



Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426

Kaavaselostus

Käynnistämispäätös kh 17.01.2022 § 8
Ympäristölautakunta 18.5.2022 § 84
Vireilletulokuulutus 25.5.2022
Ympäristölautakunta 24.8.2022 § 114
Ympäristölautakunta 26.10.2022 § _
Dnro: 832/10.02.03/2021

26.10.2022

Ylöjärven kaupunki, kaavoitus

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Mia Saloranta
kaavoitusarkkitehti

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 26.10.2022 päivättyä asemakaavamuutoksen kaavakarttaa.

Asemakaavamuutos koskee Kirkonseudun korttelia 426.

1.2 Kaava-alueen sijainti

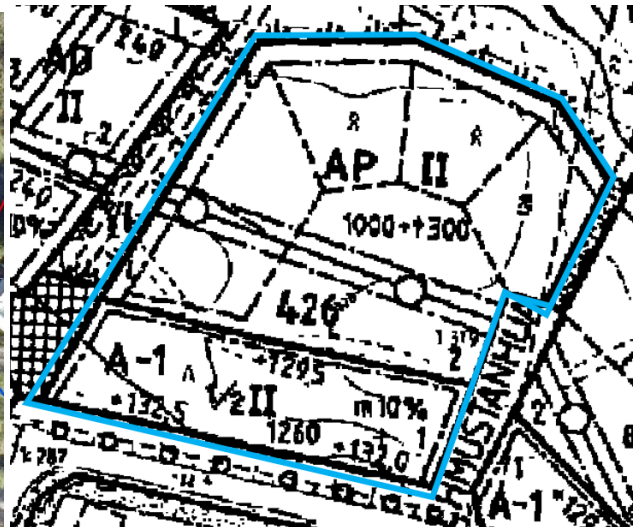
Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolella, n. 2 km kirkolta pohjoiseen, Viljakkalantien ja Veittijärven välissä. Kortteli rajautuu etelässä Kauraslammentiehen, idässä Lehmustanhua-tiehen ja muissa suunnissa virkistysalueeseen / polkuihin.

Viereisessä kartassa osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.

Alla suunnittelualueen sijainti osoitekartalla.



Alla kaavamuutosalue ilmakuvasa ja muutoksen alaisessa 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	7
3.2 Suunnittelutilanne	10
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavamuutoksen tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osalliset ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	16
5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Kaavan vaikutukset	17
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttamisen seuranta	17

1.5 Liitteet

1. Ehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja vastineet
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 § 84
- Kuulutus vireilletulosta 25.5.2022
- Valmisteluvaihe nähtävillä 25.5. – 8.6.2022
- Päätös ehdotuksen nähtäville asettamisesta, ympäristölautakunta 24.08.2022 § 114
- Ehdotus nähtävillä 31.8. – 13.9.2022
- Kaavamuutoksen hyväksyminen, ympäristölautakunta 26.10.2022.

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

Nähtäville asetettu asemakaavaehdotus oli sisällöltään yhtenevä kaavaluonnoksen kanssa. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen lisättiin muistutuksen perusteella ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää kiinteistön 1:662 pohjoisreunalle ja kiinteistön 1:384 eteläkulmaan. Merkinnät eivät muuta nykyistä tilannetta, vaan selkeyttävät katuliittymien sijaintia huomioitavaksi katusuunnitelmassa.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään ympäristölautakunnassa lokakuussa 2022. Katualueen suunnittelu ja 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 kaavamuutos varsinaisesti koskee. Tällä keskialueella on tieyhteys, jonka kautta on liittymät tonteille, pensailla ympäröity leikkipaikka, tilapäiseen pysäköintiin käytetty kenttä, istutuksia ja iso mänty sekä omakotitalojen yhteinen postilaatikoteline ja joitakin yksityispihoihin liittyviä piharakenteita.

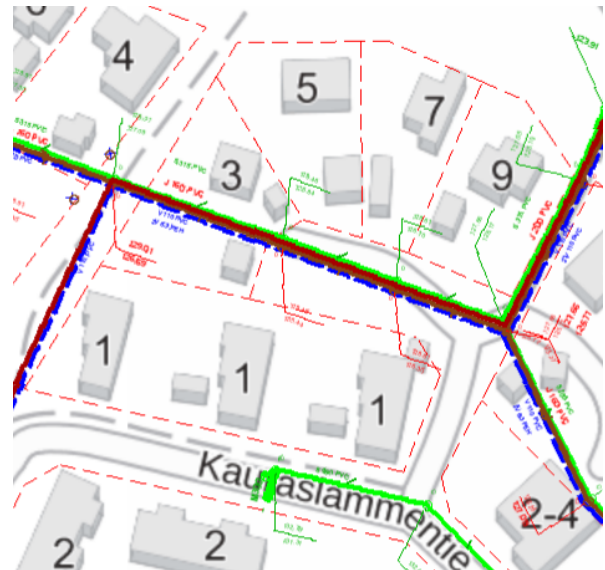
Korttelin läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevat vesi-, jätevesi ja hulevesijohto.



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

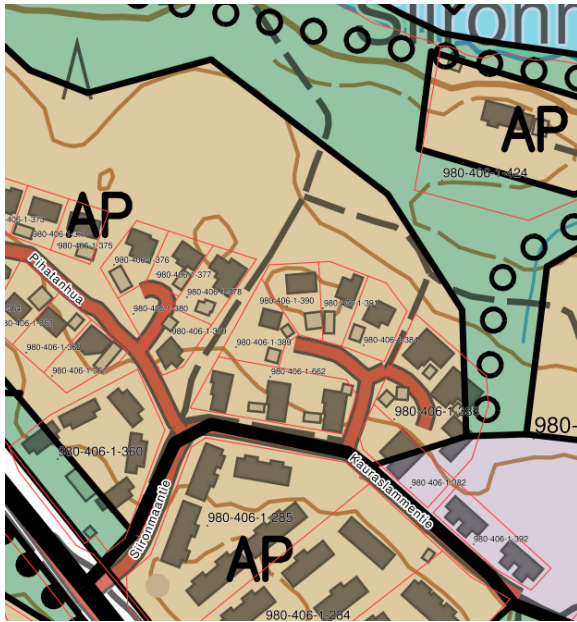
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja selvitykset

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

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 kerrostaloasumiseen ja suurin sallittu kerrosluku on III.

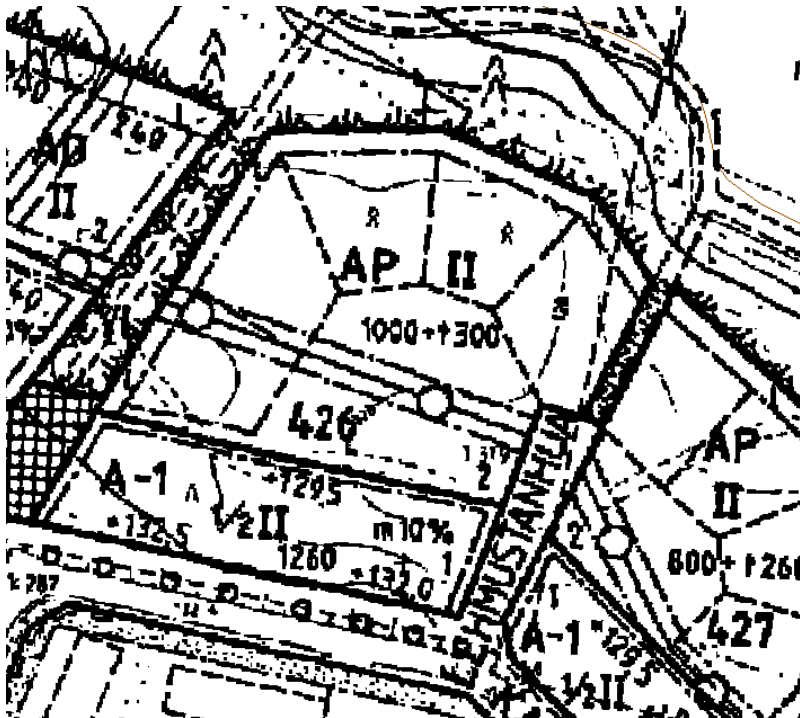


Ote osayleiskaavasta maastokartan päällä.

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, asuinpientalojen korttelialue, jossa on viisi ohjeellista tonttia. Kortteli on alkuaan 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 laajempuna kuin kaavassa on osoitettu.

Kortteli on toteutunut osana Ylöjärven asuntomessuja 1996.



Ote asemakaavasta. Merkinät 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 pohjakartta on tarkistettu 03.08.2022.

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 § 84
- 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 tiedotettiin 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 asetettiin nähtäville ja kommentoitavaksi. OAS:ta ei annettu palautetta.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan päätöksellä saman aikaisesti vireilletulon kanssa. Valmisteluvaihe oli nähtävillä 14 päivän ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä mielipiteensä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Pirkanmaan ELY-keskus, kaupungin yhdyskuntatekniset palvelut/ kunnossapito, Leppäkosken Sähkö Oy, Ylöjärven Vesi Oy ja Pirkanmaan jätehuolto Oy.

Luonnoksen nähtävillä olon aikana jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palaute- ja vastinekooste alle.

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

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Palautteet	Kaavoittajan vastine
<p>Naapurien palaute 1:384, 1:391, 1:390 ja 1:389</p> <p>Olemme tutustuneet uuden asemakaavan luonnokseen ja esitämme seuraavia kommentteja:</p> <p>1. Olemme pyytäneet puukerrostaloa korjaamaan huonokuntoisen puuidan keskialueelle ja ajoväylän päässä olevaan omakotitaloon (1:389) päin, mutta olemme saaneet vastineeksi puukerrostalojen suunnitelman aidan purkamisesta. Mielestämme aita ei tulisi poistaa vaan korjata, ja tämä vaatimus aidasta tulisi olla myös asemakaavassa. Perusteluna esitämme yksityisyyttä ja turvallisuutta.</p> <p>2. Jos korttelin A-1 ulosajokohtaa muutetaan, toivomme että samalla korjattaisiin puukerrostalojen liikenteen tuottama pöly- ja hiekkaongelma. Liikenne kerrostaloihin aiheuttaa kuivana aikana paljon katupölyä ja tuo soraa asvaltille. Liittymän voisi asvaltoida kaupungin osuudelta.</p> <p>3. Lumisina talvina, kuten tänä vuonna, aurattu lumi kasattiin osittain autojen pysäköintipaikalle ja osittain leikkipaikalle. Suuret kasat vaikeuttivat omakotitalojen liikennettä ja vähensivät parkkipaikkoja. Kun alue tulee kaupungin yhdyskuntateknisen huollon piiriin, toivomme, että asianomaiset antavat aurauksesta vastaaville ohjeet, että lumien kasaus</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Aidan kunnossapito on kyseisen taloyhtiön vastuulla. Aitaa ei määrätä asemakaavassa. Kaavassa syntyvän katualueen toteutusta varten laaditaan kaupungin yhdyskuntateknisessä katusuunnitelmassa, jossa ratkaistaan katualueen järjestelyt. Tulevassa katusuunnitelmassa on ehkä mahdollista osoittaa katualueelle istutuksia, jotka antaisivat näkösuojaa. Katusuunnitelma asetetaan erikseen nähtäville, ja siitä tiedotetaan kirjeitse kadun varren kiinteistöjen omistajille.2. Kerrostalokorttelin ulosajokohtaa ei kaavassa muuteta. Asvaltointi katualueella ratkaistaan tulevassa katusuunnitelmassa.3. Toive välitetään kunnossapidon tehtäväalueelle. Katusuunnitelmassa ratkaistaan lumien läjitys ja mahdollisesti tarvittavat kadunvarsipysäköintipaikat.4. Nykyinen leikkipaikka sijoittuu kaavassa katualueelle, joten leikkipaikkaa ei tulla säilyttämään. Katusuunnitelmassa voidaan huomioida katutilan jäsentäminen esim. istutuksin.

<p>aloitetaan pysäköintialueen nurkasta. Tänäkään vuonna alueelle kasattua kahta yli 5 m korkeaa lumikasaa ei viety pois vaan annettiin sulaa. Myös mahdollisesti siistittävä leikkialueen pensasaita ei kestä suuria lumimassoja.</p> <p>4. On hyvä, että huonoon kuntoon mennyt leikki- paikka korjataan. Koska kaupunki on rakentanut uuden, laitteiltaan monipuolisen leikkipaikan Piha- tanhualle, riittää Lehmustanhualle mielestämme hieman vaatimattomampi varustelu. Tärkeämpää on paikan siivous ja pensasaidan kunnostus sekä vuosittainen ylläpito.</p>	
<p>Kaupungin kunnossapitopäällikkö</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lehmustanhuan viereen jäävä pysäköinti- alue. Varataan ilmeisesti viereisen kerros- talon käyttöön kuten aikaisemminkin on ol- lut? Jääkö kunnossapito kuitenkin kaupun- gille? • Yhden tontin läpi menee kaikki putket. On- kohan tontilla rasiitetta? 	<p>Kaavassa syntyvällä katualueella on tällä hetkellä pysäköintiin käytetty alue, mutta virallisesti sitä ei ole varattu taloyhtiön käyttöön. Taloyhtiön pysä- köintipaikat on sijoitettu yhtiön hallinnoimalle ton- tilla. Mahdollinen katualueelle sijoitettava pysäköinti ratkaistaan tulevassa katusuunnitelmassa. Kau- punki pitää normaalisti huolta katualueesta.</p> <p>Tontilla ei ole rekisteröityä rasiitetta muutoin kuin asemakaavamerkinnän muodossa. Käytäntöä tul- laan selvittämään kaavoituksen ja yhdyskuntatekni- kan yhteistyönä.</p>

ELY-keskus ilmoitti, ettei ole tarvetta lausua kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Tekninen lautakunta pyysi lisäaikaa lausunolle, mutta yhdyskuntatekniikan päällikön kanssa sittem- min sovittiin, että luonnosvaiheessa riittää kunnossapitopäällikön kommentti. Lautakunta antaa lau- suntonsa kaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa huomioitiin luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet, jotka eivät aiheutta- neet muutoksia kaavaan. Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ehdotuksen ja asetti sen nähtä- ville 14 päivän ajaksi. Ehdotuksesta pyydettiin kommentit ja lausunnot kuten valmisteluvaiheessa. Muistutuksia saatiin yksi ja lausuntoja kolme. Muistutuksen perusteella kaavaehdotukseen lisättiin ajo- neuvoliittymän kieltäviä merkintöjä. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia.

Muistutuksen tehneille annetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen. Ehdotuksesta saa- dut muistutukset ja lausunnot vastineineen ovat liitteessä 1.

Hyväksymiskäsittely

Muistutuksen perusteella vähäisesti täydennetyn asemakaavamuutoksen hyväksyy ympäristölauta- kunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävilläolon aikana 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 mahdollistetaan tarvittava lumitila sekä kadunvarsipysäköinti, joiden tarve ja toteutus ratkaistaan katusuunnitelmassa.

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 pohjois-, koillis- ja itärajalla kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen siten, että liittymä on mahdollinen vain nykyisessä kohdassaan ja kapeampana kuin se käytännössä

nykyisellään on. Kiinteistön 1:384 eteläkulmassa kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen. Kyseiset merkinnät eivät muuta nykyistä tilannetta, vaan selkeyttävät katuliittymien sijaintia huomioitavaksi katusuunnitelmassa.

Muilta osin asemakaava jää ennalleen.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asuinkiinteistöjen väliin jäävä alue saadaan yhdyskuntateknisen huollon piiriin ja näin helpotetaan korttelin asukkaiden arkea. Kaavan voimaantulon jälkeen kaupungin yhdyskuntatekniikassa laaditaan katusuunnitelma, jossa ratkaistaan kaavamutoksella syntyvän katualueen järjestelyt. Katusuunnitelmassa on mahdollista varata tila lumen kasaamiselle sekä tarvittaessa vieraspysäköinnille ja mahdollisesti istuiksille. Katualueelle jäävä leikkipaikka poistetaan. Pientalojen yhteinen postilaatikkoteline ja osa kiinteistön 1:384 pihakiveyksestä sijoittuvat katualueelle, joten niidenkin tulevaisuus ratkaistaan katusuunnitelmassa. Katusuunnitelma asetetaan nähtäville ennen sen hyväksymistä teknisessä lautakunnassa. Kaavassa ei ratkaista katualueen sisäisiä järjestelyjä.

Kaava ei tuo muutoksia kiinteistön 1:662 autopaikkoihin, koska kaavan edellyttämät autopaikat sijoittuvat taloyhtiön tontille. Tontin ulkopuolella nykyisellään olevien lisäpysäköintipaikkojen tarve ja sijoittelu ratkaistaan katusuunnitelmassa.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja käyttöä ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Kaavassa syntyvän katualueen toteutusta varten laaditaan katusuunnitelma.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.

Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426

Kaavaselostuksen liite 1

Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin

Muistutus	Vastine
<p>Naapurit 1:384, 1:391, 1:390 ja 1:389</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavoittajan vastine ”ei kuulu asemakaavaan” aiemmin esittämillemme huolenaiheille ei ole täysin rakennuslain hengen mukainen.</p> <p>1. Jos puukerrostalon puuaita poistetaan eikä korjata ja asemakaavassa ajoneuvoilla kulkeminen mahdollistetaan noin 100m matkalla, niin sillä on merkittävä vaikutus alueen omakotiasukkaiden turvallisuudelle ja viihtyisyydelle. Tämä osuus on mielestämme ratkaistava jo kaavassa merkitsemällä kiinteistölle 1:662 lisää raja-alueita, josta ei saa ajaa autolla ja rajoittamalla liittymän leveys riittävän kapeaksi esim. 5m.</p> <p>2. Edelleen jos samaista ulosajokohtaa ei lisäksi siirretä paria metriä länteen, jolloin kääntymisestä Lehmustanhualle tulee riittävän jyrkkä, mahdollistaa kaava pihasta ulos hurjastelun jatkuvan ja sitä kautta myös pöly- ja hiekaongelman jatkumisen. Huomautettakoon edelleen, että viittaako kaavoittajan vastine ”Kerrostalokorttelin ulosajokohtaa ei kaavassa muuteta” nykyiseen kaavaan vai nykytilanteeseen? Vuosien saatossa kulmakohdan jo nykyisin ajokiellossa olevaa ojaa on nimittäin täytetty ja puukerrostalojen pihasta pääsee ”kulmat suoraksi” ajonopeudella.</p> <p>3. Leikkipaikka tulee mielestämme säilyttää. Vastustamme voimakkaasti sitä, että jo nykyisellään suuri vierasparkki laajenee siihen. Laajentamiselle ei ole tarvetta, koska puukerrostaloilla ja omakotitaloilla on oma pysäköinti pihassaan ja alueen yhteiseen tilapäiseen pysäköintiin nykyinen alue riittää.</p>	<p>1. Ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää on lisätty kiinteistön 1:662 pohjoisreunalle siten, että liittymä on mahdollinen vain nykyisessä kohdassaan ja kapeampana kuin se käytännössä nyt on. Merkintä ei muuta nykyistä tilannetta, vaan selkeyttää liittymäkohdan sijainnin huomioitavaksi katusuunnitelmassa.</p> <p>2. ks. edellä.</p> <p>3. Leikkipaikkavälineet poistetaan, koska kaupunki keskittää ylläpitotoimenpiteet isommille leikkipaikoille. Kyseiselle pienelle leikkipaikalle ei nähdä välttämätöntä tarvetta, koska ympäröivillä pihalla on jo toteutettu omia leikkipaikkoja.</p> <p>Vierasparkkipaikkojen tarpeellisuus tutkitaan katusuunnittelun yhteydessä. Jos parkkipaikkoja tarvitaan katualueella, niiden määrä ja sijainti ratkaistaan katusuunnitelmassa. Katualueelle mahtuu myös istutettavaa aluetta ja tila auraslumelle, esim. poistettavan leikkipaikan kohdalle. Koko kaavan mukainen katualue on kaupungin huoltotoimenpiteiden piirissä.</p>

<p>Pysäköintipaikalle voisi laittaa kyltin "Vieras pysäköinti" muutamaan kohtaan. Leikkipaikan aluetta voisi talvella pitää vierasparkin ja Lehmustanhuan aurauslumen säilytyspaikkana, varsinkin kun kaavamuutoksen myötä alue tulee aurauksen piiriin ja aurattavan alueen koko kasvaa. Leikkipaikan alue tulee jatkossa rajata istutuksin pysäköintialueesta ja Lehmustanhuan jatkeesta, jotta sinne ei pääse autolla ja jotta siitä saadaan siisti ja viihtyisä. Istutusten pitää kuulua kunnan hoidon piiriin. Kun katusuunnitelmaa tehdään, olemme valmiit osallistumaan suunnitteluun alueen käytöstä ja viihtyisyydestä.</p>	
<p>Lausunto</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut kaavan muutoksen lausuntomateriaaliin ja toteaa, että sillä ei ole MRL 18 §:n mukaisen valvontatehtävän osalta lausuttavaa Lehmustanhuan asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Osallisten näkökulmasta voisi selkeyden vuoksi esittää alustavan katusuunnitelman/havainnekuvan kaavan yhteydessä.</p>	<p>Katusuunnitelma laaditaan vasta kaavan saatua lainvoiman.</p>
<p>Ylöjärven Vesi Oy</p> <p>Nykyinen korttelin 426 kohdalla oleva vesihuolto on huomioitava kaavassa ja suunnitelmissa. Osuudella on sekä vietto- ja paineviemäri että 2kpl vesijohtoja. Lisäksi kaupungin hulevesiviemäreitä.</p>	<p>Viemärit ja vesijohto on huomioitu kaavassa.</p>
<p>Tekninen lautakunta 28.09.2022 § 152</p> <p>Tekninen lautakunta päättää, että sillä ei ole huomautettavaa nähtävillä olleesta Lehmustanhuan asemakaavan muutosehdotuksesta. Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

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						