



Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426

Kaavaselostus

Valmisteluvaihe

Käynnistämispäätös kh 17.01.2022 § 8

Ympäristölautakunta 18.5.2022 § _

Vireilletulokuulutus 25.5.2022

Ympäristölautakunta _

Dnro: 832/10.02.03/2021

18.05.2022

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Mia Saloranta
kaavoitusarkkitehti

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 18.5.2022 päivättyä asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakarttaa (kaavaluonnos). Asemakaavamuutos koskee Kirkonseudun korttelia 426.

1.2 Kaava-alueen sijainti

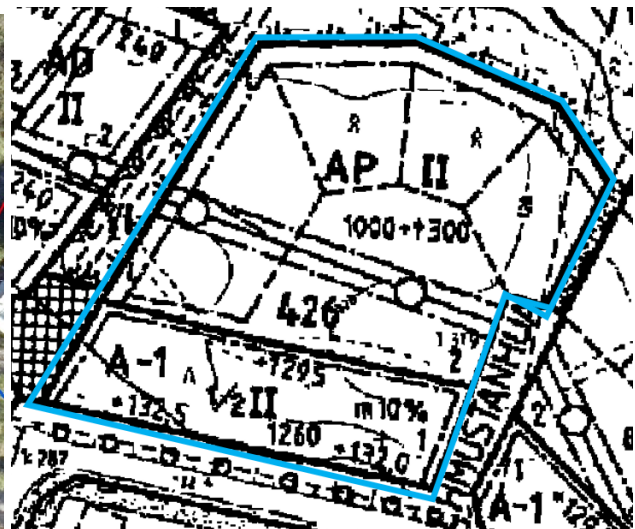
Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolella, n. 2 km kirkolta pohjoiseen, Viljakkalantien ja Veittijärven välissä. Kortteli rajautuu etelässä Kauraslammentiehen, idässä Lehmustanhua-tiehen ja muissa suunnissa virkistysalueeseen / polkuihin.

Viereisessä kartassa osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.

Alla suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.



Alla kaavamuutosalue ilmakuvasa ja nykyisessä kaavakartassa.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kyseessä on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen tarkoituksena on ulottaa katualue korttelin sisälle, asuinkiinteistöjen keskelle jäävälle kaupungin omistamalle kiinteistön 1:707 osalle. Käytännössä ko. alue on Lehmustanhua -katua ja ”katuaukiota”, mutta nykyisessä kaavassa se sisältyy AP II -merkintään. Kaavamuutoksella kyseinen alue saadaan kaupungin kunnallisteknisen kunnossapidon piiriin. Samalla saadaan korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaamaan toteutunutta tilannetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5 Liitteet	5
2. TIIVISTELMÄ	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavaluonnos	6
2.3. Asemakaavaehdotus	6
2.4 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	10
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavamuutoksen tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osalliset ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	14
5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	14
5.2 Kaavan vaikutukset	15
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2 Toteuttamisen seuranta	15

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.05.2022 (erillinen liite)

Liite 2. Seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Käynnistämispäätös, kaupunginhallitus 17.01.2022 § 8
- Päätös vireilletulosta sekä OAS:n ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, ympäristölautakunta 18.05.2022 _§
- Kuulutus vireilletulosta 25.5.2022
- Valmisteluvaihe nähtävillä
- Ehdotus nähtävillä
- Kaavamuutoksen hyväksyminen, ympäristölautakunta _____ § ____.

MRA 30§ *Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.*

Vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy ympäristölautakunta.

2.2 Asemakaavaluonnos

Luonnoksessa Lehmustanhuan katualue ulotetaan korttelin 426 asuinkiinteistöjen keskelle jäävälle kaupungin omistamalle kiinteistön 1:707 osalle, joka nykyisessä kaavassa on osa AP II -aluetta. Näin syntyy uutta katualuetta.

Lisäksi kaavamuutoksella kiinteistöjen rajat osoitetaan toteutuneen mukaisesti, A-1 korttelialue rajataan hieman laajemmaksi, AP II korttelialue rajataan koskemaan vain pientalojen tontteja ja kiinteistön 1:662 koillis- ja itärajalla kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen. Muilta osin asemakaava jää ennalleen.

2.3. Asemakaavaehdotus

Täydennetään myöhemmin.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään ympäristölautakunnassa syys- lokakuussa 2022. Alueen kaavan mukainen käyttö voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin pinta-ala on yhteensä noin 0,91 hehtaaria. Korttelissa on viisi tonttia. Neljällä yksityisellä tontilla on omakotitalo ja yhdellä kaupungin omistamalla tontilla on kolme luhtitaloa, joissa yhteensä 19 asuntoa. Kaikki rakennukset ovat toteutuneet v. 1996, kun alue oli osa Ylöjärven asuntomessuja. Asuntojen autopaikat sekä leikki- ja oleskelupaikat sijoittuvat tonteille.

Tonttien keskellä on kaupungin omistama alue (n. 1100 m²), jota kaavamuuos varsinaisesti koskee. Tällä keskialueella on tieyhteys, jonka kautta on liittymät tonteille, pensailia ympäröity leikkipaikka, tilapäiseen pysäköintiin käytetty kenttä, istutuksia ja iso mänty sekä omakotitalojen yhteinen postilaatikoteline ja joitakin yksityispihoihin liittyviä piharakenteita.

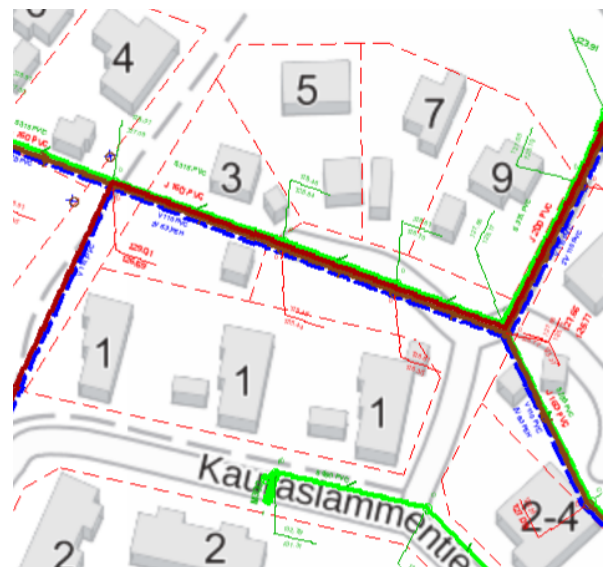
Korttelin läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevat vesi-, jätevesi ja hulevesijohto.



Ilmakuva [Ylöjärvi WebGIS 4.4](#)



Maanomistus: vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa.



Alueelle sijoittuvat vesi-, viemäri- ja hulevesiputkistot.



Kaava-alueen keskiosa idästä.





Kaava-alueen keskiosa lännestä.



Leikkipaikka tulevalla katualueella.

3.2 Suunnittelutilanne

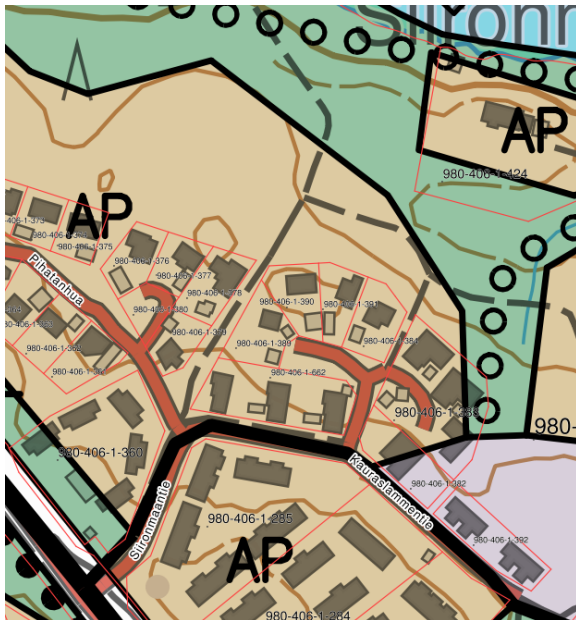
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2022-2026 mukaisiin hankkeisiin. Alueen laajuus huomioiden kaavasuunnittelulla ei ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aika-
taulukukseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava, laajennus ja muutos, joka on hyväksytty 19.11.1992 ja vahvistettu 30.8.1995.

Yleiskaavassa kyseinen kortteli 426 on kokonaisuudessaan AP-alueita eli pientalovaltaista asuntoaluetta. Määräyksessä todetaan, että alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiin ja suurin sallittu kerrosluku on III.

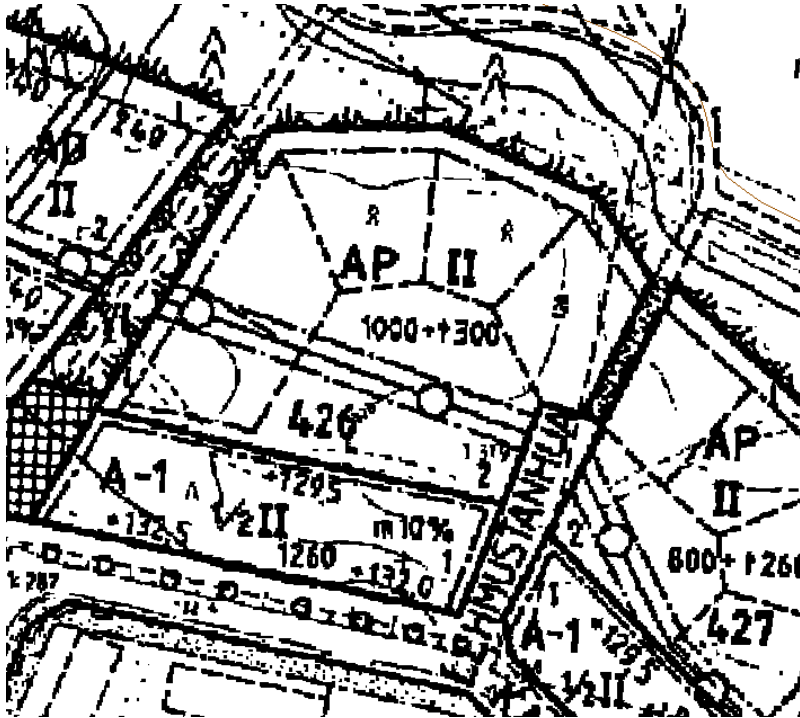


Ote osayleiskaavasta maastokartan päällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa Ylöjärven Kirkonseudun Veittijärven alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.12.1994 § 114, vahvistettu 28.2.1995). Kaavassa korttelin pohjoisosa on merkinnällä AP, asuinpienalojen korttelialue, jossa on viisi ohjeellista tonttia. Kortteli on alkuun tarkoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Eteläosa on merkinnällä A-1, asuinrakennusten korttelialue. Kokonaisuutena kortteli 426 on rakennettu siten, että AP korttelialueelle on rakennettu neljä tonttia. Tontit on muodostettu erillisiksi ja poikkeavat kaavan mukaisesta jaottelusta. Korttelialue A-1 on muodostettu laajempaan kuin kaavassa on osoitettu.

Kortteli on toteutunut osana Ylöjärven asuntomessuja 1996.



Ote asemakaavasta. Merkinnyt alla.

A-1

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkerrostaloja.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 37 ja 3.

AP

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 1.

220+140

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku erillisen talousrakennuksen sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.



Johtoa varten varattu alueen osa.

KORTTELIALUEITA JA ALUEITA KOSKEVAT MUUT MÄÄRÄYKSET:

- 1 § Autopaikkoja tulee rakentaa erillispientalojen korttelialueella 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueella 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.
- 3 § Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 10 m² yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa asuntoa kohti.
- 37 § Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- 1 ap/ 75 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto.
 - 1 ap/ 50 m² liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaa.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta. Suunnittelualueen pohjakarttaa on tarkistettu _____.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve

Kaavamuutoksen tarve perustuu tilanteeseen, jossa korttelin 426 asuinkiinteistöt rajautuvat korttelin keskellä Ylöjärven kaupungin omistaman kiinteistön 1:707 osaan, jolla ei ole asemakaavassa osoitettu erityistä merkintää tai maankäyttöä, vaan alue sisältyy AP II -merkintään. Käytännössä tämä kiinteistön 1:707 osa on Lehmustanhua-kadun jatketta, jolta on liittymät korttelin viidelle asuinkiinteistölle. Tätä aluetta ei yhdyskuntateknikka voi saadusta palautteesta huolimatta pitää kunnossa, koska se on korttelin sisällä ja (yleisen) katualueen ulkopuolella.

Kaavamuutos tarvitaan, jotta asuinkorttelialueiden väliin jäävä alue voidaan muuttaa katualueeksi ja saada näin kaupungin yhdyskuntateknisen huollon piiriin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Käynnistämispäätös, kaupunginhallitus 17.01.2022 § 8
- Päätös vireilletulosta sekä OAS:n ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, ympäristölautakunta 18.05.2022 _§
- Kuulutus vireilletulosta sekä OAS:n ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 25.5.2022.

4.3 Osalliset ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tunnistettuja osallisia kyseisessä kaavanhankkeessa ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Kaupungin yhdyskuntatekniset palvelut, kunnossapito
- Leppäkosken Sähkö Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä OAS:n ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan Ylöjärven uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivulla (www.ylojarvi.fi).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja kommentoitavaksi.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan päätöksellä saman aikaisesti vireilletulon kanssa. Valmisteluvaihe on nähtävillä 14 päivän ajan, jolloin osalliset voivat antaa siitä mielipiteensä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään tarvittaessa kommentit tai lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Luonnoksen nähtävillä olon aikana jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä laaditaan palaute- ja vastinekooste kaavaselostukseen.

(MRA 30§ Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.)

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin.

Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin.

Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotuksen. Se asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jolloin osalliset voivat antaa siitä muistutuksensa. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa kommentit ja lausunnot kuten valmisteluvaiheessa. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin

Hyväksymiskäsittely

Asemakaavan hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävillä oloaikana pyytäneet.

Tiedotus ja palautteen antaminen

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan

- Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat)
- Alueen maanomistajille ja naapureille kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin verkkosivuilla www.ylojarvi.fi sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon aulassa, Kuruntie 14.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikana ympäristölautakunnalle osoitettuna postiosoitteeseen: Ylöjärven kaupunki, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI, tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@ylojarvi.fi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksella Lehmustanhuan katualue ulotetaan korttelin 426 asuinkiinteistöjen keskelle jäävälle kaupungin omistamalle kiinteistön 1:707 osalle, joka nykyisessä kaavassa sisältyy AP II -alueeseen. Käytännössä tämä kiinteistön 1:707 osa on Lehmustanhua-kadun jatketta, joka kaavamuutoksen myötä saadaan kaupungin yhdyskuntatekniikan kunnossapidon piiriin. Samalla saadaan korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutoksessa huomioidaan tarvittava lumitila sekä viereisen eteläpuoleisen kiinteistön (1:662) tarvitsema pysäköintitila.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaan tehdään seuraavat muutokset:

- Kiinteistöjen rajat osoitetaan toteutuneen mukaisesti.
- A-1 korttelialue rajataan laajemmaksi, vastaamaan toteutunutta kiinteistön 1:662 pohjoisrajaa.
- AP II korttelialue rajataan koskemaan vain pientalojen tontteja.
- Korttelin keskellä oleva AP II alueen osa muutetaan katualueeksi.
- Kiinteistön 1:662 koillis- ja itärajalla kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen.

Muilta osin asemakaava jää ennalleen.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavalla ei ole muita vaikutuksia kuin se, että katualue saadaan yhdyskuntateknisen huollon piiriin ja näin helpotetaan korttelin asukkaiden arkea. Kaavan tavoitteiden mukaisesti talvikunnossapito on huomioitu, lumet mahtuvat esimerkiksi satunnaiseen pysäköintiin käytetylle kentälle, jossa on sen lisäksi tilaa myös pysäköinnille. Kiinteistön 1:662 autopaikat mahtuvat tontille, ja vieraspysäköintiin voidaan käyttää em. kenttää. Pientalojen yhteinen postilaatikkoteline ja osa kiinteistön 1:384 pihakiveyksestä jää katualueelle.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja käyttöä ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	980 Ylöjärvi	Täyttämispvm	09.05.2022
Kaavan nimi	Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9265		2560	0,28		
A yhteensä	0,8178	88,3	2560	0,31		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1087	11,7				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9265		2560	0,28		
A yhteensä	0,8178	88,3	2560	0,31		
A-1	0,3173	38,8	1260	0,40		
AP	0,5005	61,2	1300	0,26		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1087	11,7				
Kadut	0,1087	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						