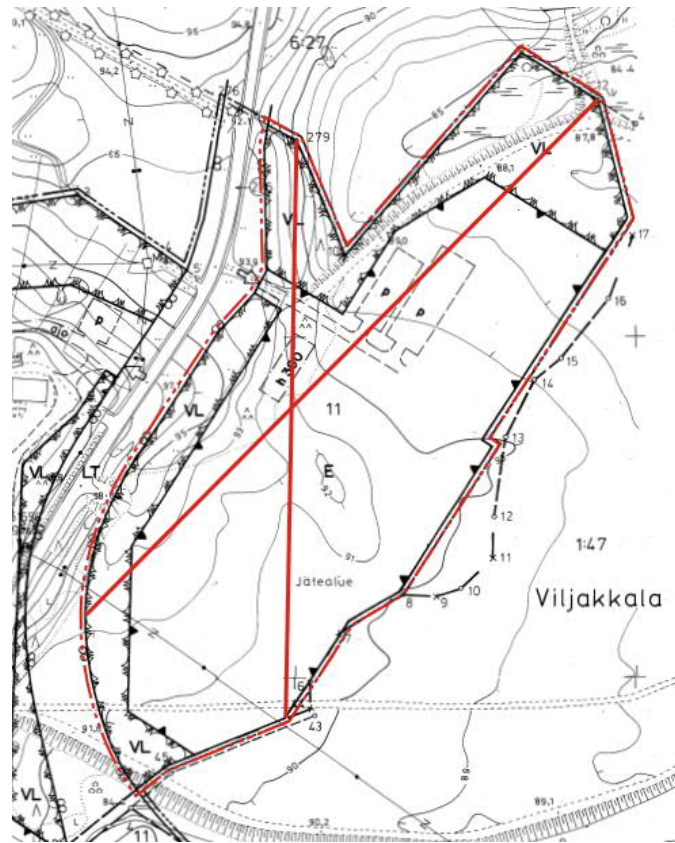


HAVERI
LUHALAHDENTIEN ITÄISEN ALUEEN ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
Ehdotus



PÄÄTÖS ASEMAKAAVAPROSESSIN KÄYNNISTÄMISESTÄ KAUPUNGINHALLITUS 21.6.2021 § 216
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 29.9.2021 – 29.10.2021
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN XX.XX.2021 – XX.XX.2021
KAUPUNGINVALTUUSTO
DNRO 300/10.02.03/2021
DNRO 542/10.02.03/2021

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI - KAAVOITUS 17.11.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22. päivänä syyskuuta 2021 päivättyä asemakaavan kumoamiskarttaa. Asemakaavan kumoaminen koskee virkistys- ja erityis-alueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Viljakkalan Haverin asemakaava-alueen itäiseen osaan rajoittuen länsireunasta Luhalahdentiehen. Kumottavan alueen kokonaispinta-ala on noin 6,4 ha.



Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 17.11.2021

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin syyskuun 29. päivänä 2021. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen (kumoamisen) xxx kuun x. päivänä 202x, § xx

1.3 Kaavan tarkoitus

Haverin entisen kultakaivoksen meneillään oleva rikastushiekka-alueen kunnostaminen ja maisemointi sijoittuu osittain asemakaava-alueelle. Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä erityisalue E mahdollistaa mm. moottoriurheilutoiminnan, joka ei sovellu kunnostettavalle rakenteelle. Asemakaava on siitä syystä tarkoituksenmukaista kumota.

1.4 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitysten tarve tulee ajankohtaiseksi uuden kaavoituksen kautta.

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
1.5	Liitteet.....	2
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavan kumoaminen	4
2.3	Asemakaavan kumoamisen toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4.	ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset	7
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3.4	Päätöksenteko	8
4.3.5	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet (asemakaavan kumoaminen)	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (KAAVAN KUMOAMINEN)	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.1.2	Palvelut	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
5.3	Aluevaraukset.....	9
5.3.1	Korttelialueet	9
5.3.2	Lähivirkistysalueet	9
5.4	Kaavan vaikutukset.....	9
5.4.1	Vaikutukset	9
5.5	Ympäristön häiriötekijät	10
5.6	Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen.....	10
5.6.1	Suhde yleiskaavaan	10
6.	ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TOTEUTUS	10

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 (§ 216) asemakaavan kumoamisprosessin käynnistämisestä.

29.9.2021 asemakaavan kumoamisen vireille tulosta kuulutettiin

29.9. -29.10.2021 luonnosvaiheen kuuleminen

xx.xx. - xx.xx.2021 ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen (kumoamisen)

2.2 Asemakaavan kumoaminen

Yhdyskuntatekniikan palveluiden toimesta on esitetty Haverin rikastushiekka-alueen asemakaavan kumoamista. Alueen kunnostaminen ja maisemointi on vireillä. Kunnostamistoimenpiteet sijoittuvat osittain asemakaava-alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Moottoriturheilualue E. Toiminta ei sovellu kunnostetulle rakenteelle, vaan voi vaurioittaa sitä ja heikentää kunnostetun rakenteen toimintaa siten, että ympäristön tilaa kohentavat tavoitteet eivät täyty. Kunnostustoimenpiteet ulottuvat myös osittain tiealueen vieressä asemakaavassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle VL. Edellä selostetusta syystä nykyinen asemakaava on perusteltua kumota. Kumottavan asemakaavan pinta-ala on 6,4 hehtaaria.

2.3 Asemakaavan kumoamisen toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaavan kumoaminen hyväksytään kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2021.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kumottavan asemakaavan alue on osa entisen Haverin kultakaivoksen rikastushiekka-alueita, jossa kunnostaminen ja maisemointi on meneillään. Alue sijoittuu Viljakkalan Haverin asemakaava-alueen itäiseen osaan rajoittuen länsireunasta Luhalahdentiehen. Itäpuolella sijaitsevaan Kirkkojärveen on lyhimmillään matkaa n. 200 metriä. Kumottavan asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen puusto on eri-ikäistä sekametsää. Alueella ei ole tiedossa luonnonarvoalueita tai -kohteita.

Luonnonympäristön selvityksen päivitystarve tulee ajankohtaiseksi uuden asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Pohjavesi

Alue ei sijoitu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella on pysäköintipaikka ja sillä sijaitseva huoltorakennus. Alue sijaitsee Luhalahdentien itäpuolella. Tien länsipuolella on Haverin entinen kaivosalue ja sen vanhaa rakennuskantaa.

Yhdyskuntatekniikka

Kumottavan asemakaavan pohjoisrajan tuntumassa sijaitsevat vesi- ja viemäriinjat.

Muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

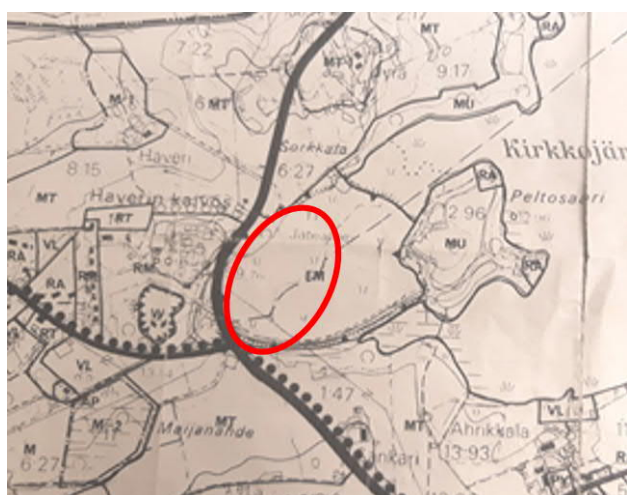
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 tuli voimaan 8.6.2017. Kaavassa alue kuuluu Haverin matkailupalvelujen alueen läheisyyteen ja liittyy laajaan maakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta, Viljakkalan-Harhalan kulttuurimaisemaa. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Ote ajantasayleiskaavasta

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Viljakkalan kunnanvaltuustossa 13.11.1986 hyväksytyssä Kirkonseudun osayleiskaavassa alue on moottoriurheilualueena.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Asemakaava

Haverin alueeseen kuuluvalla alueella on voimassa Lääninhallituksessa 7.11.1986 hyväksytty rakennuskaavan muutos. Hakemusalue on ositettu merkinnällä E, moottoriurheilualue. Reuna-alueet ovat lähivirkistysalueina, VL. Merkinnöille ei ole kaavamääräyksiä.

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 sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaraisuus.

Pohjakartta

Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta.

4. ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Haverin entisen kultakaivoksen meneillään oleva rikastushiekka-alueen kunnostaminen ja maisemointi sijoittuu osittain asemakaava-alueelle. Asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä Moottoriurheilualue E ei sovellu kunnostettavalle rakenteelle, joten nykyinen kaava on perusteltua kumota.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 (§ 216) asemakaavan kumoamisprosessin käynnistämisestä.

Ympäristölautakunta päätti 22.9.2019 (§ 128) käynnistää asemakaavan kumoamisprosessin ja tiedottaa vireille tulosta ja valmisteluvaiheen nähtävillä olosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.9.2021) ja luonnoksen (22.9.2021) kumottavasta alueesta.

Asemakaavan kumoamisen vireille tulosta tiedotettiin 29.9.2021.

Asemakaavan kumoamisen luonnosvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 29.9. - 29.10.2021.

Ympäristölautakunta päättäneen 17.11.2021 (x) asettaa asemakaavan kumoamisen ehdotuksen (22.9.2021) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä x.x.-x.x.2021.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavan kumoamisen ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

4.3 Osallistuminen 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:

Sivistyslautakunta, vapaa-ajanlautakunta, perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi

Yhteisöt:

Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus teki käynnistämispäätöksen asemakaavan kumoamisprosessiin 21.6.2021 (§ 216). Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan ympäristölautakunnan 22.9.2021 päätöksen jälkeen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.9.2021.

Valmisteluaineisto ja kumoamisuonnos

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavan kumoamisuonnos asetettiin nähtävälle ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 29.9. - 29.10.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävilläapidosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla, www.ylojarvi.fi. Lisäksi osallisille ilmoitettiin asiasta kirjeellä.

Lausunnot, kommentit ja mielipiteet

Valmisteluaineistosta ja kumoamisuunnoksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Saapuneet lausunnot

Pirkanmaan liitto / 8.10.2021

Kommentissa todetaan, että Pirkanmaan Liitto on tutustunut valmisteluaineistoon eikä katso tarpeelliseksi lausunnon antamista asiasta.

Ylöjärven tekninen lautakunta / 13.10.2021 § 192

Tekninen lautakunta päättää, että lautakunnalla ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöä olleesta kaavaluonnoksesta ja sen liitemateriaalista.

Ylöjärven Vesi Oy / 25.10.2021

Kommentissa todetaan, että Ylöjärven Vedellä ei ole huomautettavaa asemakaavan kumoamisesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo / 27.10.2021

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa Haverin rikastushiekka-alueen asemakaavan kumoamisesta. Maakuntamuseo viittaa kunnostuksen yleissuunnitelmasta antamaansa lausuntoon (DIAR: 212/2021 19.03.2021), jossa on kiinnitetty huomiota alueen merkitykseen sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen (Sorkkalan rautakautisen kalmiston) ympäristön näkökulmasta, ja toteaa, että asemakaavan kumoamisesta huolimatta tulee varmistaa, että nykyinen puusto jätealueen ympärillä säilyy ja kunnostushankkeesta johtuvan korkeussuhteiden muutoksen tuomat maisemalliset vaikutukset ympäristöön minimoidaan. Rakennetun ympäristön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.

Saapuneet mielipiteet

Valmisteluaineistosta ja asemakaavan kumoamislunnonksesta ei saapunut mielipiteitä.

Asemakaavan kumoamisen ehdotus

Ehdotus asemakaavan kumoamiseksi tullaan asettamaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn 17.11.2021 (§ xx) jälkeen 30 päivän ajaksi xx.xx.-xx.xx.2021. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi) sekä kirjeitse naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Lausunnot

Asemakaavan kumoamisen ehdotuksesta pyydetään lausunnot tai kommentit kuten valmisteluaineistosta ja kumoamislunnonksesta.

Muistutukset

Osallisilla ja kaupunkilaisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan kumoaminen saattaa huomattavasti vaikuttaa on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Saapuneet lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Saapuneet mielipiteet

Täydennetään myöhemmin

4.3.4 Päätöksenteko

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheitten kuulemisissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet (asemakaavan kumoaminen)

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yhdyskuntatekniikan palveluiden toimesta on esitetty Haverin rikastushiekka-alueen asemakaavan kumoamista. Alueen kunnostaminen ja maisemointi on vireillä. Kunnostamistoimenpiteet sijoittuvat osittain asemakaava-alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Moottoriurheilualue E. Toiminta ei sovellu kunnostetulle rakenteelle, vaan voi vaurioittaa sitä ja heikentää kunnostetun rakenteen toimintaa siten, että ympäristön tilaa kohentavat tavoitteet eivät täyty. Kunnostustoimenpiteet ulottuvat myös osittain tiealueen vieressä asemakaavassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle VL. Edellä selostetusta syystä nykyinen asemakaava on perusteltua kumota.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtoja ei ole laadittu.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (KAAVAN KUMOAMINEN)

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Poistuvan asemakaava-alueen pinta-ala on 6,4 hehtaaria

5.1.2 Palvelut

Nykyisellä kaavalla ei ole osoitettu palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan kumoamisella turvataan alueen kunnostuksen tavoitteita, toimenpiteitä ja rakenteita siten, että alueen asemakaava ei enää mahdollista moottoriurheilutoimintaa eikä ohjaa alueen lähivirkistyskäyttöön.

Aluetta uudelleen kaavoitettaessa selvittää uuden käytön vaatimukset ympäristölle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Nykyiset korttelialueet kumotaan.

5.3.2 Lähivirkistysalueet

Asemakaavassa osoitetut lähivirkistysalueet kumotaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan kumoaminen rauhoittaa alueen kunnostustoimenpiteitä varten siten että moottoriurheilu ja lähivirkistys eivät enää ole asemakaavan osoittamaa toimintaa.

Alueelle jää voimaan oikeusvaikutteinen maakuntakaava ja oikeusvaikutuksen yleiskaava. Alue on luonteeltaan haja-alueita ja siellä on voimassa rakennusjärjestys.

Aluetta uudelleen kaavoitettaessa laaditaan tarpeelliset selvitykset ja arvioidaan kaavan vaikutukset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Aluetta uudelleen kaavoitettaessa selvitetään ympäristön häiriötekijät.

5.6 Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukseen

5.6.1 Suhde yleiskaavaan

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

6. ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN TOTEUTUS

Tavoitteena on, että ehdotus asemakaavan kumoamisesta voitaisiin hyväksyä kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 joulukuussa. Asemakaavan kumoamisen tultua lainvoimaiseksi alueelle on mahdollista laatia uusi asemakaava.