



## Asuntilan korttelin 462 asemakaavan muutos Kaavaselostus Ehdotus

Ympäristölautakunta xx.x.2021 (§ xx)  
Ympäristölautakunta 23.6.2021 (§ xx)  
Ilmoitus vireilletulosta 5.5.2021  
Ympäristölautakunta 28.4.2021 (§ 57)  
Kaupunginhallitus 8.2.2021 (§ 58)  
Dnro: 21/10.02.03/2021



## 1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.4.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu:  
Korttelin 462 tontit 6 ja 7.

### 1.2 Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue merkittynä punaisella värillä opaskartalle

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Asuntilan alueella, noin 3,5 km:n päässä Kirkonseudulta. Asemakaavamuu-  
tos koskee korttelin 462 tontteja 6 ja 7. Alueen  
pinta-ala on 3940 m<sup>2</sup> ja se rajautuu poh-  
joispuolella Liisanniityntiehen ja raken-  
nettuihin pientalotontteihin. Itäpuolella  
on Reetankuja, eteläpuolella Puropuisto  
ja länsipuolella rakennettu pientalo-  
tontti.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 23.6.2021

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Leena Keränen  
kaavoitusarkkitehti

### 1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että eri kaavatonteilla olemassa olevat asuin- ja talousrakennus sijoittuisivat samalle tontille. Rakentamattoman toisen tontin rakennusoikeutta vähennettäisiin siten, että näiden kahden tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus ei muutu. Kaavamääräyksiä tarkistetaan, mutta niitä ei ole tarpeen muuttaa olennaisesti. Asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi erillispientalojen korttelialueen tonttia.



## SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS-JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Suunnittelualan sijainti .....	2
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus .....	2
2. TIIVISTELMÄ .....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaavan luonnos .....	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 .....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto .....	5
3.1.5 Hulevedet .....	5
3.1.6 Maanomistus .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	5
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	5
Maakuntakaava 2040 .....	5
Yleiskaava .....	6
Asemakaava .....	6
Rakennusjärjestys .....	6
Pohjakartta .....	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	6
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	7
4.2.1 Osalliset .....	7
4.2.2 Vireilletulo .....	7
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	7
Asemakaavan muutoksen luonnos .....	7
Asemakaavan muutoksen ehdotus .....	7
5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	7
5.1 Asemakaavamuutoksen luonnos .....	7
5.2 Asemakaavamuutoksen ehdotus .....	7
5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset .....	8
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	8
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	8
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	8
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	8
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	8
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	8
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	8
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	8
6.2 Toteuttamisen seuranta .....	8

Liite: Asemakaavan seurantalomake

Kannen kuva: Ilmakuva suunnittelualueesta



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 58) käynnistää kaavoitustyön. Päätöksen selosteosassa on todettu, että kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta tulla lisäämään, joten prosessi voidaan laatia vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 28.4.2021 kaavoituksen käynnistämisestä, vireilletulosta tiedottamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisestä. Asemakaavan muutoksen luonnos oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä samassa kokouksessa ja päätettiin asettaa nähtäville. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta tiedotettiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 5.5.-7.6.2021.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laadittiin saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 23.6.2021 ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta vähäisenä asemakaavan muutoksena.

### 2.2 Asemakaavan luonnos

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan korttelin 462 tontit 6 ja 7 edelleen erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennetun tontin 7 rakennusoikeudeksi osoitetaan 240 k-m<sup>2</sup> ja rakentamattoman tontin rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup>. Näiden kahden tontin yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Kerrosluvuksi osoitetaan <sup>2</sup>/<sub>3</sub> l. Muita kaavamääräyksiä tarkistetaan, mutta säilytetään pääosin muutettavan asemakaavan mukaisina.

### 2.3 Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan muutoksen luonnosta ei muuteta ehdotusvaiheessa.

### 2.4 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on kiinteistö 980-406-1-339, joka muodostaa korttelissa 462 tontit 6 ja 7. Kaavatontin 6 pinta-ala on 1542 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee v. 1980 valmistunut talousrakennus, kerrosala 102 m<sup>2</sup>. Kaavatontin 7 pinta-ala on 1386 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee v. 1971 valmistunut asuinrakennus, kerrosala 137 m<sup>2</sup>. Ajoyhteytenä kiinteistölle käytetään eteläpuolella sijaitsevaa Suolaniityntien ja Reetankujan yhdistävää kevyen liikenteen väylää ja "oikopolkua" kaupungin omistaman puistoalueen kautta. Kiinteistöllä on v. 1983 rekisteröity tieoikeus kaupungin kiinteistön 980-406-7-155 kautta. Tieoikeutta ei ole lakkautettu asemakaavan tultua voimaan v. 1991. Liittymiä Liisanniityntieltä tai Reetankujalta, joihin tontit rajautuvat, ei ole rakennettu.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Rakennetulla kiinteistön osalla on tavanomaisia pihapuita ja -pensaita. Rakentamaton osa kiinteistöstä on avoin nurmikenttä. Itäpuolella Reetankujan varrella ja eteläpuolella Puropuistossa on puustoa.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen ja lähiympäristön tonteille on rakennettu asuinrakennuksia osittain jo ennen asemakaavan laatimista 1950- ja 1970-luvulla. Osittain lähiympäristön rakennuskanta on 2000-luvun alusta tai viime vuosilta.

### 3.1.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen rakennettu tontti rajautuu pohjoispuoleltaan Liisanniityntiehen ja toisen tontin itäpuolella on Reetankuja. Tonteille on rakennettava liittymät kaduilta. Yhä käytössä oleva kulkuyhteys kevyen liikenteen väylän ja Puropuiston kautta poistetaan käytöstä ja vanha tieoikeus lakkautetaan. Kunnallinen vesijohto- ja viemäriverkosto sivuaa kiinteistöä. Olemassa oleva asuinrakennus on liitetty kunnalliseen vesihuoltoon ja toiselle tontille toteutettava uudisrakennus tullaan liittämään siihen.

### 3.1.5 Hulevedet

Alueelta kertyvät katto- ja pihavedet imeytetään kiinteistöllä. Sadevedet ohjataan kiinteistön eteläpuolella olevaan Puropuiston avo-ojaan.

### 3.1.6 Maanomistus

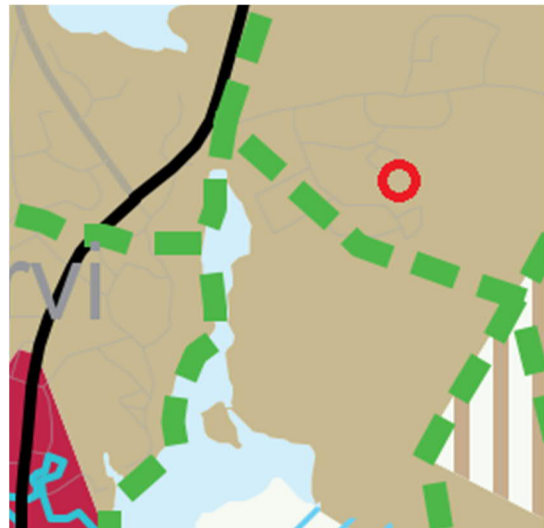
Asemakaavan muutoksen alue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan v. 2017. Suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Viheryhteyden merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.



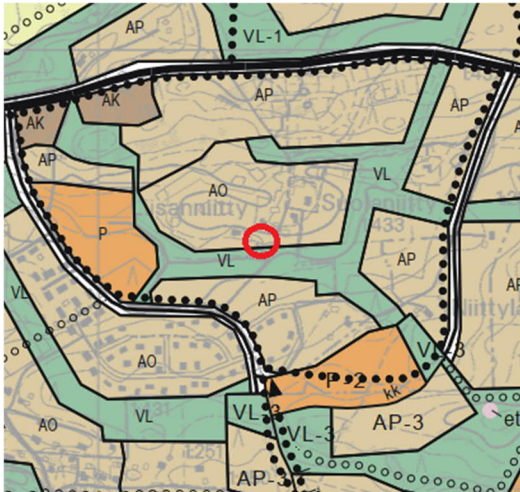
*Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.*





## Yleiskaava

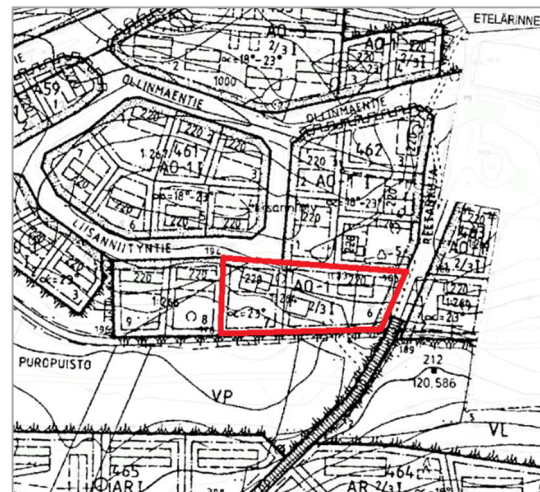
Alueella on voimassa Kirkonseudun osayleiskaava, pohjoisosan muutos ja laajennus (hyv. 1995). Suunnittelualue on osoitettu Erillispientalovaltaisena asuutoalueena (AO) ja sen eteläpuolella on Lähivirkistysalue (VL).



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun Asuntilan asemakaava, (vahv. 1991). Suunnittelualue on osoitettu Erillispientalojen korttelialueena (AO-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon ja rakennusoikeuden määräksi on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on 2/3 I.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Muutosalue on rajattu punaisella.

## Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 9.1.2018. 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 asemakaavan muuttamisesta on saapunut maanomistajilta. Tavoitteena on siirtää tonttien rajaa siten, että eri kaavatonteilla olemassa olevat asuin- ja talousrakennus sijoittuvat samalle tontille. Rakennusoikeuksien merkintää on myös tarpeen muuttaa, jotta tontille osoitettava rakennusoikeus vastaa jo rakennettua kerrosalaa. Toinen muodostuva tontti on rakentamaton ja sen rakennusoikeutta vähennetään, joten näiden kahden tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus säilyy ennallaan.



## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 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.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)).

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 28.4.2021 hyväksyä asemakaavan muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen nähtäville ja tiedottaa siitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.5.-7.6. 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut yhtään kommenttia.

#### Asemakaavan muutoksen luonnos

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta kokouksessaan 28.4.2021 ja päätti asettaa sen nähtäville. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 5.5.-7.6.2021. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saapunut yhtään mielipidettä.

#### Asemakaavan muutoksen ehdotus

Asemakaavan muutoksen luonnosta ei ole muutettu ehdotusvaiheessa.

## 5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavamuutoksen luonnos

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan korttelin 462 tontit 6 ja 7 edelleen erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jossa tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Tonttien välistä rajaa on siirretty siten, että olemassa olevat rakennukset sijoittuvat samalle tontille 7. Rakennusoikeutta tälle tontille osoitetaan 240 k-m<sup>2</sup>. Toiselle muodostuvalle tontille 6 rakennusoikeutta osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus säilyy kaavamuutosalueella ennallaan. Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu, mutta ei muutettu olennaisesti.

### 5.2 Asemakaavamuutoksen ehdotus

Asemakaavan muutoksen luonnosta ei ole muutettu ehdotusvaiheessa.



### 5.3 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia elinympäristöön. Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan erillispientalojen korttelialueena, eikä rakennusoikeutta muuteta.

#### 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tyhjän tontin ja katuliittymien rakentamisen yhteydessä syntyy paikallisia vaikutuksia. Laajempia vaikutuksia muutoksesta ei aiheudu. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

#### 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Osalla aluetta sijaitsee vanha pihapiiri, joka säilyy pääosin ennallaan. Uusi rakentaminen istutuksineen täydentää ympäristöä. Olennaisia vaikutuksia luonnolle ei aiheudu.

#### 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Täydennysrakentaminen eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta. Yhdellä uudella asuinrakennuksella ei ole olennaista vaikutusta yhdyskunta- ja energiatalouteen tai liikenteeseen. Vanhan kulkuyhteyden poistuminen parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta alueella.

#### 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa rakentamattoman tontin käyttöönoton, joka eheyttää kaupunkikuvaa. Olemassa olevat rakennukset on mahdollista säilyttää, joten kaavamuutos ei vaikuta rakennetun ympäristön arvoihin.

#### 5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kyse on asuinkorttelin vähäisestä muutoksesta, jolla ei ole vaikutusta palveluihin tai työpaikkoihin.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaavat asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

### 6.2 Toteuttamisen seuranta

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	980 Ylöjärvi	Täyttämispvm	10.06.2021
Kaavan nimi	Asuntilan korttelin 462 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	KIRK257
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3931	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3931

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,3931	100,0	440	0,11		
A yhteensä	0,3931	100,0	440	0,11		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3931</b>	<b>100,0</b>	<b>440</b>	<b>0,11</b>		
<b>A yhteensä</b>	0,3931	100,0	440	0,11		
AO-1	0,3931	100,0	440	0,11		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						