



Kirkonseutu
Menotien asemakaavamuutos Kortteli 305 tontti 2 ja 11
Kaavaselostus, valmisteluvaihe 22.3.2023

Ympäristölautakunta, valmisteluvaihe 22.3.2023 (§ 33)
Ilmoitus vireilletulosta 19.12.2022
Ympäristölautakunta, vireilletulo ja OAS 23.11.2022 (§ 159)
Kaupunginhallitus, käynnistämispäätös 29.8.2022 (§ 253)
Dnro: 606/10.02.03/2022

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22.3.2023 päivättyä valmisteluvaiheen asemakaavakarttaa ja -merkintöjä (kaavaluonnos).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 305, tontteja 2 ja 11. Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä.

1.2. Suunnittelualueen sijainti



Kaava-alueen sijainti taustakartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 980-428-39-272, 980-428-39-300 sekä 980-428-46-35. Kiinteistöillä 39:272 ja 46:35 sijaitsee olemassa olevaa yritystoimintaa. Kiinteistö 39:300 on lohkottu kiinteistöstä 46:35 yritystoiminnan laajentumista varten. Kiinteistöllä 39:300 sijaitsee rakentamaton voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu TY-korttelialuetta. Kaavamuutos kohdistuu pääosin kiinteistöille 39:272 ja 39:300 mahdollistaen yritystoiminnan jatkumisen, kun toimitilakorttelista muodostetaan nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus. Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,2 ha.



1.3. Asemakaavan tarkoitus

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 29.08.2022 (§ 253) käynnistää Menotien asemakaavan muutoksen. Aloite kaavamuutoksen laadintaan on tullut maanomistajalta.

Asemakaavan muutos ei sisälly kaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun eikä toteutuksen osalta MAPSTO 2022-2026 -hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei kuitenkaan ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen. Kaavamuutosalue on pienialainen ja vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistyksen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa ja muodostaa toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 22.3.2023

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasunnittelija

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	3
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaavaluonnos	6
2.3. Asemakaavan ehdotus	6
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Arkeologia	8
3.1.4. Alueen rakennettavuus	8
3.1.5. Rakennettu ympäristö	8
3.1.6. Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.7. Hulevedet	8
3.1.8. Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.1.2. Maakuntakaava 2040	9
3.2.1.3. Yleiskaava	11
3.2.1.4. Asemakaava	13
3.2.1.5. Rakennusjärjestys	14
3.2.1.6. Pohjakartta	15
3.2.1.7. Alueelle laaditut selvitykset	15
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.2.1. Osalliset	15
4.2.2. Vireilletulo	16
4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.2.4. Viranomaisyhteistyö	18
4.3. Asemakaavan tavoitteet	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1. Asemakaavaratkaisu	19
5.1.1. Luonnoksen kuvaus	19
5.1.2. Luonnoksen mitoitus	20
5.2. Kaavan vaikutukset	21
5.2.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.2.2. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset	21



5.2.3	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.2.4	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.2.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
5.2.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
5.2.7	Ilmastokestävä kaavoitus	23
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttamisen seuranta	24
7.	YHTEYSTIEDOT	24

Kannen kuva: Ylöjärven kaupunki 3.3.2023, ortokuva © Maanmittauslaitos

Kaavaselostuksen liitteet:

- Ote kaavaluonnoksesta 22.3.2023
- Ote kaavaluonnoksen 22.3.2023 määräyksistä
- Ote poistuvista kaavoista (2 kpl)

Liitemateriaalit

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty 22.3.2023

Oheismateriaalit

- Kirkonseudun ydinkeskusta luontoselvitys (2012)

Asemakaavatyö aikana laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Kaavamutosalueelle laaditaan tarvittaessa selvityksiä



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.8.2022 (§ 253) päättänyt käynnistää alueen suunnittelun.

Ympäristölautakunta on 23.11.2022 (§ 159) päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville. Vireilletulo on ilmoitettu 5.1.2023.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 22.3.2023 (§ 33) ja asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja mahdollisten täydentävien selvitysten pohjalta luonnoksesta laaditaan kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Korttelin 305 tontin 2 yrityksen toimintojen kehittyminen ja laajentuminen. Nykyisin yritys työllistää 130 henkilöä. Yrityksen toiminnasta merkittävä osa on vientiä maailmanlaajuisesti.

Kiinteistön 39:272 (k305 t2) omistaja on ostanut kiinteistöstä 46:36 (k305 t11) nykyisin rakentamattoman osuuden, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu TY-korttelialueena. Kiinteistö 39:300 on näin ollen lohkottu kiinteistöstä 46:35 olemassa olevan yritystoiminnan laajentumista varten.

Asemakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-5). Kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden kiinteistöjaon mukainen tonttijako, jossa tontti 2 laajentuu 17404 m² ja vastaavasti tontti 11 pienenee saman verran.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Täydennetään myöhemmin.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen voi käynnistyä. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos sijoittuu Soppeenmäen teollisuusalueelle, joka on tiivis yritysalue Ylöjärven keskusta-alueen lounaisosassa hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Alueella on sijainnut yritystoimintaa 1960 - 1970 luvulta lähtien.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevalle Soppeenmäen teollisuusalueelle. Alue sijaitsee harjun pohjoiseen suuntautuvalla rinteellä. Alueen eteläpuolella, harjun eteläpuoleisella alueella, sijaitsee Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ympäristö. Kaava-alueen lounaislaidalle sijoittuu maakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma, Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi (Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I, Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet, Pirkanmaan ELY-keskus, Lindholm, 2014). Alue on tärkeä virkistysalue.

Kaavamuutos-alueella sijaitsee pienialainen puustoinen alue, joka sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osin TY-korttelialueelle ja osin luonnontilaisena säilytettävälle istutettavalle alueenosalle. Alueella on myös merkintä männyillä istutettavasta alueen osasta sekä alueesta, jolla ulkoarastointi on kielletty ja joka suositellaan pitämään luonnontilaisena. Alueella, joka on merkitty männyillä istutettavaksi alueen osaksi, on tehty noin viisi vuotta sitten puuston harvennus. Ortoilmakuvatarkastelun perusteella nykyisen asemakaavan alueella on monin paikoin otettu istutettavien alueenosien alueita pysäköintiin yms. pihakäyttöön.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen voimassa olevan asemakaavan mukaisella TY-alueella. Kaavamuutosalueen lounaispuolelle on jätetty luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Luonnontilainen vyöhyke toimii eräänlaisena suojavyöhykkeenä luonnonsuojelualueen suuntaan. Kirkonseudun ydinkeskusta luontoselvityksen (2012) mukaan kaavamuutos-alueella ei ole luontoarvoja.

Soppeenmäen teollisuusalue sijaitsee veden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on voimassa pohjaveden suojelumääräykset. Kaavamuutosalueen itäreunalla sijaitsee kolme pohjaveden havaintoputkea ja länsipuolella yksi pohjaveden havaintoputki.

Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään 300 m etäisyydellä Ylöjärven tärkeästä Ahveniston vedenottamosta (lupa 3000 m³/d).

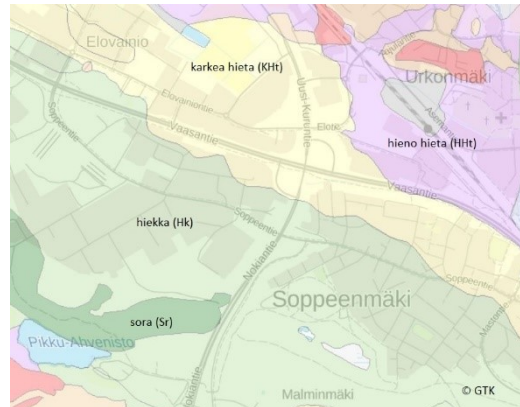


3.1.3 Arkeologia

Alue on olemassa olevaa teollisuusaluetta, jolla on sijainnut toimintaa ainakin 1960-1970 luvulta lähtien. Alueelta ei tunneta arkeologisia kohteita.

3.1.4 Alueen rakennettavuus

Soppeenmäen teollisuusalue sijaitsee harju-alueella. Maaperäkartan 1:20 000 mukaan alueen maaperä on hiekkaa (Hk).



Ote maaperäkartasta 1:20 000 / GTK

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Soppeenmäen teollisuusalue sijoittuu Nokiantien ja Vaasantien lounaispuolelle. Alue on kokonaan rakentunut teollisuusalue. Alueella on pitkä historia ainakin 1960 - 1970 -luvulta lähtien. Alueella ei ole vapaita asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Kaavamuutosalueelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua TY-aluetta, jota ei ole vielä otettu käyttöön.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Alueella sijaitsee olemassa oleva katuverkosto ja teknisen huollon verkosto. Kaavamuutos rajautuu Menotiehen, jolle on kulku Soppeentieltä, joka on alueen kokoojaku. Soppeenmäen teollisuusalueelta on hyvät yhteydet alueen pääväylille. Kaavamuutosalueella koillispuolelle sijoittuu pääteiden risteysalue. Nokiantie tulee etelästä valtatiestä Vt3, E12, joka jatkuu lännen suuntaan Vaasantienä (Vt3, E12). Pohjoisesta tulee kantatie 65, joka jatkuu idän suuntaan Vaasantienä.

3.1.7 Hulevedet

Alueella on rakennettua hulevesiverkostoa. Kaavaluonnoksella mahdollistetaan olemassa olevan yritystoiminnan laajeneminen voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusalueella. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan ja tarvittavilta osin päivitetään voimassa olevat kaavamääräykset.

3.1.8 Maanomistus

Kaava-alueella on toiminnassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yritystoimintaa. Maa-alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

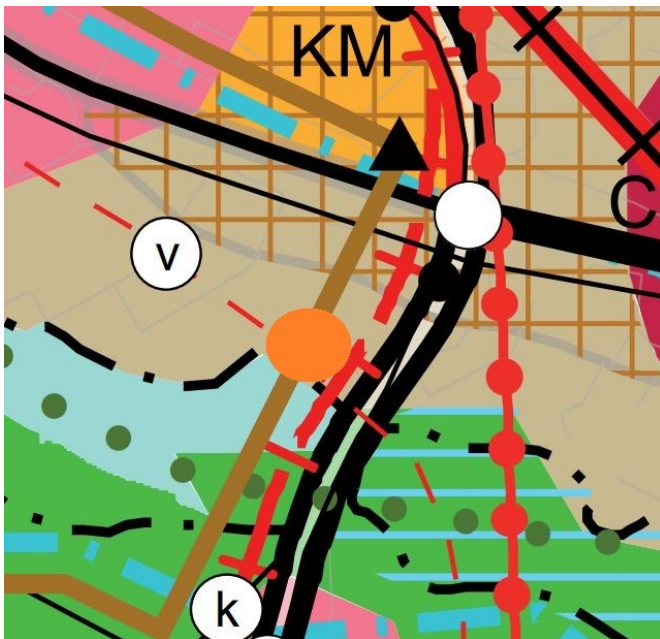
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- 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.

3.2.1.2 Maakuntakaava 2040

Vuonna 2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Alueen lounaisreunaan rajoittuu maakuntakaavan mukainen arvokas geologinen muodostuma, Pikku-Ahvenisto-Julkujärvi -harjualue. Kaavaan on merkitty myös yhdysvesijohdon yhteystarve.



Ote maakuntakaavasta Alueen sijainti on merkitty oranssilla ympyrällä.



Aluevaraus- ja kohdemerkinnät

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureitille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatu- ja koon alarajat ovat seuraavat:

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviini toteutettavat alueet, jotka tukevat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Suojelualue.

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelun nojalla suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet, kuten kansallispuistot ja luonnonpuistot sekä soiden-, rantojen-, vanhojen metsien, lehtojen- ja lintuensuojelualueet. Merkinnällä osoitetaan myös ne suojelualueet, jotka voidaan toteuttaa luonnonsuojelun ja/tai muun lainsäädännön perusteella, sekä koskien suojelulla rauhoitettuja kosket.

Kohdemerkintää käytetään osoittamaan 2–10 hehtaarin kokoisia alueita. Alle 2 hehtaarin kokoisia alueita ei osoiteta maakuntakaavassa. Alueilla, joihin sisältyy pinta-alaan merkittäviä vesialueita, käytetään lisäksi alueen ulkorajat osoittavaa merkintää.

Suojelumääräys:

Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojelualueita. Luonnonsuojelun nojalla muodostettuja alueita koskevat suojelupäätöksessä annetut määräykset, ja alueiden toteuttamisesta vastaa ensisijaisesti valtio. Muiden alueiden osalta suojelun toteutus päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.



Yhdysvesijohdon yhteystarve.

Yhteystarvermerkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät uudet yhdysvesijohdot, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.



Valta- tai kantatie.

Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantatiet. Valtatiet palvelevat valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä. Kantatiet täydentävät valtatieverkkoa ja palvelevat maakunnan sisäistä liikennettä.



Tärkeä seutu- tai yhdystie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampi- ja alampi-asteisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan.

Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutiso-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkanan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinarju-Vehonienharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat teko-pohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä.

Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehonienharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen.

Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenharjulla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.



Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenteen ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeyttä Tampereen keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen.

Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.



Harjualue.



3.2.1.3 Yleiskaava

Kiinteistöllä 39:272 on voimassa vuonna 1988 hyväksytty Harjualueen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon sen merkitys tärkeänä pohjavesialueena. Rakentamismääräys: Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden likaantumista.



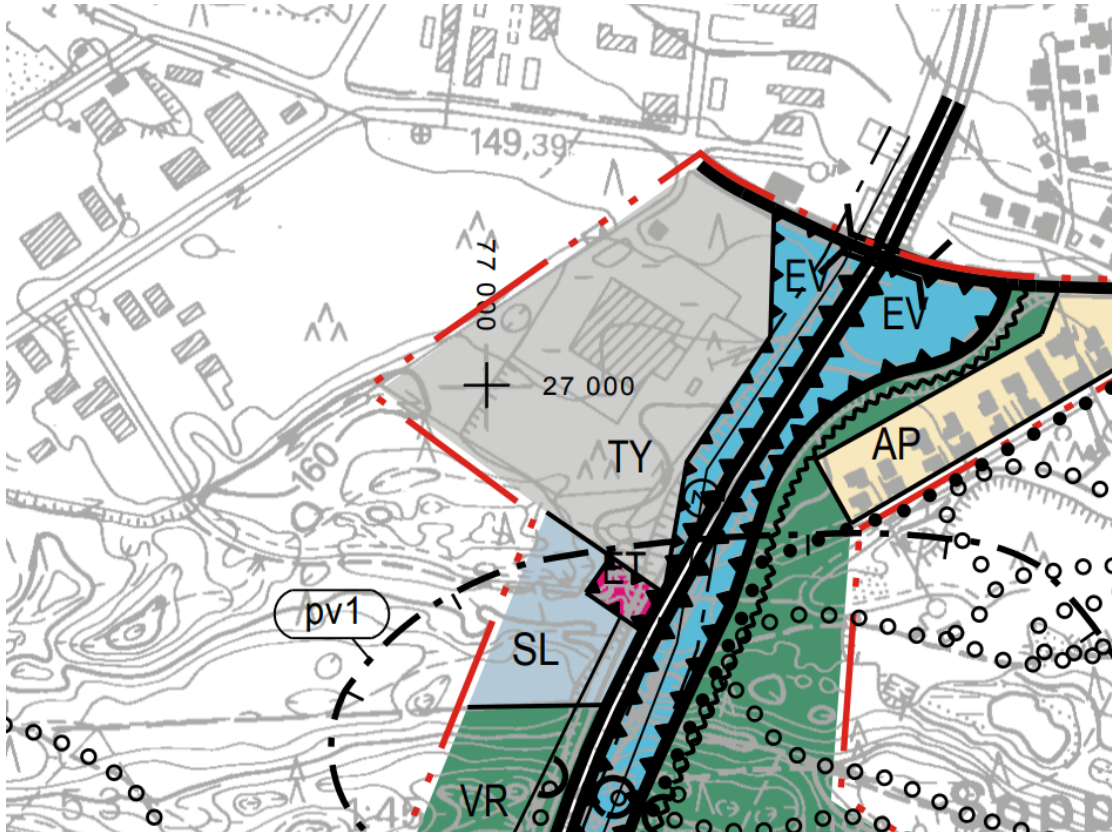
Ote vuonna 1991 vahvistetusta Harjualueen osayleiskaavasta.

T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE Suunnittelumääräys: Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon sen merkitys tärkeänä pohjavesialueena. Rakentamismääräys Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka saattaa aiheuttaa pohjaveden likaantumista.
----------	---

SL	LUONNONSUOJELUALUE Rakentamismääräys: Ennen lääninhallituksen rauhoituspäätöstä alueella on sallittua vain vähäinen yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen sekä vedenotto toimintaan liittyvä rakentaminen. Asuinrakennusten peruskorjaus ja laajentaminen voidaan sallia siten, että asuntojen lukumäärä rakennuspaikkaa kohti on enintään kaksi ja kerrosala enintään 360 m ² . Erityisesti on huolehdittava siitä, että rakentamistoimilla ei olennaisesti muuteta alueen luonnonympäristöä. Suojelumääräys: Lääninhallituksen rauhoituspäätöksestä johtuvat käyttö- ja toimenpiderajoitukset.
-----------	---



Korttelin 305 itäosassa on voimassa vuonna 2001 hyväksytty Taajamien ja harjualueen osayleiskaavojen muutos - Valtatie 3, Tampereen läntinen kehätie. Kaavamerkintä on TY: Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Eri-tyismääräysten mukaan koko alue on suunnittelutarvealuetta. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus). Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota melun vähentämiseen sekä pohja- ja pintavesien suojeluun.



Ote vuoden 2001 Taajamien ja harjualueen osayleiskaavojen muutoksesta.

TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
SL	LUONNONSUOJELUALUE.
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
EV	SUOJAVIHERALUE



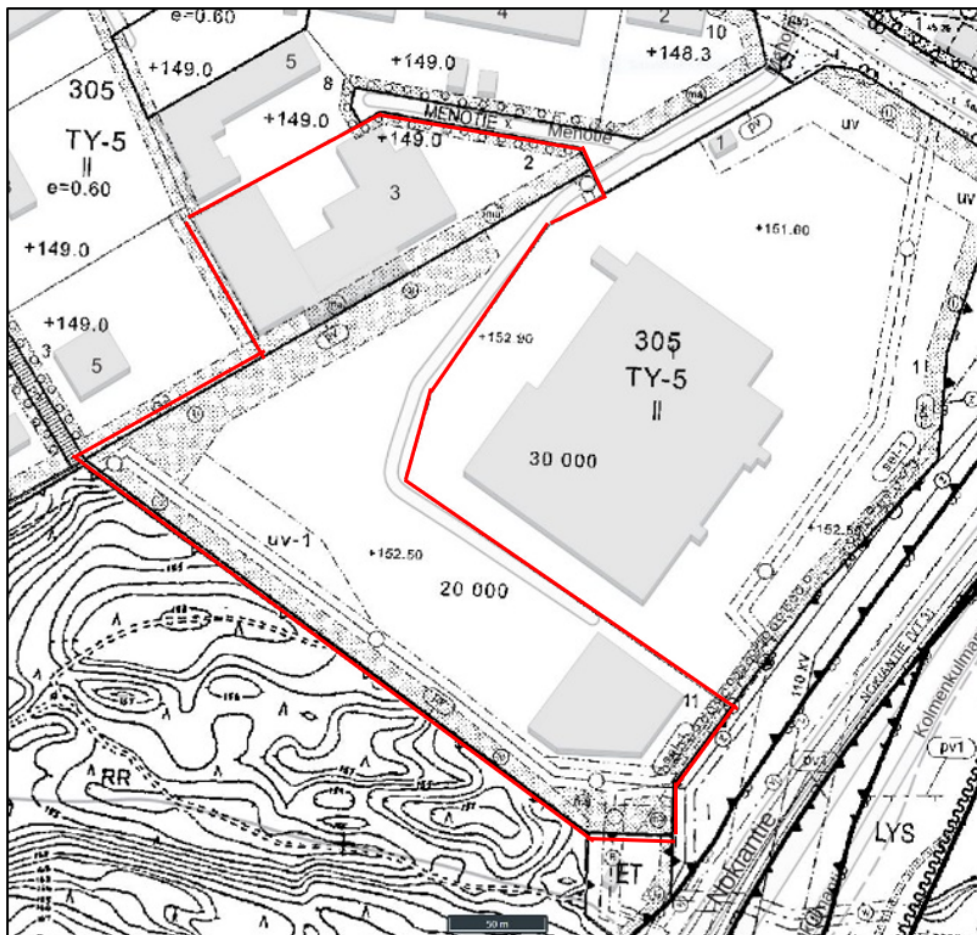
3.2.1.4 Asemakaava

Kiinteistöillä 39:272 on voimassa 15.12.2011 hyväksytty asemakaava Kirkonseudun asemakaavan muutos – Tulotien ympäristö. Määräala kuuluu 13.6.2016 hyväksytyyn asemakaavaan Kirkonseudun asemakaavan muutos – Menotien muutos kortteli 305. Molempien alueiden pääkäyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-5).

Korttelin tehokkuusluku, $e=0,60$. Kaavamääräyksessä todetaan, että toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta.

Alueet kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, jota on kaavamääräyksiin tarkennettu. Lisäksi määräalan alueella on erillisiä määräyksiä mm. ulkova-rastointiin sekä istutusalueisiin.

Kaavaselostuksen liitteenä on otteet poistuvista asemakaavoista.



Ote ajantasa-asetusta-asetusta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.



TY-5

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

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

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön tai prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakentamisen kanssa.

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

Rakentamattomalle ja kestopäällystämättömälle 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 kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.



Istutettava alueen osa.

Alue on istutettava mäntymetsäksi.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.



Istutettava alueen osa.

Alue tulee säilyttää luonnon tilaisena.

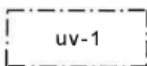
Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.



Istutettava alueen osa.

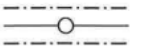
Alue on istutettava puistomaiseksi. Puiden määrän tulee olla vähintään 1 kpl / 30 m² ja pensaiden määrän vähintään 1 kpl / 10 m². Lehtipuiden rungon halkaisijan tulee olla vähintään 6 cm ja havupuiden korkeuden vähintään 120 cm.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

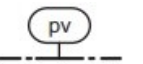


Alue, jolla ulkovarastointi on kielletty.

Alue suositellaan säilytettäväksi luonnon tilaisena.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

3.2.1.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.11.2021 (§ 133) osittain muutetun rakennusjärjestyksen voimaan tulevaksi 1.1.2022 lukien. Rakennusjärjestys 2021 kumoaa aikaisemman Rakennusjärjestyksen 2017.



3.2.1.6 Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Kaavamuutosalueen pohjakartta päivitetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset

Kaavamuutosalueelle laaditaan tarvittaessa selvityksiä.

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunut OAS:n yhteydessä, että mikäli Menotien kaava-alueen nykytilassaan rakentamattomille ja puustoisille alueille ollaan osoittamassa muutettavaa toimintaa, on näiltä alueilta syytä laatia luontoselvitys.

Kirkonseudun ydinkeskusta luontoselvityksen (2012) mukaan kaavamuutosalueella ei ole luontoarvoja. Valtaosa kaavamuutosalueesta kuuluu 13.6.2016 hyväksytyyn asemakaavaan Kirkonseudun asemakaavan muutos – Menotien muutos kortteli 305, jonka yhteydessä ei ole viitattu luontoarvoihin. Kiinteistöillä 39:272 on voimassa 15.12.2011 hyväksytty asemakaava Kirkonseudun asemakaavan muutos – Tulotien ympäristö. Myöskään tässä yhteydessä ei ole viitattu luontoarvoihin.

Ottaen huomioon, että alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua TY-aluetta ja että alueella on laajalti olemassa olevaa yritystoimintaa, tulee tarkastella alue, jolle luontoselvitys on tarpeen tehdä.

Mikäli alueelle on tarpeen laatia luontoselvitys, on se mahdollista toteuttaa aikaisintaan kesäkaudella 2023. Selvityksen mahdolliset tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutoksen laadintaan on tullut maanomistajalta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkastaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistykseen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa ja muodostaa toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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



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, ympäristötoimi sekä Ylöjärven Yrityspalvelu Oy
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi Oy, Tampereen sähkölaitos, SLL Ylöjärvi

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 29.08.2022 (§ 253) käynnistää Menotien asemakaavan muutoksen. Ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.11.2022 § 159 päättänyt laittaa vireille sekä hyväksyä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 5.1.-3.2.2023 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana saapui kolme (3) lausuntoa Pirkanmaan ELY-keskukselta, Caruna Oy:ltä ja Gasgrid Finland Oy:ltä.

Lausunnot referoituna:

Pirkanmaan ELY-keskus

- Mikäli Menotien kaava-alueen nykytilassaan rakentamattomille ja puustoisille alueille ollaan osoittamassa muuttavaa toimintaa, on näiltä alueilta syytä laatia luontoselvitys
- Kaava-alueen viereen sijoittuva Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue tulee ottaa huomioon kaavan vaikutusten arvioinnissa.
- Kaava-alueen lounaislaidalle sijoittuu maakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma, Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi.
- Kaava-alue sijaitsee lähimmillään 300 m etäisyydellä Ylöjärven tärkeästä Ahveniston vedenottamosta (lupa 3000 m³/d).
- Tiedossa olevat pohjaveden havaintoputket



Caruna Oy

- Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa. Alla kuva, jossa näkyy 110 Kv linja, joka menee itä puolella kaava-alueita. Jos kaava-alue laajentuu itään päin, tulee meiltä kysyä uusi lausunto.

Gasgrid Finland Oy

- Lähialueella sijaitsee maakaasuverkkoa. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa on otettava huomioon maakaasunasetuksen 511/2009 suojaetäisyydet

Lausunnot otetaan tarvittavilta osin huomioon kaavan valmistelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavan käsittelyvaiheiden yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Asemakaavan ehdotus

Kaavaluonnos kehitetään saadun palautteen ja mahdollisten laadittavien selvitysten pohjalta kaavaehdotukseksi. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen (..2022 (§ ..)). Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävilläolosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus



tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Hyväksymiskäsittely

Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Ymla __.__.2023 (§ __), Kh __.__.2023 (§ __), Kv __.__.2023 (§ __)

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulo-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistyksen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa ja muodostaa toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.



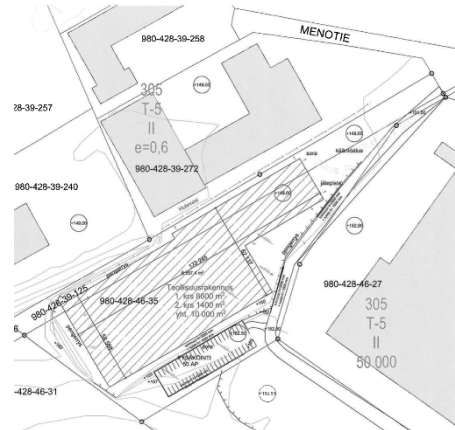
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Korttelin 305 tontin 2 yrityksen toimintojen kehittyminen ja laajentuminen. Nykyisin yritys työllistää 130 henkilöä. Yrityksen toiminnasta merkittävä osa on vientiä maailmanlaajuisesti.

Kiinteistön 39:272 (k305 t2) omistaja on ostanut kiinteistöstä 46:36 (k305 t11) nykyisin rakentamattoman osuuden, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu TY-korttelialueena. Kiinteistö 39:300 on näin ollen lohkottu kiinteistöstä 46:35 olemassa olevan yritystoiminnan laajentumista varten.



Luonnos yrityksen laajentumistarpeista

Asemakaavaluonnoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-5). Kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden kiinteistöjaon mukainen tonttijako, jossa tontti 2 laajentuu 17404 m² ja vastaavasti tontti 11 pienenee saman verran.

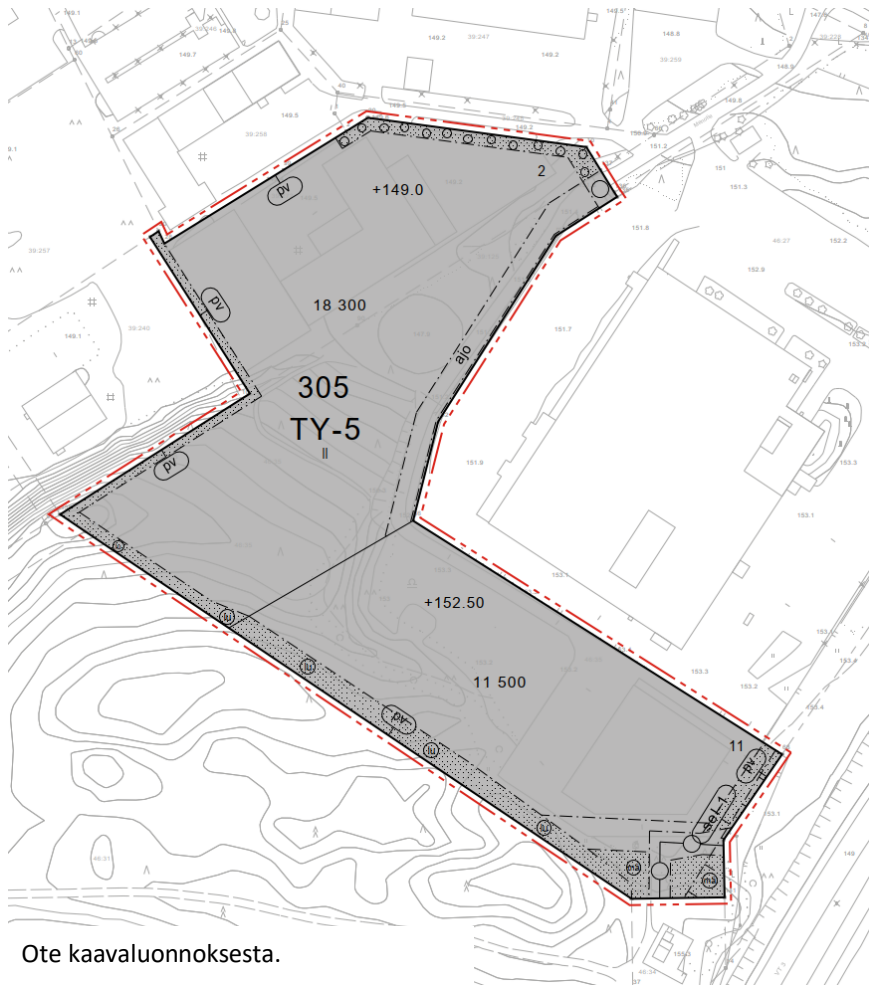
Kulku kiinteistölle 46:35, eli tontille 11 on osoitettu nykyistä olemassa olevaa kulkuyhteyttä pitkin ajoyhteys -merkinnällä.

Olemassa olevan yritystoiminnan laajentumistarpeiden vuoksi on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja istutettavia alueenosia kavennettu. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue. Korttelin etelän puoleisella reunalla on säilytetty luonnontilaisena säilytettävää istutettavaa alueen osaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu johtoa varten varattu alueen osa on poistettu kaavamuutosalueen eteläreunalta. Alueella ei sijaitse ilmajohtoja. Kaavaluonnoksen laadinnan aikaan ole tiedossa, että alueella sijaitsisi johtoja.

Kaavakartta ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.





5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti kiinteistön 39:727 rakennusoikeus on $e=0,60$ eli 7911 k-m² ja kiinteistön 46:35 rakennusoikeus on 20 000 k-m².

Tehdyn maakaupan ja lohkomisen jälkeen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 20 000 k-m² jakautuu: kiinteistölle 46:35 - 11024 k-m² ja kiinteistölle 39:300 - 8976 k-m²

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa on annettu rakennusoikeudeksi tontille 2 - 18 300 k-m² ja tontille 11 - 11 500 k-m².

KAAVAMUUTOKSEN SEURANTALOMAKE

	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
	ha	%	%	k-m ²	ek
TY-5	5.1948	100.00		29800	0.57
T yhteensä	5.1948	100.00	100.00	29800	0.57
KAAVA-ALUE yht.	5.1948			29800	0.57



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Kaavamuutos koskee olemassa olevaa teollisuusaluetta, jolla sijaitsee olemassa olevaa toimintaa. Alueen asemakaavat mahdollistavat yhden asunnon rakentamisen kiinteistön tai prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kaavamääräyksillä ohjataan terveellisen ja turvallisen asuin ympäristön muodostumista teollisuuskiinteistöllä (pihatila, melu ja täinä, kulkeminen)
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Kaavamuutos koskee olemassa olevaa teollisuusaluetta. Kaavamuutoksella ei ole tiedossa olevia negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Kyseessä on olemassa oleva teollisuusalue. Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Pohjaveden suojelua ohjaa mm. asemakaavamääräykset sekä vesilaki. Alueella on voimassa myös Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Alue on olemassa oleva jo rakentunut teollisuusalue. Alueella on aktiivista yritystoimintaa. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa enintään yhden asunnon rakentamisen kiinteistön tai prosessinhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alue on tärkeää työssäkäyntiympäristöä.
<i>Virkistys</i>	Kaavamuutosalueen etelänpuoleinen harjualue, joka on myös luonnonsuojelualue, toimii myös virkistysalueena. Teollisuusalueen eteläreunalla säilytetään istutettava alueen osa, joka tulee pitää luonnontilaisena. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia teollisuusalueita eikä toimintoja yleiskaavassa merkitylle SL-alueelle. Kaavamuutos ei vaikuta alueen virkistyskäyttöön.

5.2.2 Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan yrityksen toimintojen kehittyminen ja laajentuminen. Nykyisin yritys työllistää 130 henkilöä. Yrityksen toiminnasta merkittävä osa on vientiä maailmanlaajuisesti.
------------------------------	---



5.2.3 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Harjualueet ovat tyypillisesti rakentamiselle suotuisaa aluetta. Soppeenmäen teollisuusalue sijoittuu harjualueen pohjoisen puoleen rinteelle. Pohjoinen puoli ei ole yhtä suotuisaa asuinrakentamiselle kuin muut ilmansuunnat. Näin ollen alue on pienilmastollisesti parempi teollisuus- ja työpaikkatoiminnalle, pohjavesialuetta lukuun ottamatta.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavassa annetaan määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.
<i>Pohjavesi</i>	Alue on pohjavesialuetta. Alueella on voimassa pohjaveden suojeelumääräykset, joilla pyritään minimoimaan pohjavedelle aiheutuvat riskit.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Kaavamuutos sijoittuu harjualueelle. Alueen maaperä on hiekkaa. Kun asemakaavan mukaisia TY-rakennusalueita otetaan käyttöön, vaatii se rinnealueella maaston muokkauksia.

5.2.4 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i>	Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue. Voimassa olevassa asemakaavassa ja kaavaluonnoksessa on osoitettu luonnonmukaisena säilytettäviä istutusalueita teollisen toiminnan alueen ja luonnonsuojelualueen välille. Kirkonseudun ydinkeskusta luontoselvityksessä (2012) ei ole merkitty luontoarvoja kaavamuutosalueelle.
<i>Eläimistö</i>	Kaavamuutosalue on olemassa olevaa teollisuusaluetta. Alueella liikkunee harjualueelle tavanomainen eläimistö. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue.
<i>Luonnonvarat</i>	Kyseessä on olemassa olevaa teollista toimintaa ja jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua teollisuusaluetta, jolla on vielä osin pienialaisia alueita, joita ei ole otettu käyttöön. Alueella sijaitsee jonkin verran puustoa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen tehokkaampi käyttö asemakaavan ja olemassa olevan toiminnan mukaisesti.



5.2.5 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan jatkumisen ja kehittymisen tiivistäen olemassa olevaa teollisuusaluetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Soppeenmäen teollisuusalue on merkittävä työpaikka-alue. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yrityksen toiminnan kehittyminen. Yritys työllistää nykyisin 130 henkilöä.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Alueella on olemassa oleva infra. Alueelle ei tarvita uusia katuja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen.
<i>Tekninen huolto</i>	Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.
<i>Liikenne</i>	Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Soppeentieltä pääsee Vaasantielle ja Nokiantielle Vt3, E12.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Alueella on olemassa oleva liikenneverkosto. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet pääväylille Vaasantie ja Nokiantie Vt3, E12. Liikenne ei kulje asuinalueiden kautta.

5.2.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Alueella ei sijaitse arvokkaista rakennuksia.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Alue on olemassa oleva teollisuusalue, jolla on sijainnut teollista toimintaa arviolta 1960-1970 luvulta lähtien.
<i>Muinaismuistot</i>	Kaavamuutosalueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistoja.
<i>Maisemarakenne</i>	Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueelle tiivistäen asemakaavan mukaista teollisuusaluetta. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan erityisiä vaikutuksia maisemarakenteeseen eikä maakunnallisesti arvokkaaseen geologiseen muodostumaan Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen sekä voimassa olevan asemakaavan tehokkaampi käyttö. Asemakaavamuutoksen myötä nykyinen teollisuusalue tiivistyy.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyn kautta.

7. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavan laadinta:

kaavoituspäällikkö

Esko Hyytinen

p.0444314324

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

kaava-suunnittelija

Katri Puistovirta

p.0405627363

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@ylojarvi.fi

Ylöjärven kaupunki

käyntiosoite: kaupungintalo

Kuruntie 14, Ylöjärvi

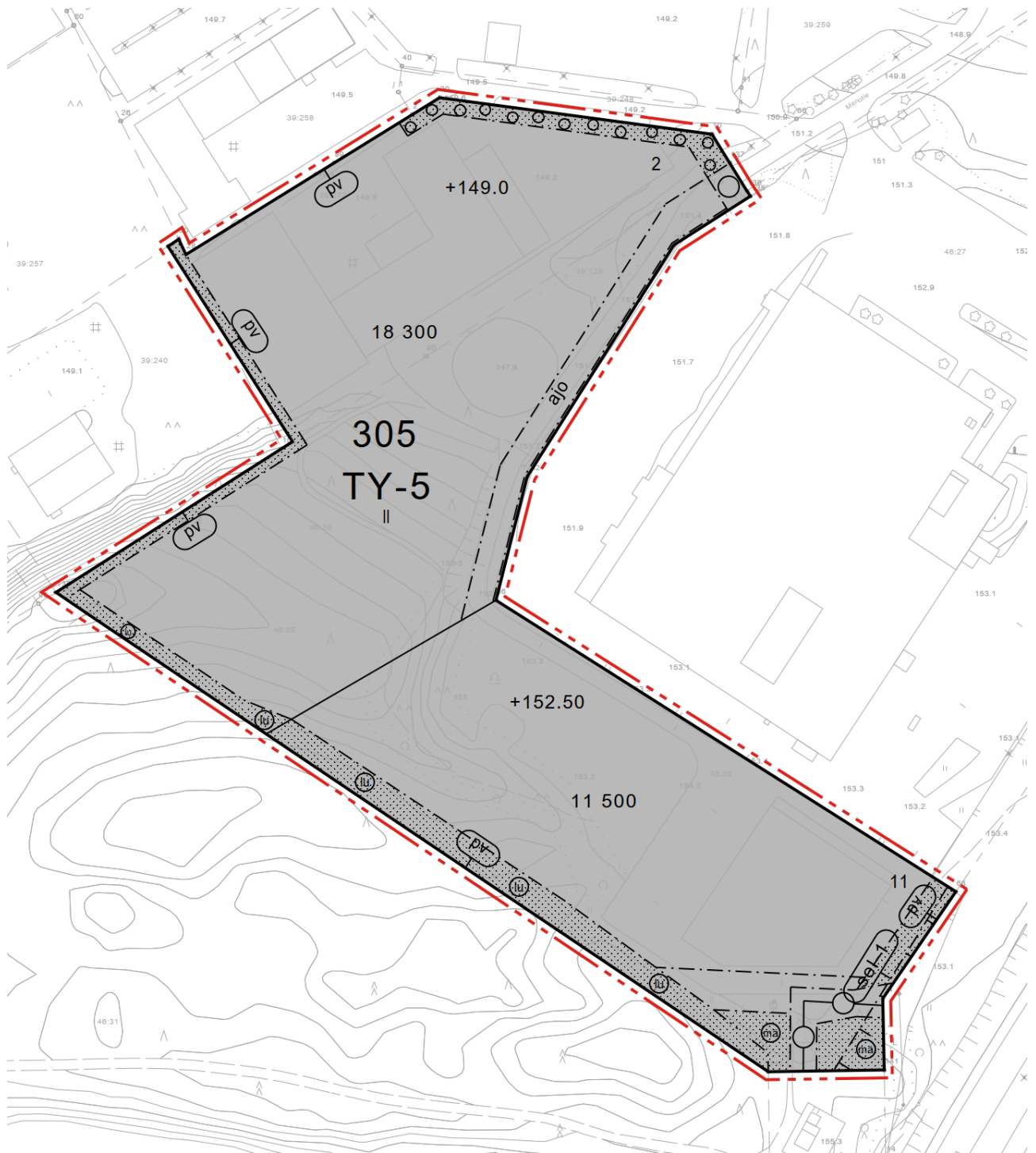
postiosoite: Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus

PL22

33471 Ylöjärvi



LIITE: Ote kaavuluonnoksesta 22.3.2023



Liite: Ote
kaavaluonnoksen
22.3.2023
määräyksistä

YLÖJÄRVI KIRKONSEUTU

MEINOTIEN ASEMAKAVAAMUUTOS KORTTELI 305 TONTTI 2 JA 11
Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä
Asemakaava 1:2000

ASEMAKAVAAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET:

TY-5

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytävistä kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunon kinteistön tai prosessin hoitolle välttämättömä henkilökohtainen varten. Asunon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakentamisen kanssa.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tarkoitettujen pohjaveden muodostumisalueita, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputilo- neen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjajätevesiin päästessään aiheuttavat pohjaveden liikkumisen tai muuten haitteessa on rakennettava kateut tiivit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Alue on istutettava puistomaiseksi. Puiden määrän tulee olla vähintään 1 kpl / 30 m² ja pensaiden määrän vähintään 1 kpl / 10 m². Lehti- puiden rungon ympärysmittaan tulee olla vähintään 6 cm ja havupuiden korkeuden vähintään 120 cm.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Istutettava alueen osa.

Alue on istutettava mäntymetsäksi.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Istutettava alueen osa.

Alue tulee säilyttää luonnollaisena.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Ajoyhteys.

Tampereen läntisen ratayhteyden selvitysalue.

Alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakennuksia tai rakennelmia ennen kuin läntisen ratayhteyden sijainti ja tilavaara on ratkaistu.

Johtoa varten varaittu alueen osa.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Rakennusala.

POHJAVESIALUEEN MÄÄRYKSET JA HULEVESIMÄÄRYKSET

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattaa rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelun mukainen pohjaveden tilaamiskielto.

Maanalaisten kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

Kiinteistökohtainen oljysäiliö on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle erilliseen katokseen, tiiviiseen teräsbetoniattaseen tai vastaavaan.

Rakentamattomalle ja kestoaalystamattomalle tontin osalle on levitettävä 30 cm:n kerros pohjasta humuspitoista pintamaata. Tontilla olevat mahdolliset kalliojalustamat tulee peittää 1-2 metrin puitailla maakerroksella. Tonttien taittoon käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin on osoitettava imeyvyä paalystamattomia alueita puhtaaden hulevesien imeyttämiseksi tontilla. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä kuvatuusuurmitina hulevesien kastieliäyksiä.

Alueen pintavedet on johdettava kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Tonttien pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille.


Alueen ajojohdet, pysäköintipaikat ja ulkovarastontitueet on kestoaalystettava ja sadesavei on johdettava oljynerouskatvon kautta kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella.

Katuaaluen sivujohtot tulee varustaa katuleikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjavesien laadulle vaarallisten aineiden joutuminen pohjajäteeseen.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksesta maaliskuun 22. päivänä 2023

Esko Hyöyinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puustovirta
kaavoitusmäärittäjä

Ymp. ltk. 22.3.2023 § X MRL 62§ XX.XX.-XX.XX.2023	
 YLÖJÄRVI KAAVOITUS	
Suunnittelija KP	Pääsuojelija 22.3.2023
Piirittäjä KP	Mittakaava 1:2000
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA MEINOTIEN ASEMAKAVAAMUUTOS KORTTELI 305 TONTTI 2 JA 11	

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

305

Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin numero.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

11 500 Rakennusoikeus kerrosalanelimetreinä.

+149 0 Maanpinnan ilmakehäräinen korkeusasma.

YLEISMÄÄRYKSET:

Autoipaikat on varattava seuraavasti:

- 1 ap teollisuustilan 150 k-m² kohti kuitenkin vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti
- 2 ap asuntoa kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti
- 1 ap näyteläytinän 150 k-m² kohti

Tontilla sijaitsevat asunot on suunniteltava siten, että:

- asunon välittömään yhteyteen on järjestettävä oma tuotantoa erillinen pihalle leikkia ja oleskelua varten
- pihalle alueen minimikoko on asuntoa kohti 100 m² ja pihalla suojattava umpiaidalla tai pensasaidalla ja varustettava istutuksin ja tarpeellisin varustein
- teollisuuslaitoksissa olevat asunot on riittävästi eristettävä tuotannon aiheuttamien meluista ja lämmästä
- välttämättömät eristämät ohjeavot eivät saa ylittyä asunossa ja sen pihalla

Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisinsa soveltuvia pintamateriaaleja.

Rakennusten etäisyys viereisen tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä.

Tonttien välisille rajoille on rajan kummallekin puolelle säilytettävä tai istutettava puita vähintään 3 m:n leviselle alueelle.

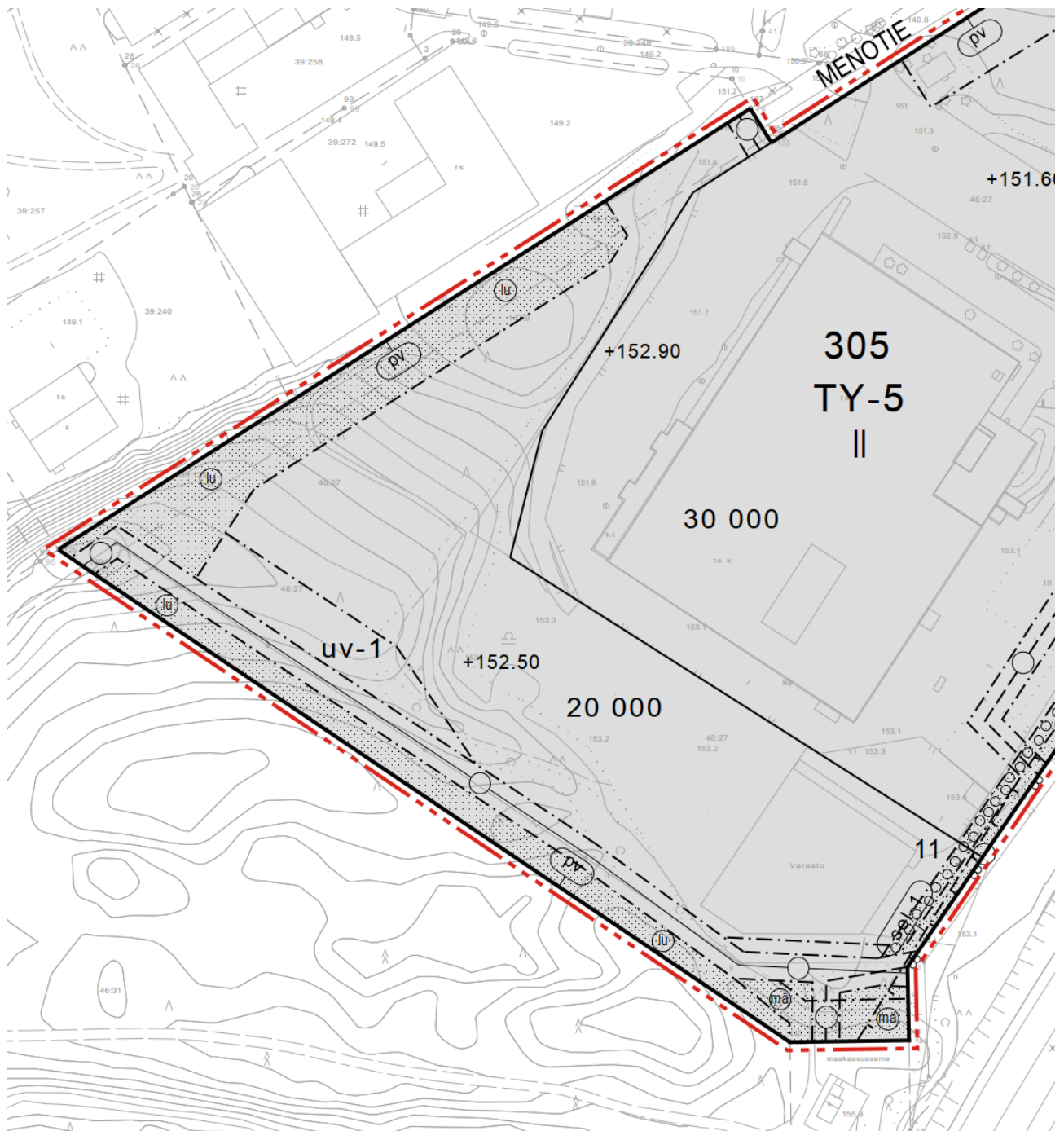
Jätehuoltoalueet on sijoitettava katoksiin ja varustettava vähintään 150 cm korkealla ympäristökorkeavälisellä korkeatasoisella umpiaidalla.

Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava tontilta ulos näkyvillä osilla noin 180 cm korkealla ulkoasultaan huolitellulla näkösuojajaidalla ja suojattava riittävin istutuksin.

Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuupukistojen läheisyydessä on rajoitettu asetuksen 551/2009 mukaisesti.

LIITE: Ote poistuvista asemakaavoista 1/2



Ote poistuvasta kaavasta (osa) 238_Menotien muutos, Kortteli 305

