

## Kirkonseutu

# Ylötien asemakaavamuutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.11.2022

## Suunnittelukohde

### Suunnittelualue ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Huurretien teollisuusalueella. Kaavarajaus sisältää Ylötien tiealuetta, joka muodostuu kahdesta kiinteistöstä, sekä korttelissa 381 kiinteistöt 428-5-107 ja 448-44-2, joilla sijaitsee kookas liikerakennus varastohalleineen ja pysäköintialueineen. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Huurretiehen. Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,3 ha. Varsinainen kaavamuutos koskee Ylötietä.

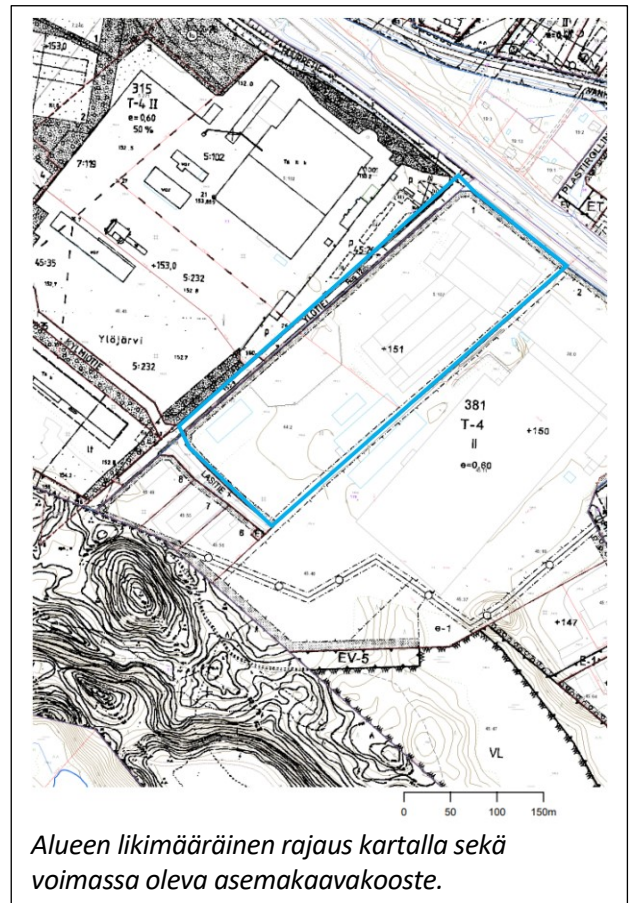
## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 16.05.2022 (§ 162) käynnistää Ylötien asemakaavan muutoksen. Aloite kaavamuutoksen laadintaan on tullut kiinteistöjen 428-5-107 ja 448-44-2 omistajalta.

Kyseessä on **vähäinen kaavamuutos**, koska kokonaisrakennusoikeutta ei ole tarpeen tarkastella eikä korttelialueen käyttötarkoitusta tulla muuttamaan. Vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy ympäristölautakunta.

Asemakaavan muutos ei sisälly kaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun eikä toteutuksen osalta MAPSTO 2022-2026 -hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei alueen vähäisyys huomioiden ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.



## Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ylötien leventäminen ja tien profiilin loiventaminen. Kaavamuutoksella saadaan nykyinen tielinjaus paremmin toimivaksi ja vastaamaan alueen kasvavaa liiketoimintaa.

Tarvittaessa kaavan laatimiseen ja toteuttamiseen liittyvistä periaatteista ja kuluista sovitaan kaavoitusaloitteen tekijän kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

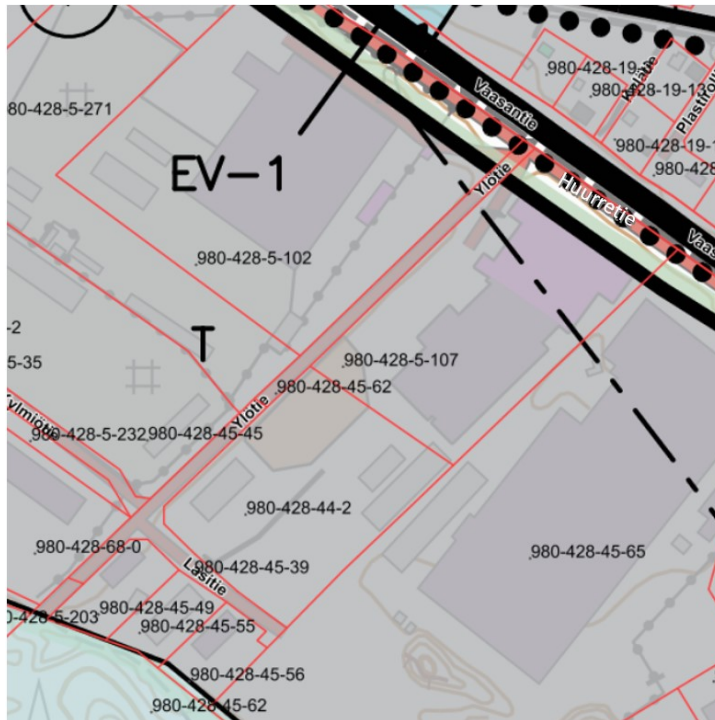
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

### Maakuntakaava

Vuonna 2017 voimaan tulleessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (Elovainio), joka sijaitsee kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta sekä mahdollista tekopohjaveden muodostamisaluetta.

### Yleiskaava



*Ote vuonna 1991 vahvistuneesta Harjualueen osayleiskaavasta. Karttaan lisätty kiinteistörajat, teiden nimet ja kiinteistönumerot.*

Muutosalueella on voimassa vuonna 1991 vahvistunut Harjualueen osayleiskaava, jossa alue on yleiskaavan mukaista teollisuus- ja varastoaluetta (T).

**Suunnittelumääräys:**

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon sen merkitys tärkeänä pohjavesialueena.

**Rakentamismääräys:**

Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden likaantumista.

Suurin osa alueesta sijoittuu kaavan mukaan vedenottamon ohjeelliselle suoja-alueelle.

Yleiskaavassa Huurretien varteen on merkitty kevyen liikenteen reitti, joka on toteutunut Huurretien ja Vaasantien väliin.

## Asemakaava



*Oranssi viiva:  
Alustava  
suunnittelualan  
rajaus*

*Siniset viivat:  
Voimassa olevien  
asemakaavojen rajat*

Suunnittelualue sisältyy kahteen tai kolmeen asemakaavaan.

- Kiinteistöt 428-5-107 ja 448-44-2 sisältyvät kaavaan nimeltä Kirkonseudun asemakaavan muutos Pinotie – Ylötie. Kaava on hyväksytty 2008.
- Ylötien katualue sisältyy kaavaan nimeltä Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos – osa kortteleista 315 ja 317 - Huurretie. Kaava on hyväksytty 1995.
- Pieni kolmio kaavamutosalueen pohjoiskulmassa sisältyy asemakaavaan: Teollisuusalueen laajennus Partek -Huurre väliselle alueelle. Rakennuskaava on hyväksytty 1983. Kaavamutosalueen rajauksen täsmentyessä tarkentuu, ulottuuko muutos tämän kaavan alueelle.

Pinotie - Ylötien kaavassa pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-4).

**T-4**

**Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.**

Toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40% käytetystä kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistönhoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus-,varasto-, liike- tai toimistorakentamisen kanssa.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.

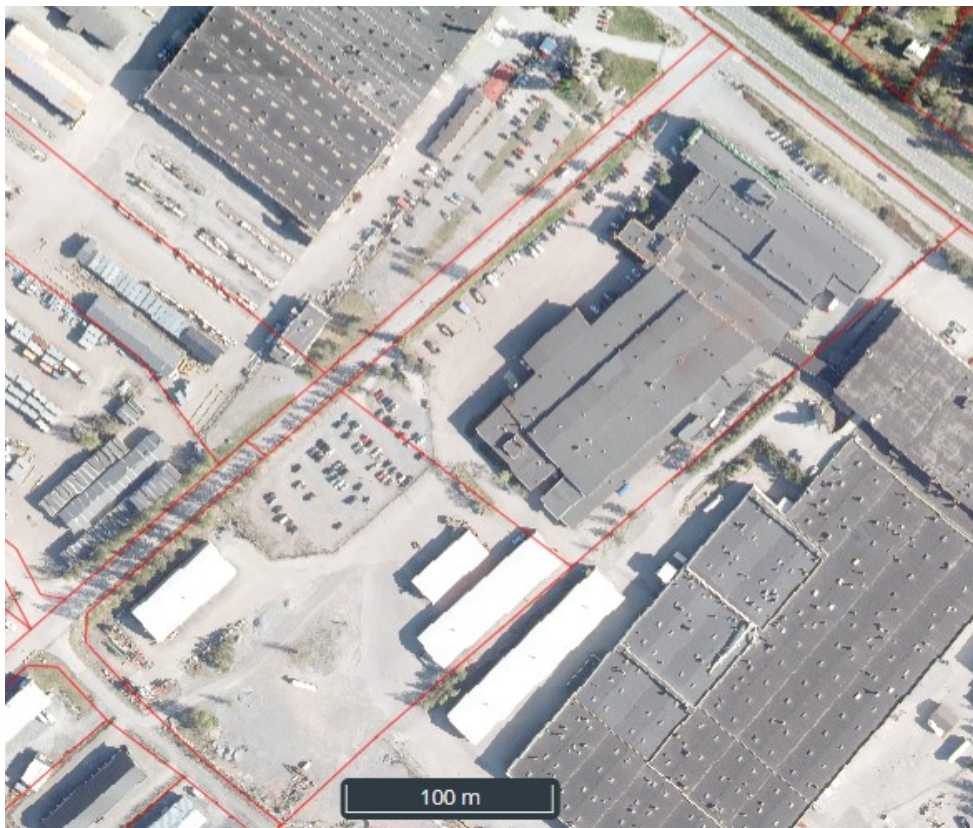
Rakentamattomalle ja kestopäälystämättömälle tontin osalle on levitettävä kaavassa määrätyn maanpinnan likimääräisen korkeusaseman lisäksi 20-30 cm:n kerros puhdasta humuspitoista pintamaata. Tonteilla olevat mahdolliset kalliopaljastumat tulee peittää 1-2 metrin puhtaalla maakerroksella. Tonttien täyttöön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäälystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Muihin kaavoihin sisältyvät alueet ovat katualuetta.

## Selvitykset

Kaavamutosalueelle laaditaan tarvittaessa selvityksiä.



*Ilmakuva  
kaavamutosalueesta.*

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Kyseisessä kaavamutoksessa arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

Vaikutukset

- Ylötien asemakaavan muutos
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ylöjärven kaupunki

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

### Osalliset

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Kyseisessä kaavassa osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi Oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

### Tiedottaminen

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista kuulutetaan / ilmoitetaan

- Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) > Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat tai > Kaavoitus/ Nähtävillä olevat kaavat.

Alueen maanomistajille ja naapureille tiedotetaan kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

### Osallistuminen kaavan eri vaiheissa

- Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.
- Kaava laaditaan suoraan ehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan päätöksellä. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa siitä muistutuksensa. Ehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä kaupungin verkkosivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon aulassa, Kuruntie 14.

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

## Hyväksymisvaihe

Kyseinen kaava on katsottu vaikutuksiltaan vähäiseksi, joten ehdotuksen viimeistelyn jälkeen kaavan hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

## Aikataulu

Kaavan vireille tulo ja OAS	marraskuu 2022
Kaavaehdotus	kevät 2023
Kaava hyväksytty	kesä 2023

## Yhteystiedot

### Asemakaavan laadinta:

Kaavoituspäällikkö  
Esko Hyytinen  
p. 044 431 4324  
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

### Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@ylojarvi.fi

### Ylöjärvi käyntiosoite:

Kaupungintalo  
Kuruntie 14, Ylöjärvi

### Postiosoite:

Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus  
PL 22  
33471 Ylöjärvi