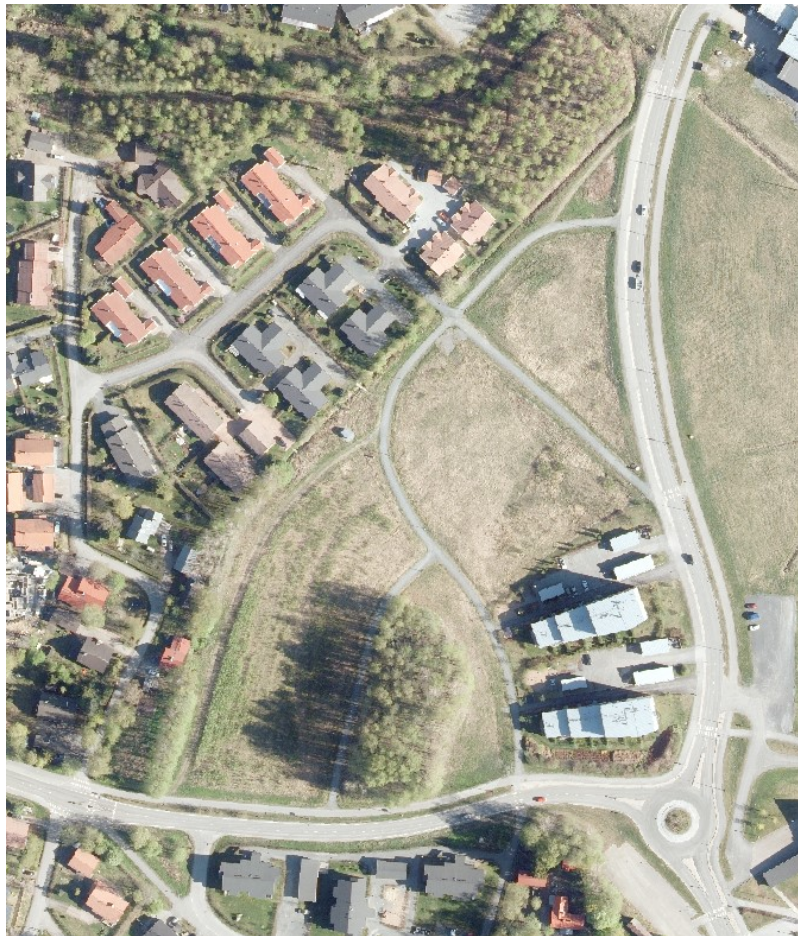


KIRKONSEUTU

**Kultaniityn alueen asemakaavan muutos korttelin 91
tontilla 1, pysäköintialueella ja puistoalueella**

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Dnro:t 540/2021, 449/2021

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 17.11.2021 §

Ylöjärven kaupunki - kaavoitus 17.11.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Roosa Saarela
kaavasuunnittelija

1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 17.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos koskee osaa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutoksesta 203, korttelin 91 tonttia 1 ja siihen liittyvää pysäköintialuetta sekä puistoaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljöö. Alue sijoittuu kirkonkylän keskusta, Leijapuiston ja kirjaston viereen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljööseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.

Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 17.9.2009.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyivät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Liitteet	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	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 ja maisemarakenne	5
3.1.5	Yhdyskuntatekniikka	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	7
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.3	Osalliset ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.5	Vaiheet	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	15
5.1.2	Palvelut	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Kaavan vaikutukset	16
5.3.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.3.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	16
5.3.3	Vaikutukset maisemaan	16
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	16
5.3.5	Vaikutukset palveluihin	17
5.3.6	Vaikutukset liikenteeseen	17
5.3.7	Ilmastovaikutusten arviointi	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät	18
5.5	Nimistö	18
5.6	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen	19
6.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteutus ja ajoitus	19
6.3	Asemakaavan seurantalomake	19



1.5 Liitteet

- Liite 1 Suunnitteluohjeet 7.9.2009
- Liite 2 Ehdotusvaiheen vastineraportti 17.11.2021
- Liite 3 OAS- ja valmisteluvaiheen vastineraportti 22.9.2021
- Liite 4 OAS 23.6.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyspäätös kaupunginhallitus 29.3.2021 § 109.
Vireilletulosta kuulutettiin 7.7.2021.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.7.2021 – 5.11.2021.
Luonnos oli nähtävillä 7.7.2021 – 31.8.2021.
Ehdotus oli nähtävillä 6.10.2021 – 5.11.2021.
Ympäristölautakunta hyväksyy kaavan 17.11.2021 § ____.
Lainvoima _____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan asemakaavamuutoksen 203 korttelin 91 tontin 1 sisäisiä ratkaisuja. Tarkoituksena on muodostaa toimiva ja tarkoituksenmukainen tontti alueelle. Samalla varaudutaan Leijatien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin, joiden osalta pysäköintialuetta ja puistoaluetta muokataan.

Asemakaavan pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että lainvoima saadaan loppuvuoden 2021 aikana.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistama.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 ja siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton, mutta sijoittuu rakennetulle alueelle, jota rajaa lännessä katualue ja muuten asutus. Erityisiä luontoarvoja alueella ei ole.



3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemarakenne

Suunnittelualan ympäristö on kaavoitettua aluetta. Alue on toteutunutta ja rakennettua asemakaava-alueita, joten luonnon alkuperäisiä olosuhteita ei alueella tavata. Rakennetulla alueella kasvillisuus koostuu pihapiirien kasvillisuudesta.

Alue on vanhaa peltoaluetta, joka rajautuu länsipuolelta olemassa olevaan pientaloalueeseen. Läheiselle kortteliin 89 on osoitettu rivitaloja, joille on toteuttaja myös valittu. Etelästä muutosalue kytkeytyy rakennettuun kerrostaloalueeseen.

3.1.1 Vesistöt ja vesitalous

Voimassa olevan kaavan selvityksissä lukee seuraavaa alueen vesistöistä sekä vesitaloudesta: *”Suunnittelualan nykyiset peltojen avo-ojat (kohteen länsireunassa ja pohjoispuolella) laskevat Tiikonajaan, jonka vedet virtaavat edelleen Keijärveen. Hulevesiselvityksessä on todettu, että nykytilanteessa Tiikonajan uoma kestää hyvin siihen kohdistuvan virtaamakuormituksen. Tiikonajan pohja on melko korkealla suhteessa Leijapuiston alavimpaan kohtaan (+121,6), joka vaikuttaa Tiikonajan tulvimiseen Leijapuiston puolelle. Selvityksessä todetaan, että tulvimista voitaisiin vähentää esimerkiksi pengertämällä Leijapuiston aluetta ainakin tasoon +122. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös jo rakentunutta katualuetta sekä kirjastotalon korttelialue, joka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon.”*

Nyt kaavamuutoksen kaavamääräyksiin on todettu, että tonteilla tulee viivyttää vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tonteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa (100) vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjänty 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristö on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Suunnittelualan sijaitsee Ylöjärven kirkonkylän keskustassa ja sen läheisyydessä on hyviä virkistysmahdollisuuksia sekä palveluita. Muutosalueen lähetyvillä sijaitsevat Keijärven uimaranta- ja urheilukenttä.



Suunnittelualue tukeutuu Kirkonseudun päivittäistavara-kauppoihin ja julkisiin palveluihin. Suunnittelualan läheisyydestä löytyy mm. kirkko, kirjasto, kaupungintalo ja päiväkotit. Kaupalliset palvelut sijaitsevat Kuruntien varressa. Ylöjärven yhtenäiskoulu ja urheilutalo sijaitsevat Soppeenmäessä noin kilometrin etäisyydellä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien päässä. Soppeenmäen terveyskeskukseen on matkaa vähän yli kilometri.

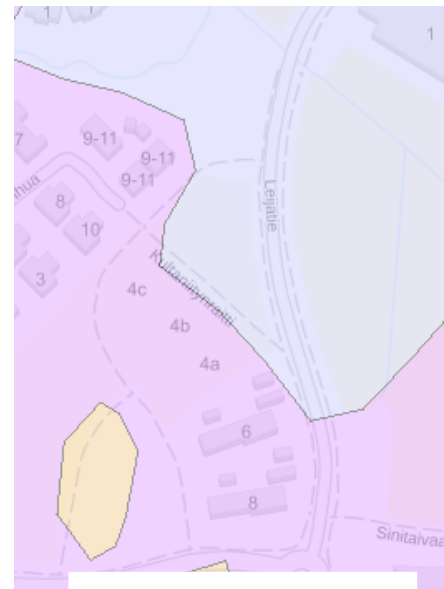
Ylöjärven kirkonkylän taajamalle luo identiteettiä sen omien historiallisten kerrostumien havaittavuus. 1850-luvulla rakennettu puukirkko on keskeinen historiallinen maamerkki. Vanhan Kuruntien miljöö on arvokasta perintöä, vaikka sen ympäristö on vain osaksi säilyttänyt vanhaa luonnettaan.

3.1.5 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualan ympärillä on toteutettu johtoverkostoja ja infraa.

3.1.6 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineiston mukaan hienoa hietaa (vaalean violetti alue) sekä hiesua (vaaleansininen alue).



Ote GTK-karttapalvelusta.

3.1.7 Liikenneverkko

Suunnittelualueelle on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet sekä kevyenliikenteen yhteydet. Suunniteltu muutosalue tukeutuu Kuruntien liikenneverkkoon.

Keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu Ylöjärven ydinkeskustan liikenteen toimivuustarkastelu, Trafix Oy 2013, jossa on arvioitu liikennemäärät ennustetilanteessa 2030.

Ennustetilanteessa Kuruntien liikenne vähenee jonkin verran, kun se uusien avattavien reittien kautta jakaantuu nykyistä useammalle katualueelle. Liikenteen jonoutumista aiheutuu Kuruntielle kytkeytyvissä



T-haaraliittymissä. Liikenteen aiheuttama melu on keskusta-alueella hyvin rajattavissa rakennusmassojen sijoittelulla siten, että piha-alueiden osalta valtioneuvoston asettamat meluohjeet eivät ylitä. Tarkemmat meluselvitykset tulee tehdä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3.1.8 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

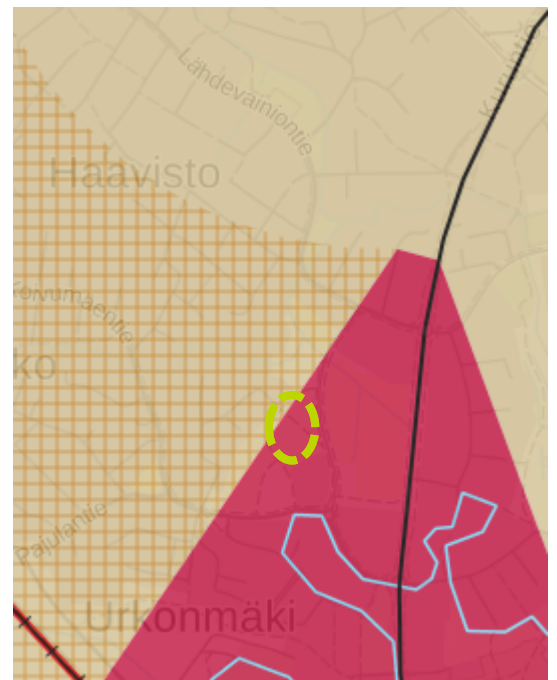
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavassa osoitetut alueet:

- C Keskustoimintojen alue**
Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on



Ote maakuntakaavasta.



mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: 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 virkistys-alueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

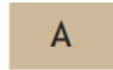
Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Yleiskaava

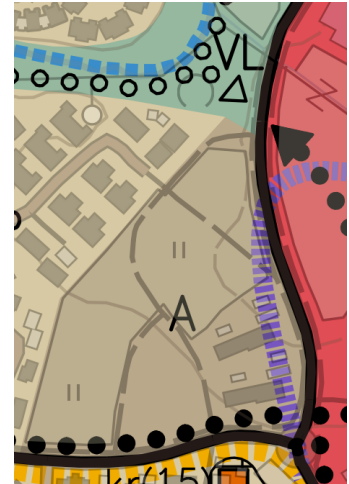
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

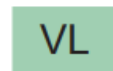


Asumisen alue

Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Ote osayleiskaavasta.



Lähivirkistysalue

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.



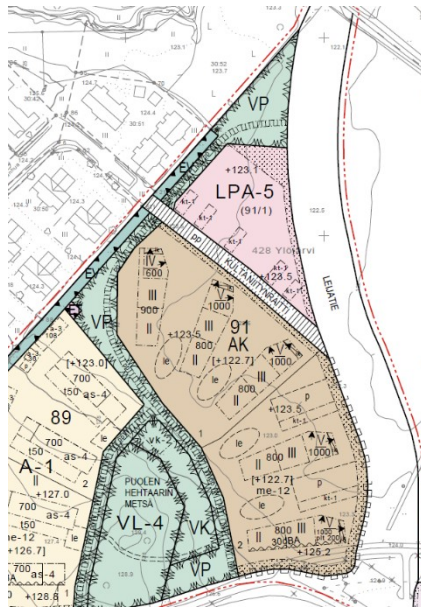
Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhyke

Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.



Alueellinen pääväylä





Ote asemakaavasta.

Asemakaava ja suunnitteluohje

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos 203 (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).

Asemakaavaan liittyy käydyn arkkitehtikilpailun perusteella laadittu suunnitteluohje 7.9.2009.

Muilla kuin kaavamuutoksessa mukana olevilla alueilla jää voimaan nykyinen 3.8.2009 hyväksytty Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavamuutos 203.

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 ja 42§ talusrakennuksen ilmoituksenvaraisuus. Rakennusjärjestys on kuulutettu lainvoimaiseksi 9.1.2018.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 8.1.2021.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.



4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ylöjärven kaupungin keskusta-alueella oleva Kultaniityn alue sijaitsee sekä taajamakuvan että maisemakuvan kannalta erittäin keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009. Kaupungin intressi on ollut saada tontille rakentaja ja alue toteutumaan.

Kaavamuutosalueen toteuttamiseksi järjestettiin laatukilpailu 2020–2021 vuodenvaihteessa. Kerrostalotontin rakentajan valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50 %. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20 %. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolista asuntoja-kaumaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30 %. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamista kaavasta. Pisteytyksellä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asemakaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittämä suunnitelma on monin tavoin asukaslähtöinen ja tavoittelee hyvää ja korkealaatuista asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten jo rakennettujen kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen tontin pohjoisreunan suuntaisesti, samaan linjaukseen kuin eteläpuolelle kaavoitetut rivitalot. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Kortteliin muodostuu yhtenäinen suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuva osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijätien tuleviin uusiin liikenneratkaisuihin.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen 10.5.2021 § 164.

4.3 Osalliset 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: vapaa-aikalautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26§).

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutetaan Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi)

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheessa asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa sekä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen ja naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maanhaltijoille.

Asemakaavan valmisteluaineiston asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maanhaltijoille ja yhdistyksille ilmoitetaan asiasta kirjeitse. Valmisteluaineistosta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta sekä lausunnot viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.



Asemakaavan ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (<https://www.ylojarvi.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maanhaltijoille ja yhdistyksille.

Asemakaavan ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot, kuten valmisteluaineistosta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Ehdotuksena nähtävillä olleen asemakaavan hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijätien tuleviin liikeneratkaisuihin.

4.5 Vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskuksesta, Pirkanmaan Maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Leppäkosken sähköltä, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Ylöjärven Vedeltä, tekniseltä lautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta sekä kasvatus- ja opetuslautakunnalta. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet olivat nähtävillä kaavaehdotuksen liitteenä. Ehdotusvaiheeseen edettäessä kaavakartalla osoitettiin Kultaniitynraitti pihakatuna sekä sijoitettiin sen liittymä paremmin toimivaan kohtaan Leijatielle. Muuten ehdotus oli perusratkaisuiltaan nähtävillä olleen luonnoksen mukainen.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja lausuntonsa laativat tekninen lautakunta (käsittely kokouksessa 10.11.) ja hyvinvointilautakunta (käsittely kokouksessa 16.11.). Lausunnoista ja muistutuksesta ei aiheutunut kaavaan toimenpiteitä. Palaute ja kaavoittajan vastine-ehdotukset esitetään vastineraportissa kaavan liitteenä.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus pysyy voimassa olevan kaavan mukaisena, mutta osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan olemassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi.

Muutoksen myötä kaavassa on osoitettu rakennukset kahteen osaan, III-kerroksiseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Kortteliin muodostuu yhtenäinen ja suojainen piha-alue.

Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat, joille saa rakentaa autokotoksen (kt-1).

Kaavamuutosalueelle on asuinkerrostalotontin (AK) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA-5) lisäksi osoitettu puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Asemakaava noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Asemakaava-alueen käyttötarkoitukset ja rakennusoikeus pysyvät kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan mukaisina.



Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).





Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).



Havainnekuva suunnittelualueesta (© Arkkitehdit LSV).

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on 0,6383 ha ja tehokkuus 0,8. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 5100 k-m². Kaava-alueella on 0,1301 ha puistoa (VP).

5.1.2 Palvelut

Korttelialue tukeutuu lähiympäristössä sijaitseviin Kirkonseudun keskusta-alueen olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kultaniityn alue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla, aivan Ylöjärven hallinnollisen ja kulttuurikeskustan tuntumassa. Kohteen suunnittelussa tärkeitä elementtejä ovat sopeutuminen sekä viereiseen pientalomiljööseen, että julkisten ja kaupan palvelujen alueeseen, painottaen erityisesti kohteen luonnetta avoimen maisematilan reunavyöhykkeenä.



Tontin rakentamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida maanpinnan korkeusasemat, jotta pintavedet voidaan hallitusti viivyttaa ja sitten ohjata joko suojaviheralueiden ojiin tai katualueiden sadevesiverkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla sekä esittää kuivatussuunnitelma hulevesien johtamiseksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaupunkikuvallisesti alue on erityisen tärkeä ja luo pohjaa Ylöjärven kaupunki-imagon rakentumiselle. Kaavoituksen kohteena oleva asuntokorttelialue kohentaa Kirkonseudun maisemakuvaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Korttelialueen etuna on sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähituntumaan, mikä vähentää myös autolla liikkumisen tarvetta.

Kaava-alue on osa Ylöjärven keskusta-aluetta ja monipuolistaa sen asuntotyyppien tarjontaa. Alueen läheisyyteen sijoittuvat viheralueet leikkipuistoinen ja hyvät kevyenliikenteet reitit.

5.3.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä tai metsä- ja vesilain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei tavata myöskään erityisen suojeltavia lajeja tai uhanalaisia lajeja.

Alue on jo nykyisellään rakennettua, siltä osin uudella rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön ja luontoon.

5.3.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden korkeatasoisen asuinrakennuksen korttelialueen täydentyminen Kultaniityn alueelle. Maisemalliselta vaikutukseltaan asemakaavan muutos on tarkasteltava osana Ylöjärven tiivistyvää keskusta-aluetta. Ylöjärven kaupungin tavoitteena on tiivistää ja elävöittää keskusta-aluetta ja sitä kautta maiseman muuttuminen kaupunkimaisemmaksi on tavoitteen mukaista.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakentamisella on positiivisia välillisiä vaikutuksien kaupungin talouteen mm. rakentamisen työllistävällä vaikutuksella sekä tiivistyvän yhdyskuntarakenteen kautta.

Korttelin rakentuessa asemakaavan mukaisena tulee keskustan asukasmäärä kasvamaan, alueelle suunniteltujen noin 70 asuntoa sisältävien kerrostalojen myötä.



Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.

5.3.5 Vaikutukset palveluihin

Alueen uudet arviolta 140 asukasta käyttävät lähialueella Ylöjärven keskustassa sijaitsevia julkisia ja yksityisiä ja kaupallisia palveluita. Kaupunginkirjasto ja automarket sijaitsevat viereisissä kortteleissa.

5.3.6 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen rakentuminen tuottaa lähialueelle uutta asukasliikennettä. Suunnittelualuetta rajaavat kadut kytkeytyvät olemassa olevaan tieverkostoon. Asemakaavan liikenne kohdistuu Leijatien, Koivumäentien ja Kuruntien ympäristöön. Yhteydet tarjoavat vaihtoehtoisia reittejä niin autoilijoille, pyöräilijöille kuin kävelijöillekin.

Suunnittelualan kerrostalojen asuntomääräksi on suunniteltu noin 70 asuntoa. Voidaan arvioida, että muutosalue toteutuessaan kasvat-
taa vuorokausiliikennettä. Liikenne kohdistuu lisääntyvänä liikenteenä etenkin Kuruntielle, joka kuitenkin pystyy ottamaan vastaan kasvavan liikenteen. Alueen sijainti ja keskustan tiivistyminen sekä joukkoliikenteen kehittyminen vähentävät autoilun tarvetta, millä on vaikutuksia liikennemääriin.

5.3.7 Ilmastovaikutusten arviointi

Ilmastovaikutuksia tarkasteltiin Ilmastokestävää kaavoitus -työkalun avulla (KILVA-työkalu, Pirkanmaan ELY-keskus ja Ympäristöministeriö).

Asemakaavamuutoksen vahvuuksia ovat:

- Kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
- Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi.
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palvelut, harrastukset.
- Monipuoliset ulkoilumahdollisuudet ja mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa: alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.
- Yhdyskuntarakenteen jäsentely siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet: Alueen jäsentely on tehty tietoisesti siten, että verkostopituudet,



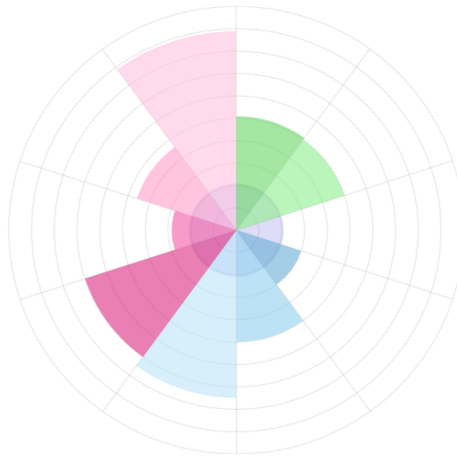
energiahäviöt ja verkoston rakentamisen ympäristövaikutukset pystytään minimoimaan.

Kehitettävää:

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen, Kilva-työkalu

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kuruntien liikennemeluvyöhyke on noin 100 m leveä, joten tontin 1 asuinkortteli ei sijoitu Kuruntien melualueelle. Kaavan toteuttaminen ei lisää ympäristöhäiriöitä voimassa olevan kaavan toteuttamiseen verrattuna. Kaavamuutoksen mukainen piha-alue on nykyistä kaavaa suojatumpi pohjoistuulilta ja liikenteen melulta.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy nykyisellään.



5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavamuutos noudattaa voimassa olevan ydinkeskustan osayleiskaavan periaatteita.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset sekä suunnitteluohje ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksytään ympäristölautakunnassa ja että se saa lainvoiman loppuvuoden 2021 aikana.

6.3 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	980 Ylöjärvi	Täyttämispvm	26.10.2021
Kaavan nimi	Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.09.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.07.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	KIRK260
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1938	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1938

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1938	100,0	5100	0,43	0,0000	
A yhteensä	0,6383	53,5	5100	0,80		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1301	10,9			-0,0783	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4119	34,5	0		0,0648	
E yhteensä	0,0135	1,1			0,0135	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1938	100,0	5100	0,43	0,0000	
A yhteensä	0,6383	53,5	5100	0,80		
AK	0,6383	100,0	5100	0,80		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1301	10,9			-0,0783	
VP	0,1301	100,0			-0,0783	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4119	34,5	0		0,0648	
Kadut	0,0799	19,4	0		0,0799	
Pihakadut	0,0687	16,7			0,0687	
Kev.liik.kadut	0,0142	3,4			0,0006	
LPA-5	0,2491	60,5	0		-0,0844	
E yhteensä	0,0135	1,1			0,0135	
ET	0,0135	100,0			0,0135	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemapiirros 1:1000 Tontti 1 ja LPA-5-alue



Asemapiirros 1:1000 Tontti 2



Tontinkäyttö ja pihasuunnittelu

- toteutusyksikkö on tontti, joka voidaan toteuttaa vaiheittain. Väestönsuojavelvoite toteutetaan tontilla
- kerrostalot porrastetaan puistikkoa ja yhteistä leikkialuetta kohti, korkein kohta ulkokehällä merkitty ehdottomasti käytettävällä kerrosluvulla
- kerrostalot voidaan ratkaista kahdella tai yhdellä portaalla, osaan asunnoista voi olla suora maantasosisäänkäynti
- sisäänkäynnit:
 - tontilla 1 jalankulkurailta asuinrakennusten viistoon julkisivuun rajoituiltu etupiha-aukiolta rakennuksittain
 - tontilla 2 Leijatieltä asuinrakennusten ja pysäköintikatosten rajaamalla etupiha-aukiolta
- autopaikkoja ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto
 - tontin 1 pysäköinti LPA-5-alueella, osin katoksissa
 - tontin 2 autopaikat tontilla, osin katoksissa
 - huomioitava 8 m:n etäisyys asuintilojen ikkunoista (näkemät ja ilmanvaihdon suunnittelua koskevat määräykset)
- jäteasiat sijoitetaan asemakaavamääräyksen §126 mukaisesti joko autokatosten yhteyteen tai jätehuoneisiin rakennusten kadunpuoleisiin maantasotiloihin. Jäteaitauksen portit tai jätehuoneen ovet eivät saa aueta suoraan Leijatien tai Kultaniityn raitin suuntaan.
- oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan asuinrakennusten väliin asteittain puistoon liittyen, leikkipaikka lähimmäksi puistoa
- rakennuspaikat ovat peltoa, istutettava kasvillisuus:
 - Koivumäentien varteen voidaan muodostaa istutuksilla "verhottava" melumaavalli, katso aidat ja melusuojat
 - Leijatien ja Kultaniitynraitin varteen asuintonttien ja LPA-5 – tontin matkalle yhtenäiset puurivi, lajit kts viheralueiden periaate
 - kivetyille etupiha-aukiolle rakennus/tontikohtaiset isot tunnuspuut, ympärysmitta min. 10-12 cm 1 metrin korkeudella maanpinnasta, suojaksi tukipuut 2kpl/ istutettava puu. Puulajit:
 - tontti 1: hevoscastanja, metsälehmus
 - tontti 2: tuohituomi, vaahtera
 - jalankulkuraitin molemmin puolin puurivit, puulajit (kts puistoalueet)
 - asuntojen ja pihojen pitkät näkyvät Leijatieltä ja pihoilta puistometsikköön varmistetaan sijoittamalla lehti- ja havupuut ryhmiin
 - LPA-5 – alueen sisäiset istutukset:
 - pysäköintitaskujen väliin kadun varren puiden kokoisia puita epäsäännöllisesti yksittäin ja pareittain
 - pohjoiskulmaan reunavyöhykemäiset muutaman puun ja pensaan ryhmät, kasvillisuus madaltuu pysäköintitaskuista puistovyöhykkeen suuntaan

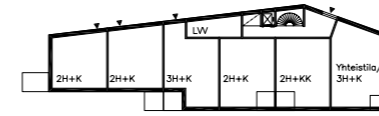
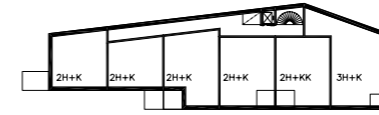
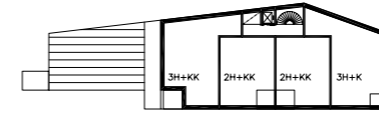
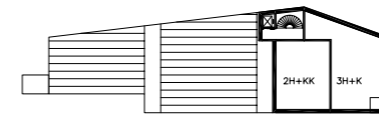
Ilmakuva



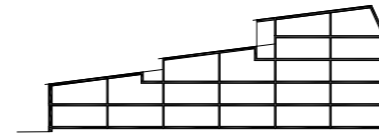
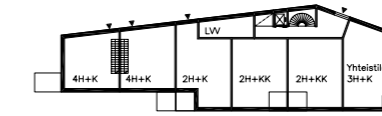
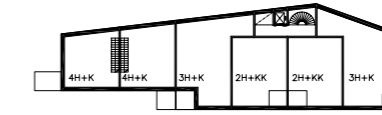


Aluenäkymä

Kerrostalo huoneistokaavio 1:1000



Kerrostalovariaatioita:
Porrashuone + sivukäytävä
Porrashuone + rivitaloasunnot

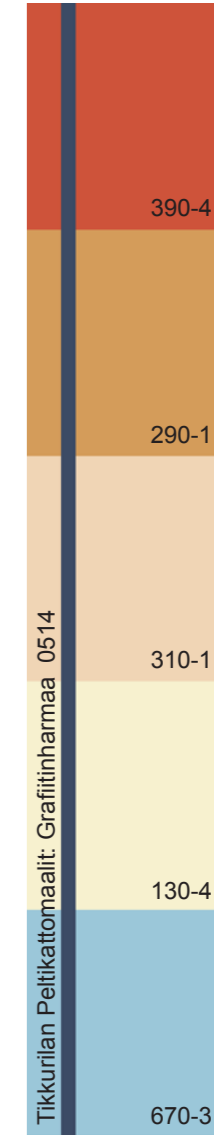


Periaateleikkaus

Rakennukset

- julkisivumateriaalit:
 - koko osa-alueella rakennusryhmittäin (matala - korkea) yhtenäiset
 - julkisivut ja rakennusmassoittelu:
 - pääosin maaväreihin sävytetty rappauserihous, käytettävä viitevärikartta **A**
 - parvekkeet pääosin perusmassan sisään, ripustettuja ulkonevia osia voi käyttää vähäisissä määrin korostuksina
 - porrastuvissa kohdissa kattoterassimahdollisuus
 - vesikatto:
 - lapekatto-osuuksilla tummanharmaa konesaumattu peltikate, alusrakenteet kaltevuuden mukaan
 - epäsymmetrisen porrastuvan poikittaisen taitekaton (alaräystäät päädyissä) korkein kohta ulkoreunalla kaavan mukaan, korkean pään räystääs vähintään kerroksen verran korkeinta kerroslukua alempana
 - ylimmän kerroksen päätyikkuna kaavan mukaan lappeen lävistävillä ikkunoilla
 - räystäällä kevyt yleisilme (pitkät avoräystäät ainakin päädyissä, pitkillä sivuilla riittää min. 30 cm räystäät)
 - autosuojat
 - rauhallinen ja yhtenäinen ilme:
 - tummanharmaa lapekatto (huopa, konesaumattu pelti vai vastaava profiilikate, kuten Rannila Classic S-kate), kaatosuunnat tonteittain yhtenäiset
 - verhousmateriaali:
 - LPA-5-alueella pääosin (yksivärinen) (kuullotettu) pystypaneeliverhous tai ritilä, käytettävä viitevärikartta **B**
 - tontilla 2 voidaan käyttää joko kiviaineista rapattua tai puuverhottua seinää ilmanvaihto- ja palomääräysten sallimissa rajoissa, käytettävä viitevärikartta **A**
- aidat, näkö- ja melusuojat:
 - ei yleensä pitkiä yhtenäisiä aitoja
 - poikkeus korttelin tontilla 2 Koivumäentien varteen (mahdollisen melusuoja-alueen päälle) istutettava vihermassa ja monirunkoiset puut/pensasrivit
 - puulajit: kotipihlaja, mongolian vaahtera, tatarivaahtera, isotuomipihlaja
 - pensaslajit: punapaju, villaheisi, koirasheisi, pensasmaiset havukasvit
 - asuntopihojen rajaukset pääasiassa pensasaidoin
- pihaväylät:
 - sisäänkäynnit betonilaattapintaisia, tunnuspuun ympäristö merkitään penkkikehällä tai poikkeavalla kiveyksellä

Värikartta A



Värikoodit Tikkurilan RAL effect värikartta mukaan

Värikartta B



Värikoodit Tikkurilan kuultavat puunsuojat mukaan

Ilmakuva



Kultaniityn alue, korttelin 91 tontin 1 ja siihen liittyvän pysäköintialueen ja puistoalueen asemakaavan muutos
Ehdotusvaiheen vastineraportti

Lausunnot	Vastine
<p>Tekninen lautakunta 10.11.2021</p> <p>Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta:</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa on luonnosvaiheeseen nähden muutettu Kultaniitynraitti osin pihakaduksi aikaisemman tontille ajoneuvoliikenteen sallivan kevyen liikenteenväylän sijaan. Kultaniitynraitin liittymä Leijatielle on asemakaavaehdotuksessa käännetty myös enemmän kohtisuoraksi. Samalla Kultaniitynraitin ja Leijatien kulmaan on selvästi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva aluevaraus alueella sijaitsevalle tekniikalle.</p> <p>Tekninen lautakunta pitää tehtyjä muutoksia myönteisinä, sillä Kultaniitynraitin osan muuttaminen pihakaduksi asettaa yksin jo selvät säännöt nopeuksille, pysäköinnille ja väistämissäännöille Kultaniitynraittilla. Liittyminen Leijatiehen ja Leijatietä on myös luontevampi kuin kaavaluonnoksessa.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Hyvinvointilautakunta 16.11.2021</p> <p>Hyvinvointilautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole asemakaavamuutukseen huomautettavaa.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Muistutus</p> <p>Muistutus 9.10.2021</p> <p>Ehdotuksessa on kolmen siron kerrostalon tilalle muutettu kaksi tanakkaa. Rakennusoikeuden määrä on entinen, mutta rakennuspaikka on pienempi. Autokatoksia on siellä, täällä tai ei ollenkaan. Kaavaselostuksen mukaan "Pysäköintipaikat toteutetaan osittain maanalaisilla ratkaisuilla." Kevyen liikenteen väylästä on tehty turvaton lisäämällä sinne 70 asunnon liikenne. Ehdotuksesta puuttuu huolellisuus ja vastuullisuus ympäristöstä. Perusteita nykyisen laadukkaan kaavan muuttamiselle ei ole. Päinvastoin valtuusto päätti 7.9.2020 että tontin hakijoiden tulee noudattaa asemakaavaa. Näin on kirjattu myös tontin hakemukseen. Tontti ei ole tätä ennen ollut yleisessä haussa sen jälkeen kun kaksi kerrostaloa viereen rakentanut yhtiö viritteli sen rakentamista. Hyvä ympäristö on sekä kaupungin että asukkaiden etu.</p>	<p>Kaavamuutoksen perusteena on ollut kaupungin tavoite saada alue rakentamisen piiriin. Alueen toteuttamiseksi järjestettiin laatukilpailu vuodenvaihteessa 2020 – 2021. Kerrostalotontin rakentajan valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamista kaavasta. Pisteytyksellä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkesivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asemakaavamuutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma on monin tavoin asukaslähtöinen ja tavoittelee hyvää ja korkealaatuista asuin-ympäristöä.</p>

Tiivistelmä lausunnoista	Vastine
<p>ELY-keskus 2.9.2021</p> <p>ELY-keskuksella ei ole tarvetta lausua kaavan valmisteluaineistosta, joka koskee Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutosta korttelin 91 tontilla 1.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pirkanmaan Maakuntamuseo 1.9.2021</p> <p>Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pirkanmaan liitto 26.8.2021</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen kohteena oleva Kultaniityn korttelialue sijaitsee vanhan peltoalueen muodostamassa avoimessa maisematilassa, joka rajautuu Ylöjärven keskustan pääkatuun Kuruntiehen. Kultaniity-kerrostalokorttelin vieressä sijaitsee arkkitehtonisesti laadukas Ylöjärven kirjastorakennus (v.2002). Korttelikokonaisuuden lähialue (Ylöjärven kirkko ja sen ympäristö) on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pirkanmaan liitto on aiemmissa Ylöjärven keskusta-alueita koskevissa lausunnoissaan korostanut, että asemakaavamuutosten laadinnassa on tärkeää ottaa huomioon uudisrakentamisen sopeutuminen Ylöjärven kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Keskusta-alueen suunnittelussa tulee maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti ottaa huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys ja kaupunkikuvan omaleimaisuus.</p> <p>Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon, että kaavamuutoskohde on osa Kultaniityn asuinkorttelikokonaisuutta, jonka asemakaavarakaisu perustuu v. 2008 Ylöjärven kaupungin järjestämään suunnittelukilpailuun (kts. linkki: https://www.safa.fi/kilpailu/kultaniityn-alueen-suppea-suunnittelukilpailu-ylojarvi/). Kilpailun arvostelupöytäkirjassa todetaan voittajatyöstä seuraavaa: "Ehdotuksessa on ratkaistu kilpailuehdotuksista parhaiten uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Asuinkorttelin rakennukset kiertyvät säteittäin Koivumäentien metsäsaarekkeen "Puolen hehtaarin metsän" ympärille. Rakennusmassojen muodoilla ja suunnilla on ratkaistu miellyttäviä pitkiä näkymälinjoja rytmikkäillä massojen päädyillä Kuruntien suuntaan". Näiden suunnittelulähtökohtien lisäksi on kaavatyössä hyvä ottaa huomioon, että asemakaavan muutoskohteen vieressä sijaitsevat Kultaniityn alueen ensimmäiset jo rakentuneet kerrostalot on suunnitellut erityisesti asutusuunnittelun</p>	<p>Esitetty asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa Pirkanmaan maakuntakaavan aluevarausten, merkintöjen tai määräysten kanssa, eikä vaaranna kulttuuriympäristöjen arvojen säilymistä. Alue ja viereinen avoin maisematila ovat Pirkanmaan maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta C, osa Ylöjärven kaupunkikeskustaa. Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueita liikennealueineen ja puistoineen.</p> <p>Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty alueelle 17.9.2009. Korttelin 91 tontti 2 on rakentunut, mutta tontti 1 ei ole toteutunut. Kaupungin intressi on ollut saada tontille rakentaja ja alue toteutumaan. Kaupunki on yrittänyt vuoden 2009 jälkeen löytää rakentajia toteuttamattomalle kerrostalon osalle, mutta kiinnostusta asiaan ei ole ollut.</p> <p>Alueen toteuttamiseksi järjestettiin laatukilpailu 2020 – 2021 vuodenvaihteessa. Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolista asuntojakaamaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Laatukilpailuun saatiin 2 osallistujaa. Hakijat, jotka eivät lopulta jättäneet hakemusta, katsoivat että nykyisen kaavan puitteissa rakentaminen ole järkevää.</p>

<p>saralla ansioitunut arkkitehtitoimisto (Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy), joka oli myös em. korttelisuunnittelukilpailun voittaja.</p> <p>Pirkanmaan liitto pitää ansiokkaana, että Ylöjärven kaupunki on päämäärätietoisesti tähdännyt kaupunkiympäristön laadukkaaseen suunnitteluun ja rakentamiseen, mm. useita suunnittelukilpailuja järjestämällä. Kultaniityn alueen lisäksi näitä ovat olleet esim. Ylöjärven Asuntomessuihin (v.1996) ja Ylöjärven ydinkeskustan yleiskaavoitukseen (v.2011) liittyneet suunnittelukilpailut. Liitto pitääkin tärkeänä, että Kultaniityn suunnittelukilpailun mukainen asemakaavallinen ratkaisu säilytetään jatkossakin alueen toteutussuunnittelun pohjana, eikä korttelialueen rakennusten keskinäisiin suhteisiin ja sijoitteluun tehdä oleellisia muutoksia, kuten nyt nähtäville asetetussa kaavaluonnoksessa on esitetty. Näin varmistetaan alueen laadukas rakentuminen ja hyödynnetään kaupungin omat aiemmat panostukset laadukkaan kaupunkiympäristön toteutumiseksi.</p>	<p>Pisteytyksellä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asemakaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma on monin tavoin asukaslähtöinen ja tavoittelee hyvää ja korkealaatuista asuinympäristöä.</p> <p>Hakija perusteli ratkaisua siten, että saadaan muodostettua paremmat piha-alueet ja pääjulkisivu ei suuntaudu matalan omakotitaloalueen suuntaan, kuten voimassa oleva kaava edellyttää.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten jo rakennettujen kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen tontin pohjoisreunan suuntaisesti, samaan linjaukseen kuin eteläpuolelle kaavoitetut rivitalot. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II-kerroksiseksi, III-kerroksiseksi ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerrokseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, millä on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu asunnoille pitkiä avaria näkymiä ja yhtenäinen pohjoistuulelta suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.</p> <p>Asemakaavan muutoksella saadaan kunnioitettua olemassa olevaa ideaa alueella sekä toteutettua hyvää asuinympäristöä alueelle. Voimassa oleva kaava ei johda alueen toteuttamiseen, joten kaupunki teki uusia päätöksiä alueen toteuttamiseksi. Pääosilta uusi kaavaratkaisu noudattelee kilpailun ideaa, mutta joiltakin osin on poikettu ratkaisusta perustuen toimiviin ja ympärillä olevaa rakennuskantaa kunnioittaviin ratkaisuihin.</p> <p>Huomiona todettakoon vielä, että alueella olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai maakunta-kaavassa Kultaniityn alue ei sisälly kulttuuriympäristöaluerajauksen piiriin.</p>
<p>Tekninen lautakunta 25.8.2021</p> <p>Tekninen lautakunta päättää, että lautakunnalla ei ole huomautettavaa lausuntopyynnöllä olleesta kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaaleista.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>

Leppäkosken sähkö 30.7.2021 Leppäkosken Sähkö toteaa, ettei kaavasta ole huomauttamista.	Ei vastinetta.
Pirkanmaan pelastuslaitos 2.8.2021 Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa seuraavaa: Pelastuslaitoksen toimintavalmius alueelle on riittävä suhteessa kaavoitettavan toiminnan riskeihin. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen suhteen. Kaavoitettavan alueen kunnallistekniikan rakentamisen osalta todetaan kuitenkin, että alueen rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia riittävästä sammutusveden saannista pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi todetaan, että kerrostaloalueen pelastustiet tulee toteuttaa havainnekuvista poiketen pelastuslaitoksen ao. ohjeen mukaisesti.	Ei vaikutusta kaavaan, ei vastinetta. Lausunto annetaan tiedoksi kunnallistekniikalle.
Ylöjärven Vesi Oy 20.8.2021 Ylöjärven Veden lausuntona pyydämme ottamaan huomioon olevan putkistomme, joka on sanallisesti kuvattu alla olevassa viestissä. Sama tieto löytyy myös paikkatietomuodossa KeyAqua-ohjelmistosta. <ul style="list-style-type: none">- Leijätien ja Kultaniitynraitin "kainalossa" on YV:n jätevesipumppaamo, jolle huomioitava tilavaraus kaavamutosta suunniteltaessa.- Tontin 1 pohjoispuolella, tontin ja LPA-5-alueen välissä olevalla Kultaniitynraitilla kulkee em. pumppaamolta tuleva 90mm paineviemäri sekä Leijatieltä tuleva 110mm VJ. Lisäksi tontin 1 etelä- ja länsipuolella suunnitellun kaava-alueen ulkopuolella kiertävää kevaria pitkin kulkee YV:n PVC 160mm JV sekä PVC 110mm VJ.- Tontin 1 luoteisnurkassa on olemassa olevat varaukset VJ:lle ja JV:lle, VJ 110 PVC ja JV 160 PVC sekä lisäksi itänurkassa VJ-linja pää tontilla 1 ja 2 JV-linjaa kulkee tontin nurkan läpi naapuritontille.	Pumppaamon paikka on tarkistusmitattu, eikä se sijaitse kaava-alueella. Ei vaikutusta kaavaan, mutta kaavaan on merkitty ET-alue.
Hyvinvointilautakunta 26.8.2021 Hyvinvointilautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole selosteosassa kuvattuun asemakaavan muutokseen huomautettavaa.	Ei vastinetta.
Kasvatus- ja opetuslautakunta 24.8.2021 Kasvatus- ja opetuslautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole selosteosassa mainittuun asemakaavan muutokseen huomautettavaa.	Ei vastinetta.

Tiivistelmä mielipiteistä	Vastine
<p>Mielipide 14.7.2021,</p> <p>Luottamushenkilöille</p> <p>Kultaniityn alueen asemakaava on arkkitehtoninen kokonaisuus keskustassa. Nyt on rakennusliikkeeltä kysytty miten haluaisitte rakentaa yhden tontin. Vastaus vaikuttaa odotetulta: isoja ja yksinkertaisia rakennuksia sekä vähän autopaikkoja koska niistä ei saa rahaa. Kolmen kerrostalon asunnot ollaan sulomassa kahteen rakennukseen. Näinkö Ylöjärvelle halutaan rakentaa?</p> <p>Kaavan muuttaminen on tarkoitus käsitellä vähäisenä eli ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta, vaikka sen vaikutus on merkittävä. Muutosta perustellaan sillä ettei tonttia ole rakennettu. Syytä etsittäessä tulee kiinnittää huomio uusien kerrostalokohteiden määrään suhteessa väestönkasvuun.</p> <p>Leijatien toisella puolella viritellään marketin tontin laajentamista. Joko liikenne tai teollisuushallin kaltainen suuri laatikko lienee syy Leijatiehen esitettyyn muutokseen. Entä jos kaavaa ei muutetakaan kun liikenneselvityksessä todetaan keskustan tukkeutuvan ja kaupunkilaiset haluavat täyttää keskustansa muullakin kuin automarketilla ja säilyttää pienet kaupat?</p> <p>Kaavasta</p> <p>Muutoksesta ei ole esitetty havainnekuvaa. Valmistettua aineistoa ilmeisesti kuitenkin on, koska tiedetään kertoa että taloihin tulee noin 70 asuntoa ja 140 asukasta. Mainitaan myös marketin liikenteellisistä muutoksista, mutta tästäkään asiasta ei ole esitetty selvitystä.</p> <p>Rakennuspaikka muodostuu tontista ja pysäköintialueesta. Rakennusoikeus on ennallaan mutta rakentamisen tehokkuus on kasvanut koska pysäköintialuetta on pienennetty. Autopaikkoja edellytetään voimassa olevassa kaavassa 1,2 kappaletta asuntoa kohti. Muutoksessa on yksi autopaikka asuntoa kohden eli käytännössä vieraspaikat esim. kotihoitosta käyvää henkilökuntaa varten on jätetty pois.</p> <p>Liikenteen haaveillaan kulkevan nykyistä kevyen liikenteen väylää pitkin. Ilmeisesti näin on, tosin kartasta puuttuu liittymiskieltomerkinä pysäköintialueen ja nimeämättömän alueen (ilmeisesti Leijatie) välistä.</p> <p>Toisessa päässä kevyenliikenteen väylä on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle kuten on nykyisin. Leijatien puolella jalankulku <u>tai</u> pyöräily sekä tontille ajo on sallittua. Kevyenliikenteen väylän aluevaraus ei riitä autoliikenteelle. Jos väylällä köpöttelee vanhus</p>	<p>Laatukilpailun lähtökohtana on ollut voimassa oleva kaava. Kilpailussa ei ole osoitettu kysymystä miten rakentaja haluaisi rakentaa alueen. Nykyinen asemakaava ei ole johtanut nyt tai aikaisemmin tontin toteutukseen. Täysin kaavan mukaista ratkaisua ei esitetty, näin ollen rakennusliikkeet esittivät muutosratkaisuja perusteluineen valintaraadille. Valintaraati teki saatujen aineistojen perusteella esityksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavamutoksen ja päätti tontin luovutuksesta.</p> <p>MRL 191 § 3 mom pykälän mukaisesti asemakaavan muutos ei ole merkittävä, jolloin lautakunta voi sen vähäisenä muutoksena hyväksyä.</p> <p>Leijapuiston muutoksia ei käsitellä tällä kaavalla.</p> <p>Kaavalla varaudutaan mahdollisiin katualuevarauksien muutoksiin ennakoivasti suunnittelulla. Liikenteellisiä muutoksia käsitellään tarkemmin, niitä koskevassa kaavahankkeessa.</p> <p>Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä muutoksessa. Autopaikkoja on aikaisemmissa kaavoissa edellytetty kerrosalamäärän sidottuna, nykyisessä kaavassa on sama kerrosalamääräys. LPA-5 alueen pinta-ala riittää myös mahdollisten pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Alue oli entuudestaan reilu, josta on voitu ottaa osa katualueeksi. Kaavaan on myös ohjeellisesti osoitettu autokatokset, nämä eivät sido rakennuttajaa toteuttamaan niitä juuri noin, kuinka kaavassa on ne ohjeellisesti esitetty. Kaavassa osoitetaan, että alueelle mahtuu esimerkiksi kyseiset ratkaisut.</p> <p>Kaavaan on lisätty liittymäkieltomerkinä.</p> <p>Kaavassa ei ole lähdetty muuttamaan mitoituksia kevyenliikenteenväylälle, jossa tontille ajo on sallittua. Mitoitukset ovat nykyisen kaavan mukaisia. Kyseessä on alue, joka on tarkoitettu vain tontin asukkaiden käyttöön.</p>

<p>rollaattorin kanssa niin auto tulee perässä. Vastaantuleva auto peruuttakoot, ohi ei mahdu. Pysäköintialueella on kahden paritalon edessä viitisenkymmentä metriä pitkä eli noin 20 auton katos. Muodostuu jokseenkin yksitoikkoinen näkymä. Kerrostalon päätyyn kiinni osuva autokatos puolestaan lienee palovaarallinen. Asuinrakennusten muotoa on ohjattu kaavamerkinnoilla vain väljästi, joten rakennuksen mallia voi vain arvailla. Olisi parempi jättää laadukas voimassa oleva asemakaava ennalleen.</p>	<p>Rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen täyttää asianmukaiset palovaatimukset.</p>
<p>Mielipide 1.9.2021</p> <p>Toimin ao. yhtiömme puheenjohtajana ja sain yo. viitteen mukaisen postin, joka oli toimitettu isännöintitoimistollemme Taloasemalle kesä-heinäkuun vaihteessa. Saatuaani sen yritin heti tavoitella tiedotteessa mainittuja vastuuhenkilöitä, jotka olivat jääneet sopivasti lomille heinäkuuksi tiedotteen postittamisen jälkeen.</p> <p>Yhtiömme hallitus on käsitellyt kaava-asian kokouksessaan 12.8.2021. Tulimme yksimielisesti siihen tulokseen, ettei ole yhtiömme ja sen osakkaiden etujen mukaista että naapuritontit valjastetaan uudisrakentamiselle. Hanke on ilmeisimmin jo niin pitkällä tai nuijittu läpi, ettei mikään mielenilmaisu sitä pysäytä. Olen myös soittanut kaavoituspäällikkö Esko Hyytiäiselle hänen lomansa jälkeen ja hän vakuutti ettei mikään ole vielä varmaa, mutta suhtaudumme skeptisesti kaupunkien ja kuntien kaavoitusosastojen päätöksiin vaikuttamiseen. Jokainen rakentamaton tila/tontti kun on ko. instanssien mielenkiinnon kohteina niistä saatavan taloudellisen hyödyn ja tulevien veronmaksajien myötä - samalla kun eri alueiden vähäiset ja rauhalliset luonnonalueet alistetaan rakentamisen alle. Ikävää ja kylmää faktaa jo alueella asuville ihmisille.</p> <p>Kultaniityn alue on arvokas nimensä mukaisesti niityalueena, joka tasapainottaa maisemaa rakennusten välissä ja sallii eri eläinryhmien esiintymisen alueella. Sen vierustaa kulkee myös 1-2 kävely- ja pyörätietä, ja tällainen maisema asutuksen eli kerros- tai luhtitalojen ja niiden autopaikkojen/katosten sijaan on korvaamaton luontoelämys virkistystä hakevalle. Tulevat rakennustyöt aiheuttavat pitkäaikaisen kulku- ja meluhaitan naapurustolle, ja rakennukset parkkialueineen pilaavat avaran, kauniin ja rauhallisen maiseman. Moni osakkaistamme - minä mukaan lukien 5 vuotta sitten - on ostanut asuntonsa juuri tämän kyseisen Kultaniityn alueen avaruuden ja rakentamattomuuden takia, ja entisenä kiinteistönvälittäjänä tiedän miten se vaikuttaa asuntojemme arvoon ja myytävyyteen. Yhtiömme paritalojen, 2 rakennusta ja 4 asuntoa, takapihat aukeavat juuri tälle</p>	<p>Kesälomakaudesta johtuen kaavan on ollut nähtävillä pidemmän ajan (heinä- ja elokuun), tuona aikana kaavoituksen osastolla on ollut yksi viikko, jolloin kaavoitushenkilökuntaa ei ole saanut kiinni, muuten kaavoituksen osasto on palvellut myös kesälomakautena.</p> <p>Kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille on osoitettu voimassa olleen kaavan mukaisesti rakentamista jo vuonna 2009, joten tontti olisi voinut toteutua jo aikaisemmin. Kaavallisesti rakentamisen suhteen tilanne ei muutu. Viereisten kiinteistöjen ostajilla on ollut mahdollisuus tutustua alueen kaavoihin ostamishetkellä, joten mahdollinen rakentaminen on ollut ostajilla tiedossa. Kaavalla ei osoiteta nykyisestä tilanteesta lisääntyvää rakennusoikeutta. Korttelialueita ei ole laajennettu ja kevyenliikenteen yhteydet säilyvät alueella. Nyt nähtävillä olevassa kaavaratkaisussa lähialueen tonttien tilanne paranee, koska kaavaratkaisussa ei heikennetä tonttialueen valoisuuden määrään, eikä julkisivu kohdistu tontteihin käsi.</p> <p>Alue ja lähialue ovat Pirkanmaan maakuntakaavassa (2017) keskustatoimintojen aluetta C, osa Ylöjärven kaupunkikeskustaa. Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueita liikennealueineen ja puistoineen. Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavassa (2018) alue varataan asuinkehoalueille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin (A). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.</p> <p>Mahdolliset rakennustyöt tuovat hetkellistä melua alueelle, mutta se ei ole pysyvä haitta. Kaavalla ei osoiteta sellaista rakentamista mikä muuttaisi voimassa olevan kaavan rakentamismahdollisuuksia.</p>

<p>Kultaniityn alueelle, eikä maisema rakentamisen jälkeen tule enää olemaan rauhallinen ja kaunis. Lisäksi liikennöinti tulevalla asumustiellä aiheuttaa lisää levottomuutta ja äänihaittaa yhtiöllemme ohi kulkevan Leijatien liikenteen lisäksi. Tällä hetkellä alueellamme tehdään jo tie- ja putkitöitä, ja ajoneuvojen kulku meluhaittoineen edes takas nykyistä Kultaniitynpolkua on ollut erittäin ikävä, rauhaton ja häiritsevä tekijä tässä vaiheessa kiertotie-tilapäisjärjestelyineen.</p> <p>Edellä esitettyjen perusteluiden mukaisesti yhtiömme hallitus esittää vastalauseensa tätä kaavaehdotusta vastaan koko yhtiömme puolesta. Mikäli Ylöjärven kaupunki ja sen kaavoitusviranomaiset oikeasti haluavat tai haluaisivat kuulla jo alueella asuvia asukkaitaan ja veronmaksajiaan, olisi tällaisen esikaavoituksen ja rakentamishankkeen suunnittelua ennen pitänyt kysyä ja kuulla alueen asukkaiden mielipiteitä ja kantoja.</p>	<p>Voimassa oleva kaava mahdollistaisi suoran rakennusluvan jo.</p>
<p>Mielipide 31.8.2021</p> <p>Haluamme tulevana tontin saajana muistuttaa vielä pysäköintivaatimuksen määrityksen tarkistamisesta. Nykyinen vaatimus ” 1 ap/75 k-m2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.” jättää mielestämme vain vähän mahdollisuuksia alueen suunnittelulla.</p> <p>Kaavaluonnoksen alue on kaupungin keskusta-alue, jonka joukkoliikennettä ollaan tulevaisuudessa kehittämässä, joten yksityisautoilun määrä ja paikoitustarve tulee tulevaisuudessa vähenemään.</p> <p>Matalampi autopaikkavaatimus esim. 1ap / 100 k-m2 asuntokerrosalaa kohden, jättäisi LPA-5 tontin suunnittelulle mahdollisuuden esim. viheralueen lisäämiseen. Tontin tyypitys LPA-tontiksi osoittaisi edelleen selkeän paikan, johon tarvittava määrä paikkoja toteutettaisiin. Eikö kaavan ole tarkoitus asettaa minimitaso? Tilan ja rakennusalueiden sallimissa rajoisahan paikkojen määrää voi kuitenkin tästä korottaa.</p>	<p>Varaamalla autoille tarpeeksi pysäköintiä noudattee hyvän suunnittelun periaatteita. Alueelle haetaan monipuolista asuntotarjontaa, jolloin myös mm. lapsiperheitä halutaan alueelle. Monessa taloudessa on useampi kuin 1 auto, jolloin määräys 1ap/asunto on otettava huomioon. Mitoitus on normien mukainen mitä alueella on käytetty. Korttelialueella on käytössä LPA-5-alue, jonka mitoitus riittää varattavalle autopaikkamäärälle.</p>
<p>Mielipide 30.8.2021</p> <p>Asemakaavan muutoksessa lähin rakennettava asuinrakennus sijaitsee vain 10 metrin päässä As Oy Kultapuiston tontin rajasta. Rakentamisen aikaisen paalutuksen tärinät voivat rikkoa As Oy Kultapuiston rakenteita, jolloin korvaus- ja korjausvastuu langennee kaavoittajalle ja rakennuttajalle. Ehdotamme, että kaavaa muutetaan siten, että rakennettavan talon kulma sijoitetaan keskemällä kaava-alueetta eikä kiinni As Oy Kultapuiston tonttiin.</p> <p>Toinen seikka liittyy hulevesien ohjaukseen. Kaavassa tonttia korotetaan, mutta siitä ei käy ilmi, kuinka paljon. Kaavoittajan on varmistettava, että As</p>	<p>Asemakaava-alueella rakennukset tulevat sijoittua vähintään 4 metriin rajasta. Kaavassa on osoitettu väljä rakennusala, minne uuden rakennuksen sijoittelu tulee mahtua. Olemassa olevan ja uuden rakennuksen välille tulee jäämään päälle 20 metriä. Kaavamuutoksella ei uudisrakentamista ei tuoda lähemmäksi. Nykyisen kaavan mukainen rakentaminen olisi ollut suoralla luvalla mahdollista jo.</p> <p>Kaavalla ei ratkaista paalutuksesta mahdollisia aiheutuvia korvausvastuita.</p>

<p>Oy Kultapuiston parkkipaikan kaadot säilyvät sellaisenaan, että As Oy Kultapuisto ei jää hulevesien suhteen "laaksoon", vaan vedet imeytyvät ja ohjautuvat pois As Oy Kultapuiston tontilta. Lisäksi As Oy Kultapuisto varastoi auratun lumen tontilleen, mikä on myös otettava tonttien kaadoissa huomioon keväisin sulamisaikaan.</p>	<p>Kaavassa ei ole osoitettu, että tonttia tulnaisiin korottaa. Kaavassa on osoitettu määräys, että hulevedet tulee käsitellä omalla tontilla ja ylivuoto tulee estää.</p>
--	--



Ylöjärven Kirkonseudun Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta _____._____._____
Ympäristölautakunta 23.6.2021



Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue	3
Nykytilanne ja tavoitteet.....	4
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	4
Selvitykset	7
Arvioitavat vaikutukset	7
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	8
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	8



Johdanto

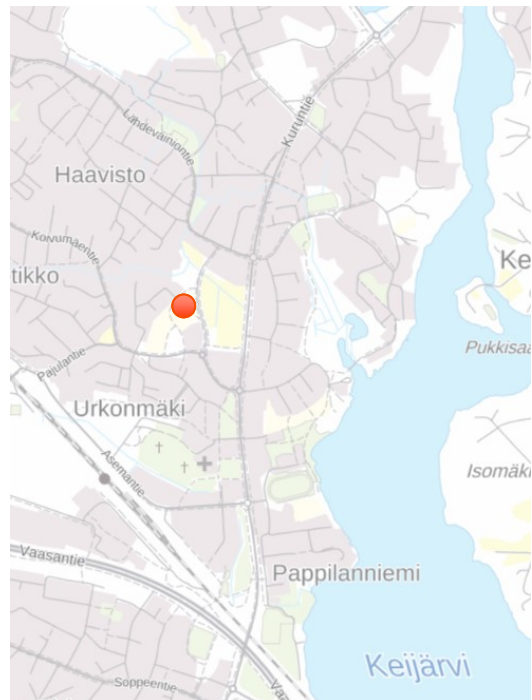
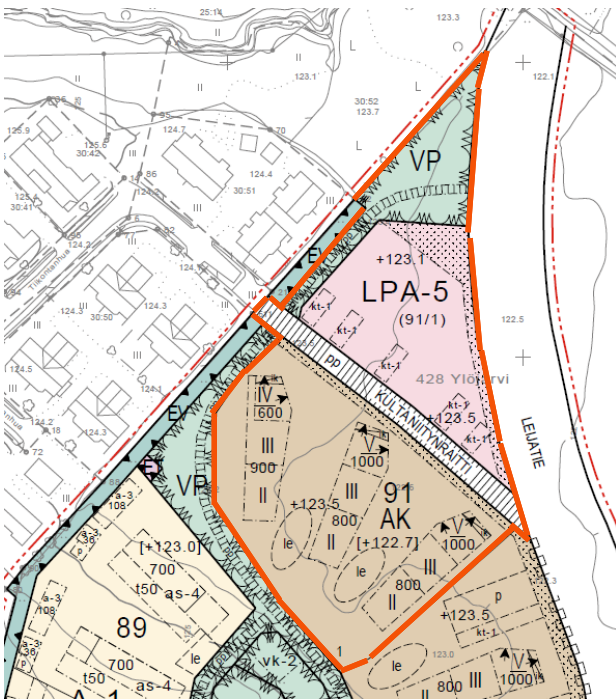
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laaditaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1, siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljö. Alue sijoittuu Leijapuiston läheisyyteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljöeseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.



Vasemmanpuoleisessa kuvassa osoitettu punaisella muutettava alue. Oikeanpuoleiseen kuvaan osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.



Nykytilanne ja tavoitteet

Muutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla maalla. Voimassa olevan kaavan lähtökohdaksi tehtiin arkkitehtuurikilpailu, jolla etsittiin ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009.

Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti ei ole lähtenyt rakentumaan, joten alueelle päätettiin järjestää laatukilpailu vuoden 2020 – 2021 vaihteessa.

Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolisen asuntojakaamaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asema-kaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamia kaavasta. Pisteytyksestä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asema-kaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma oli kaikin puolin enemmän ihmislähtöistä ja pyrittiin rakentamaan asukkaille mahdollisimman hyvää ja laadukasta asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II- kerroksinen, III-kerroksinen ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerroksiseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, jolla on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksen mukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijätien tuleviin liikenneratkaisuihin.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti käynnistää asemaakaavan muutoksen 29.3.2021 § 109. Muutosalue ei sisällä MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei (suunnittelualueen laajuus huomioiden) ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.



Kaavamuutoksen ollessa nykyiseen asemakaavaan nähden hyvin vähäinen, voidaan asia käsitellä ja ratkaista vähäisenä kaavamuutoksena ympäristölautakunnan päätöksillä.

Maapoliittinen ohjelma

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

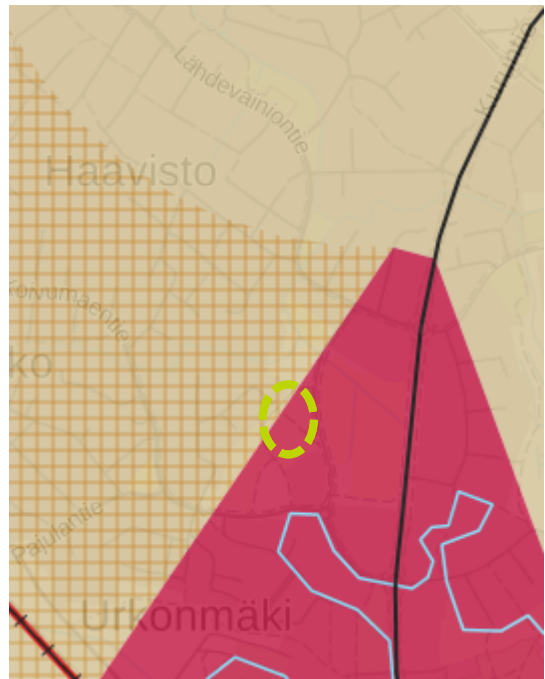
Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



Keskustoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan

osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen.



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos

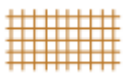


mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä 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.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Yleiskaava

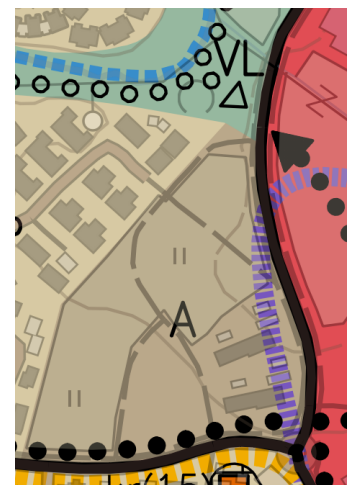
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

A

Asumisen alue

Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.



Ote osayleiskaavasta.



VL

Lähivirkistysalue

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.



Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhyke

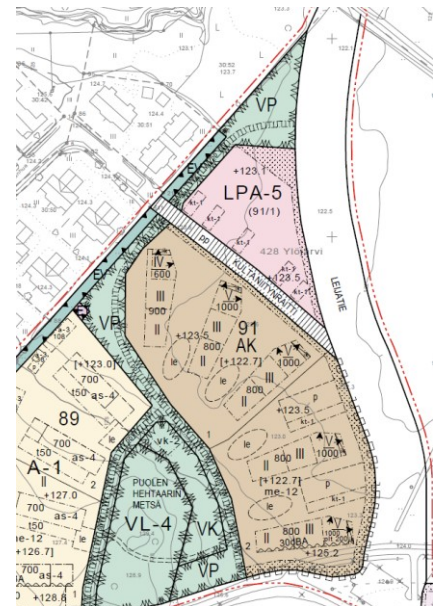
Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.



Alueellinen pääväylä

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).



Ote asemakaavasta.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9§ ja MRA 1§) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



- 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.
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Maa-kuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aika lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oy, Telia Finland Oy, DNA Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26 §).

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapuri-alueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ja alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kesällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville kesän 2021 aikana ja ehdotus syksyn 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin ympäristölautakunnassa loppuvuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisyhteistyöt sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.

Yhteystiedot

Asemakaavan laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puhelin 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite	kaavoitus@ylojarvi.fi
käyntiosoite	kaupungintalo, Kuruntie 14
postiosoite	Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI

