



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

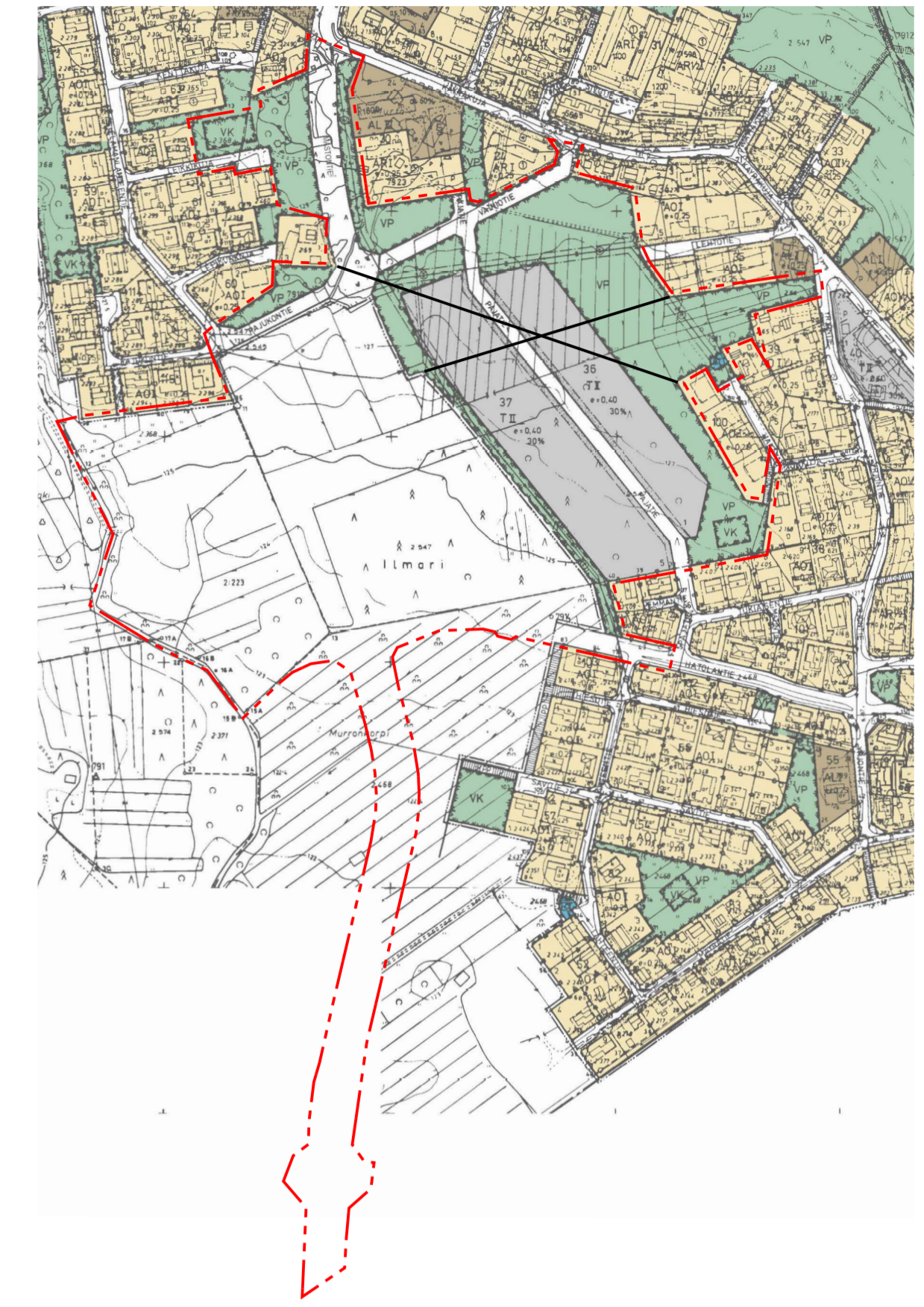
- A-3** ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
  - AP-5** ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja.
  - AO-1** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa yhden asunon.
  - AO-6** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
  - AL-3** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Liiketilaa on suunniteltava vähintään 5% kerrosalasta.
  - LPA** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
  - Y** YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
  - YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa päiväkodin ja koulun.
  - VL-8** LÄHIVIRKISTYSALUE. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Maaston huolellisesti sovitettavien ulkoilureitien rakentaminen ja hulevesijärjestely niiden yhteydessä on sallittu. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonomukaisena kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina. Polun pidetään auki. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella.
  - EV** SUOJAVIHERALUE.
- 
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**
  - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
  - Osa-alueen raja.**
  - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**
  - Ohjeellinen tontin raja.**
  - Ohjeellisen tontin numero.**
  - Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**
  - 8500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
  - IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - III** Alieivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.
  - Rakennusala.**
  - Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**
  - Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**
  - Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.**
  - Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.**
  - Ohjeellinen pysäköimispaikka.**
  - Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**
  - Sijainnillaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.**

- Istutettava alueen osa.**
- Katu.**
- Katuaukiotori.**
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**
- Ajoyhteys.**
- Ohjeellinen yleiselele jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**
- Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla on sallittu huoltoajo ja tontille ajo.**
- Ohjeellinen ulkoilureitti.**
- Katuaueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.**
- Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsittelyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella.**
- Suojeltava puu.**

**YLEISMÄÄRÄYKSIÄ**

- Hulevedet**  
Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttaa sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyäpaikoilla. Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelman lähtökohdina tulee olla Pohjajärvenojan virtaamisen säilyttäminen nykytasolla. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamiskäiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.
- Paineellisen pohjaveden takia hulevesien hallinta tulee suunnitella niin, että rakentelma ei kaiveta nykyisen maanpinnan alapuolelle. Hulevesien viivytysratkenteet on oltava ensisijaisesti luonnonomukaisia. Hajautetut hulevesien hallintaratkenteet voivat esimerkiksi olla korttel- tai kiinteistökohtaisia sadeputarhoja, kosteikkoja, viivytysaitaita tai lammituksia.
- Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytettävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> läpiseemätonä pinta kohd. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisensä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan alueellisenä viivytysaitaana. Kaikki mitoitukset on tarkistettava jatkosuunnitelun yhteydessä.
- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tonttijärjestely tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.
- Kaikki Pohjajärven laskupuroon päätyvät kaava-alueen vedet tulee käsitellä riittävällä tavalla ennen kuin ne lasketaan kaava-alueelta Pohjajärven laskupuroon. Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa olyn- ja hiekanerotuksen kautta sadevesiviemäriin. Katualueiden kiivasvesiä tulee ohjata hulevesiviemäriin ja ojilla. Hulevesisuunnitelman mukaisesti Maastonien hulevesistä ei voida suoraan johtaa Pohjajärven laskupuroon johtavaan ojaan. YO-alueen parkkipaikan hulevedet johdetaan pysäköinnin pohjoisreunalle toteutettavan suodatus- tai viivytyspainanteen kautta ojaan. Hulevesien toimivuuden varmistamiseksi edellä mainittuja määräyksiä täydennetään säännöllisellä seurannalla ja kunnossapidolla vedenlaadun säilyttämiseksi.
- Perustamistapa**  
Alue on pääosin vanhaa peltoaluetta. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohainen maaperätutkimus- sekä perustamistapaolosuus. Perustamistavan valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Perustamistapaolosuudessa tulee ottaa huomioon myös piha- ja liikennealueet.
- Tontti on salaojitettava riittävästi syvyyteen. Perustusten kiivasvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Pinta- ja kiivasvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen pumppaamoon, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumputa. Tarvittava liittymistapa on varmistettava vesiyhtön suunnitelmista.
- Rakennukset tulee sovittaa maastoon, kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria maasiirtoja, pengerryksiä ja korkeita tukimuureja on vältettävä.
- Kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen tällä asemakaava-alueella on kiellettyä.
- Pihat ja istutukset**  
Korttelien olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin tontinosa ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat vehreyttä ympärivuotisesti.
- Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihjoja. Pihat suunnataan etelään tai länteen mahdollisuuksien mukaan.
- Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa keskenään toimiviksi.
- Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Pihasuunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrä.
- Autosuojaista ei saa järjestää ajoreittiä siten, että autosuojista joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.
- Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10% korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.
- YO-tontilla, Mastontien puoleisella reunalla sijaitsee olemassa oleva metsäalue, mikä tulee osin tai kokonaan säilyttää. Metsäaluetta tulee hoitaa harventamalla.
- Tontin pihasuunnitelma tulee esittää erillisessä pihasuunnitelmana rakennusluvun yhteydessä.

- Altaaminen**  
Mahdolliset altaaripaikat tulee esittää rakennusluvun yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa istutuksin tai puurakenteisina. Aitajen korkeus tulee olla katualueelle suuntautuessa enintään 1,2 metriä, ja muille tontin osille suuntautuessa korkeintaan 1,8 metriä.
- Jäteet**  
Jäteasteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä jätteiden erillisajittelu. Jätepisteet tulee aidata ja kattaa.
- Rakentamistapa**  
Tätä asemakaavaa koskien on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunnittelun avulla tulee saavuttaa.
- Päiväkodin ja koulun piha-alue tulee toteuttaa RT103084 ohjeiden mukaisesti. Lisäksi on otettava huomioon rakentamistapaohje, jota on noudatettava.
- Rakentamistapa**  
Tätä asemakaavaa koskien on laadittu rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohje toimii ohjena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja väriyksen suunnittelussa.
- Rivitaloja ja kytkettyjen asuinrakennusten talotyyppeä tulee muunnella asuinotoin esimerkiksi erilaista ikkuna-aukoksella ja väriyksellä.
- Rakennukset tulee sovittaa maastoon, kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinokekoisia täyttöjä tulee välttää.
- Nivakujaan ja Lompokokujaan rajoittavilla korttelin osilla kadunpuoleisen rakennusalan rajan saa ylittää tontin sisällä enintään 2,5 metrimä. Rakennusalan ylittävät rakennusosat, kuten erkerit, terassit tai katokset saavat olla enintään yhden kerroksen korkeisia.
- Pysäköinti**  
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
• 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> asutokkerrosalasta, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto  
• 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistokerrosalasta
- Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikaveroitetta keventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% autopaikanormista.
- Asuinrakennusten sisäänkäynnin läheille on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikainen pysäköintipaikka yhtä asuinkerrostalosta kohden, rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiöstä kohden tai palvelusautokäyttöä kohden.
- Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:  
• 1 polkupyöräpaikka / 50 asuin-, liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohden.
- Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50% on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.
- Tori**  
Katuaukio/tori on MRL 83 § mukaista yleistä aluetta. Yksityiskohtainen suunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.
- Katuaukion/torin päällysmateriaali on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi, tarkoituksenmukaiseksi ja esteettömäksi.
- Energieratkaisu**  
Asemakaava-alueella tehtyjen tutkimusten perusteella kaava-alueella on paineellista pohjaveä, joka purkautuu alueella useasta kohtaa. Energialaivojen poraaminen on asemakaava-alueella kielletty.
- Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan ja avata pihat etelään.



**POISTETTAVA ASEMAKAAVA**  
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

# YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

## VUORENTAUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVOJEN MUUTOS JA LAAJENNUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE katu-, puisto- sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU kortteit 61-62 ja 117-128 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Esko Hyttinen  
kaavoituspäällikkö  
Ylöjärven kaupunki

Moona Kansanen  
kaavoitusarkkitehti  
Ylöjärven kaupunki

Kalle Rautavaara  
projektipäällikkö  
FCG Finnish Consulting Group Oy

Janne Pekkarinen  
suunnittelija  
FCG Finnish Consulting Group Oy

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen XXXkuun XX. päivänä 202X §XX.

Virallisesti  
Antti Pieviäinen, hallintopäällikkö

Kaupunginvaltuusto	
Kaupunginhallitus	
Ympäristövaltuusto	26.4.2023
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	29.6.-30.8.2022
Ympäristövaltuusto	15.6.2022 § 92
Vaimetusvaltuuston nähtävilläolo	31.3.-3.5.2021
Ympäristövaltuusto	24.3.2021 § 44