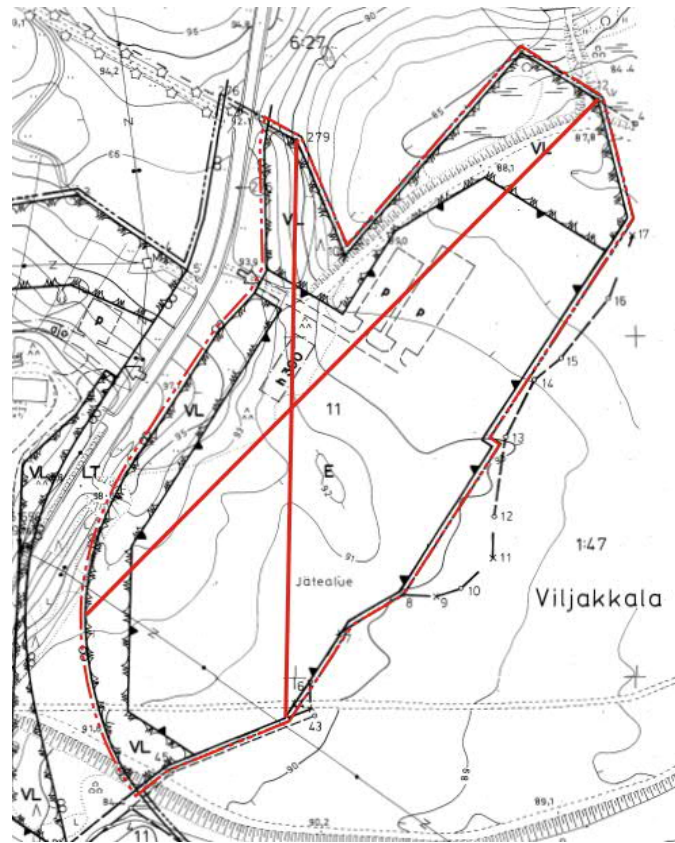


HAVERI
LUHALAHDENTIEN ITÄISEN ALUEEN ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE VIRKISTYS- JA ERITYISALUEITA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



PÄÄTÖS ASEMAKAAVAPROSESSIN KÄYNNISTÄMISESTÄ KAUPUNGINHALLITUS 21.6.2021 § 216
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN 29.9.2021 – 29.10.2021
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN 1.12.2021 – 14.1.2021
KAUPUNGINVALTUUSTO
DNRO 300/10.02.03/2021
DNRO 542/10.02.03/2021

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI - KAAVOITUS 26.1.2022

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 26.1.2022

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-aluetta 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	9
4.3.5	Viranomaisyhteistyö	9
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.....	10
5.3.1	Korttelialueet	10
5.3.2	Lähivirkistysalueet	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1	Vaikutukset	10
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

1.12.2021 - 14.1.2022 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 keväällä 2022.

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.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Asemakaava

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

Rakennusjärjestys

Eräiden määräysten osalta päivitetty Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys 2021 on tullut voimaan 1.1.2022 ja kumoo rakennusjärjestyksen 2017.

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 käyttötarkoituksmerkintä 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 päätti 17.11.2021 (§ 160) asettaa asemakaavan kumoamisen ehdotuksen (22.9.2021) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.12.2021-14.1.2022.

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). Asemakaavan kumoamisen vireilletulosta tiedotettiin ympäristölautakunnan 22.9.2021 (§ 128) päätöksen jälkeen 29.9.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 22.9.2021.

Valmisteluaineisto ja kumoamislunnon

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

Lausunnot, kommentit ja mielipiteet

Valmisteluaineistosta ja kumoamislunnonkseen 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 määrääjässä 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 lausuntopyynnöllä 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 asetettiin nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn 17.11.2021 (§ 160) jälkeen 30 päivän ajaksi 1.12.2021-14.1.2022. Nähtävillä pidosta tiedotettiin 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 pyydettiin 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

Ylöjärven Vesi Oy / 3.12.2021

Ylöjärven Vesi Oy toteaa, ettei kyseiseen kaavahankkeeseen ole huomautettavaa.

Pirkanmaan liitto / 8.10.2021

Pirkanmaan Liitto toteaa aineistoon tutustumisen jälkeen, ettei anna lausuntoa ko. aineistosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo / 12.1.2022

Pirkanmaan maakuntamuseo viittaa hankkeen valmisteluvaiheessa antamaansa lausuntoon (DIAR: 733/2021 27.10.2021) sekä alueen kunnostuksen yleissuunnitelmasta antamaansa lausuntoon (DIAR: 212/2021 19.3.2021) todeten, ettei sillä ole kaavan kumoamisesta muuta huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus / 14.1.2022

Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole tarvetta lausua asemakaavan kumoamisen ehdotuksesta.

Saapuneet muistutukset

Asemakaavan osan kumoamisesta ei jätetty muistutuksia.

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 Moottorieurheilualue 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 oikeusvaikutukseton 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 2022 keväällä. Asemakaavan kumoamisen tultua lainvoimaiseksi alueelle on mahdollista laatia uusi asemakaava.