset vastine-ehdotuksineen kaava-asiakirjan liitteenä.

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään __.__.2020 (§ _) asemakaavan ympäristölautakunnan 28.4.2020 (§ _) ja kaupunginhallituksen __.__.2020 (§ _) esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

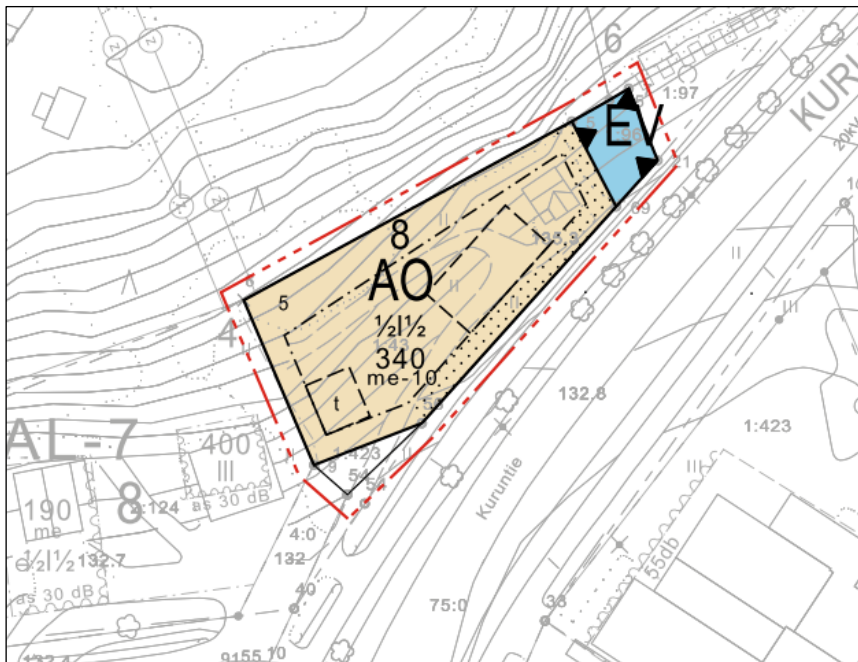
Asemakaavan tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa siten, että se vastaa kiinteistön todellista sekä Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaavan käyttötarkoitusta pientalovaltainen asuntoalue (AP).

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 korttelinosa muutetaan suojaviheralueeksi (EV).



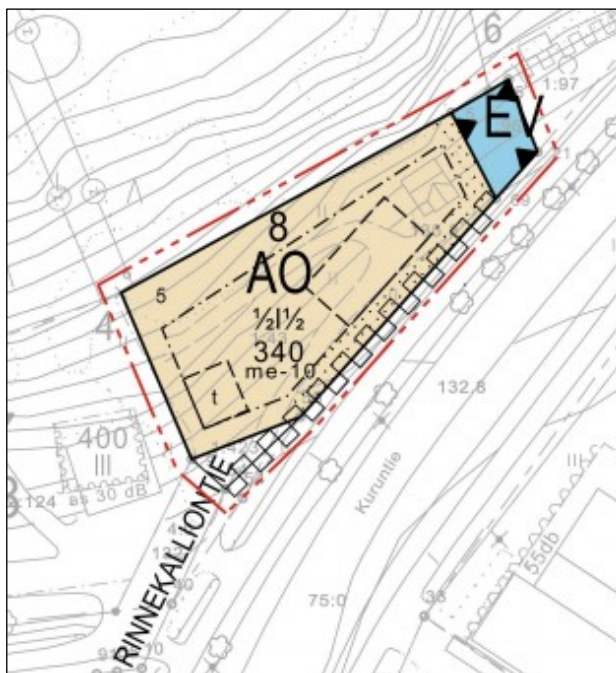
Ote kaavaluonnoksesta



5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	kerrosala (k-m ²)	tehokkuus (e)
AO	0,1691	340	0,20
EV	0,0151		
katu	0,0065		
yhteensä	0,1907	340	0,20

5.1.3 Ehdotuksen kuvaus



Kaavaehdotukseen on lisätty liittymäkielto Kuruntien suuntaiselle tontinrajalle, muilta osin kaavan sisältö on kaavaluonnoksen mukainen.

5.1.4 Ehdotuksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	kerrosala (k-m ²)	tehokkuus (e)
AO	0,1691	340	0,20
EV	0,0151		
katu	0,0065		
yhteensä	0,1907	340	0,20



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Ei vaikutuksia. Kaavan rakennustehokkuus säilyy ennallaan, mutta se mahdollistaa käyttämään sen asuinrakentamiseen.
<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>	Ei vaikutuksia.
<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 tontin rakentumisen yhteydessä mahdollisten maanmuokkauksen yhteydessä.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Suunnittelualue on vanha pihapiiri, joten tilanne säilyy pääosin ennallaan, joten luonnonoloihin tai luonnonsuojelullisia vaikutuksia ei aiheudu.
<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>	Kaavamuutosalueen ratkaisu on luonteva nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja vaikutukset voidaan pitää hyvin pieninä.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Kaavamuutos edesauttaa tontin rakennuskannan saattamista asuinrakentamista mahdollistavaksi. Rakennuspaikan asukkaiden myötä korttelin väestön rakenne palaa ennalleen.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.
<i>Tekninen huolto</i>	Ei olennaisia vaikutuksia
<i>Liikenne</i>	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.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Kiinteistö on vanha rakennuspaikka eikä siten kaavamuutoksella ole olennaista vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Alueella ei ole valtakunnallisten, maakunnallisten tai paikallisten selvitysten mukaan tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön arvoalueita.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei olennaista vaikutusta. Kaavamuutoksella ei aiheudu negatiivisia vaikutuksia naapurikiinteistöllä sijaitsevan ulkoilmamuseon alueelle.
<i>Muinaismuistot</i>	Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Ei vaikutuksia.
<i>Maisemarakenne</i>	Alueen uudis- tai täydennysrakentaminen 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. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.



Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutos

Vastine-ehdotus asemakaavan valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

LAUSUNNOT

Ylöjärven Vesi Oy 15.1.2021

Ei lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo 15.1.2021

Aiemmin jätetyn lausunnon (30.9.2020) edellyttämät kaava-aineiston täydennykset liittyen rakennuksen perustietoihin sekä Kuruntien historiaan ja nykytilaan on kirjattu. Kaavan vaikutuksen viereiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Ylöjärven ulkomuseoalueeseen on myös arvioitu. Selostuksen sivulla 7 oleva vuosiluku on korjattava (1700-luku, ei 1970-luku).

Kaavan toteutumisen myötä nykyisen 1930-luvulla rakennetun asuinrakennuksen purkamista maakuntamuseo pitää valitettavana, mutta tässä tapauksessa hyväksyttävänä. Rakennus ei sijaitse selvityksessä todetuilla arvoalueilla eikä muodosta naapurikiinteistöjen kanssa yhteenkuuluvaa kokonaisuutta, myös rakennuksen alkuperäisyysasteen todetaan heikentyneen tehtyjen korjausten myötä. Kaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset vaikuttavat melko vähäisiltä, eikä sillä olisi vaikutusta museoalueeseen, joten Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaratkaisusta huomautettavaa. Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta, mikäli kaavaratkaisu ei oleellisesti muutu ehdotusvaiheessa.

Vastine

Korjataan kaava-aineistoon vuosiluku ja merkitään lausunto tiedoksi.

Pirkanmaan liitto 17.12.2020

Pirkanmaan liitto ei anna virallista lausuntoa ko. kaava-aineistosta. Pirkanmaan liitto kommentoi seuraavaa: Kaavasunnittelussa tulee huolehtia AO-korttelialueen melusuojauksen riittävästä niin, että estetään mahdollinen melun leviäminen vilkasliikenteiseltä Kuruntieltä uuden erillistalon piha-alueelle.

Vastine

Nykyisen rakennuskannan sijainnin vuoksi piha-alue aukeaa Kuruntien puolelle. Rakennusten sijoittuminen kaavaluonnoksen mukaisesti Kuruntien puolelle ja tontin rajan suuntaisesti muodostaa suojaisan piha-alueen ja lisää rakennuspaikan viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Vapaa-aikalautakunta 19.1.2021

Lautakunnalla ei ole edellisen käsittelyn 27.10.2020 § 94 annettuun lausuntoon lisättävää.

Tekninen lautakunta 20.1.2020

Lautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

Sivistyslautakunta 2.2.2021

Lautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.

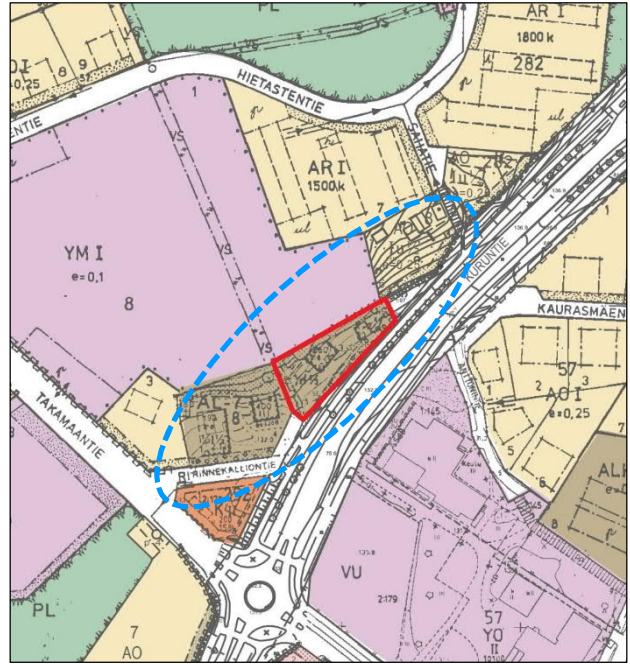
MIELIPITEET

Ei kirjattavia mielipiteitä.



Asemakaava

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



Hakemuksen mukainen aluerajaus punaisella viivalla ja alustava tarkastelualue sinisellä katkoviivalla.

Selvitykset

Kaava-alueelle 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. Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, mahdollisiin selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat 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§).

- 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,

- yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi.

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi).

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maanhaltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräjassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Kaavaehdotus

Suunnittelualan 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), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maanhaltijoille. Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmistelu- aineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	9/2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9/2020
Kaavaluonnos	11/2020
Kaavaehdotus	1/2021
Kaava hyväksytty ja lainvoimainen	kevät 2021

Yhteystiedot

Asemakaavan laadinta:

kaavasuunnittelija
Helena Keva
p. 041 730 2041
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite:

Kuruntie 14, Ylöjärvi
postiosoite
Ylöjärven kaupunki
Kaavoitus
PL 22
33471 Ylöjärvi