



Kirkonseutu
Menotien asemakaavamuutos Kortteli 305 tontti 2 ja 11
Kaavaselostus
KIRK267

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Ympäristölautakunta 18.9.2024 (§)
Kaavaehdotus nähtävillä 10.4.-9.5.2024
Ympäristölautakunta, ehdotusvaihe 20.3.2024 (§ 34)
Kaavaluonnos nähtävillä 12.4.-11.5.2023
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

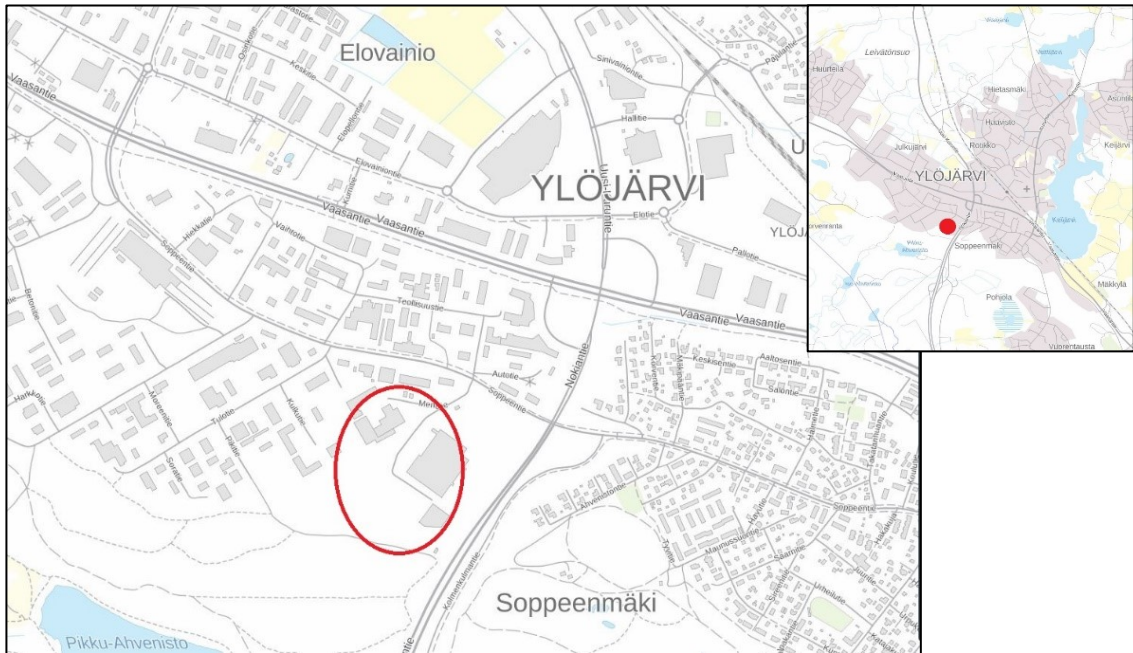
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 18.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa ja -merkintöjä.

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

1.2. Suunnittelualan sijainti



Kaava-alueen sijainti taustakartalla.

Kaava-alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuus-alueella. 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 tontti voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua 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. Kaavasuunnittelulla ei kuitenkaan ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aika-
taulutukseen. Kaavamuutosalue on pienialainen ja vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa 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.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 22.3.2023

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Katri Puistovirta
kaavasuunnittelija

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
Asemakaavamuutos koskee korttelia 305, tontteja 2 ja 11. Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä.	2
1.2. Suunnittelualan sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	3
TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavaluonnos	6
2.3 Asemakaavan ehdotus	6
2.4 Asemakaavan hyväksyminen	7
2.5 Asemakaavan toteuttaminen	7
LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Pohjavesi	9
3.1.4 Arkeologia	13
3.1.5 Alueen rakennettavuus	13
3.1.6 Rakennettu ympäristö	13
3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto	13
3.1.8 Hulevedet	13
3.1.9 Maanomistus	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.1.2 Maakuntakaava 2040	14
3.2.1.4 Asemakaava	18
3.2.1.5 Rakennusjärjestys	19
3.2.1.6 Pohjakartta	19
3.2.1.7 Alueelle laaditut selvitykset	20
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.2.1 Osalliset	20
4.2.2 Vireilletulo	20
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet	23
ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Asemakaavaratkaisu	23
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	23
5.1.2 Luonnoksen mitoitukset	24
5.1.3 Ehdotuksen kuvaus	25



5.1.4	Ehdotuksen mitoitus	26
5.1.5	Kaavan hyväksyminen	26
5.2	Kaavan vaikutukset	28
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.2.2	Elinkeinoelämän toimintaedellytykset	28
5.2.3	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.2.4	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
5.2.5	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	31
5.2.6	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
5.2.7	Ilmastokestävä kaavoitus	32
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		33
1.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
1.2	Toteuttamisen seuranta	33
YHTEYSTIEDOT		33

Kannen kuva: Ylöjärven kaupunki 3.3.2023, ortokuva © Maanmittauslaitos

Kaavaselostuksen liitteet:

- Ote kaavakartta
- Ote kaavamääräykset
- Ote poistuvista kaavoista (2 kpl)

Liitemateriaalit

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty 20.3.2024
- Valmisteluvaiheen palaute- ja vastineraportti
- Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti

Asemakaavaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Kirkonseudun ydinkeskusta luontoselvitys (2012)
- Ylöjärvenharjun pohjavesialueen geologinen rakenneselvitys, Geologian tutkimuskeskus, 10.12.2018.
- Menotien asemakaavan muutos, selvitys luontotyypeistä, Ylöjärven kaupunki, 9.11.2023. Päivitetty 13.3.2024.



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) oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 22.3.2023 (§ 33) ja asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville 12.4.-11.5.2023 väliseksi ajaksi.

Nähtävillä olon aikana saadun palautteen ja täydentävän selvityksen pohjalta luonnoksesta on laadittu kaavaehdotus. Asemakaavaehdotus oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 20.3.2024 (§ 34) ja kaavaehdotus asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtäville 10.4.-9.5.2024 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot sekä osallisten oli mahdollista jättää muistutus.

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

Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus on pysynyt valmisteluvaiheen mukaisena. Asemakaavamuutoksen taustalla olevalla yrityksellä on tarve laajentaa olemassa olevaa toimintaa niin että heidän omistuksessaan oleva kiinteistö olisi tarpeen hyödyntää mahdollisimman täysimääräisesti. Kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen on päädytty kaavaratkaisuun, jossa luonnonsuojelualue ja maakunnallisesti arvokas harjualue pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin, kuitenkin siten että yrityksellä on yhä mahdollisuus laajentua riittävällä laajuudella. Kaavaehdotuksessa osoitettu luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa on 20 metriä leveä rajautuen alueella olemassa olevan käytöstä poistuneen johtoalueen mukaisesti. Alue



on maakunnallisesti arvokasta harjualueutta ja toimii suojavyöhykkeenä luonnon suoje-
lualueen suuntaan. Tontin 2 kerrosluku on nostettu III. Myös nykyisissä toimitiloissa on
poikkeamisluvalla myönnetty III-kerroksinen osuus. Verraten lounaisosassa kohoavaan
harjualueeseen, ei rakentamiskorkeus nouse ainakaan maastoa merkittävästi korkeam-
maksi. Kerrosluvun nosto mahdollistaa tilojen monipuolisemman ja tiiviimmän hyödyn-
tämisen. Asemakaavassa maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on annettu
+149.0. Kaavamääräyksiä on täsmennetty pohjaveden suojelun ja hulevesien osalta.

2.4 Asemakaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on käyty kiinteistön omistajien kanssa neuvot-
telu, ja on todettu, että kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu, jossa on pyritty yhteenso-
vittamaan maakuntakaavan mukainen geologisen muodostuman esiintymä (harju) sekä
olemassa olevan yrityksen laajentamistarpeet huomioiden että alue on kokonaisuudes-
saan voimassa olevassa asemakaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan teollisuusaluetta ja
huomioiden että asemakaava on maakuntakaavaa tarkempaa suunnittelua, esitetään
kaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu täydennetyin kaavamääräyksin hyväksyttä-
väksi.

2.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen voi käynnistyä. Alueen asema-
kaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos sijoittuu Soppeenmäen teollisuusalueelle, joka on tiivis yritysalue Ylöjär-
ven 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 eteläpuolei-
sella alueella, sijaitsee Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue, joka on luonnon
monimuotoisuuden kannalta tärkeä ympäristö. Kaava-alueen lounaislaidalle sijoittuu
maakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma, Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi (Pirkan-
maan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I,
Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet, Pirkanmaan
ELY-keskus, Lindholm, 2014). POSKI-hankkeen yhteydessä kartoitettu Pikku-Ahvenisto -
Julkujärvi arvokas harjualue on luokiteltu MAL luokkaan 1-2 eli kokonaismerkitykseltään
erittäin merkittävä - merkittävä. Alue on tärkeä virkistysalue.

Alueelle on tehty luontotyyppikartoitus kesällä 2023. Kaavamuutosalueella sijaitsee
puustoista harjua ja sen vaihettumisaluetta, joka sijoittuu voimassa olevassa asemaka-
avassa osin TY-korttelialueelle ja osin luonnontilaisena säilytettävälle istutettavalle alu-
eenosalle. Alue on luontotyyppiltään kuivaa tai kuivahkoa kangasmetsää. Valtapuuna on



varttunut mänty, joista osa on järeitäkin kilpikaarnaisia mäntyjä. Mäntyjen eteen on kehittynyt sekapuustoinen reunavyöhyke, joka on linnustollisesti rikasta. Metsänreunalla tavattiin myös uuden luonnonsuojelulain mukaan rauhoitettu kyykkäärme. Alueella on myös merkintä männyillä istutettavasta alueen osasta sekä alueesta, jolla ulkoverastointi on kielletty ja joka suositellaan pitämään luonnontilaisena. Alueella, joka on merkitty männyillä istutettavaksi alueen osaksi, on tehty noin viisi vuotta sitten puuston harvennus. Alueella on säilynyt kookkaita mäntyjä. Ortoilmakuvatarkastelun perusteella nykyisen asemakaavan alueella on monin paikoin otettu istutettavien alueenosien alueita pysäköintiin yms. pihakäyttöön.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse luonnonsuojelulaissa suojeltavia luontotyyppejä eikä uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja. Teollisuusalueen muutosalue on hiekkaharjun koillisrinnettä, joka on eroosioherkkää. Metsänreunalla kasvaa varttuneemman puuston lisäksi reuna-alueelle tyypillistä nuorta lehtipuuta, kitukasvuista mäntyä ja kuusia. Reunapuusto sitoo maaperää, suojaa ja varjostaa takana alkavaa Pikku-Ahveniston suojelu- aluetta. Alueella on järeitä kilpikaarnaisia mäntyjä, kelottuneita puita. Harjumetsään liittyy maisema- ja virkistysarvoja. Metsään on muodostunut polkuja, joita käytetään aktiivisesti.

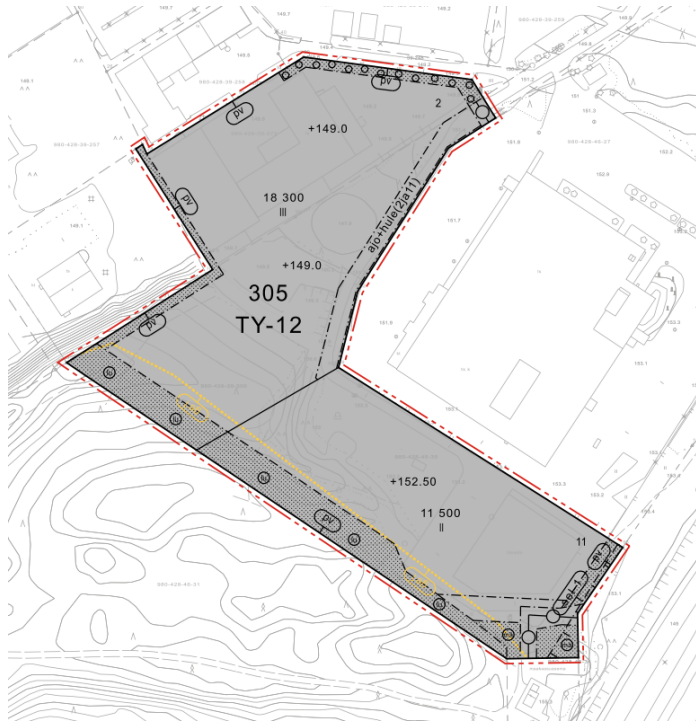
Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan jatku- minen ja kehittyminen voimassa olevan asemakaavan mukaisella TY-alueella. Kaava- muutosalueen lounaispuolelle on jätetty luonnontilaisena säilytettävä istutettava alu- een osa. Luonnontilainen vyöhyke toimii eräänlaisena suojavyöhykkeenä luonnonsuo- jelualueen suuntaan.

Kaavamuutosalueen lounaisosaan sijoittuva maakunnallisesti arvokkaan harjualueen Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi rajaus ulottuu voimassa olevassa asemakaavassa osoite- tulle teollisuusalueelle tehden kielekkeen rakennetun ympäristön väliin. Asemakaava on maakuntakaavaa ja yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua ja näin ollen rajauksen tarkempi sijoittuminen voi olla tutkittavissa asemakaavalla. Kun huomioidaan ympäröivä maan- käyttö, on perusteltua katsoa, että teollisuusalueeksi kaavoitettua aluetta voidaan käyt- tää ko. toimintaan. Harjualueen ja suojelualueen suuntaan on osoitettu luonnontilai- sena säilytettävä suojavyöhyke.



Keltainen raja on maakunta- kaavan mukainen harjualueen raja (ge1). Turkoosi on suoje- lualue, jonka rajaus menee kiinteistörajojen mukaisesti. Rakennettu pohjoispuoli on asemakaavassa osoitettua TY- aluetta. Ortokuva © MML





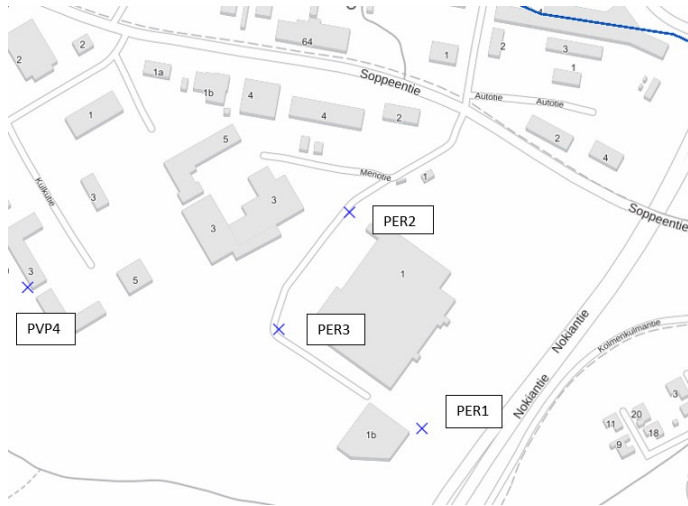
Keltainen raja on maakunta-kaavan mukainen harjualueen raja (ge1) suhteessa asema-kaavaratkaisuun. Asemakaavan luonnontilaisena säilytettävän istutettavan alueen osan ja maakuntakaavan mukaisen ge1 -merkinnän välinen ero on leveimmältä kohdalta 10 metriä, muuten kokonaisuudessaan alle 10 metriä. Kaavamutoksen luoteisosassa ero on 5 metriä. Kaakkoisosassa on olemassa olevan yrityksen piha-alueita.

3.1.3 Pohjavesi

Ylöjärvenharju on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). Ylöjärvenharjun pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 20,96 km² ja varsinaisen muodostumisalueen pinta-ala 14,29 km². Vuotuinen sademäärä on noin 630 mm. Pohjavettä arvioidaan muodostuvan koko pohjavesialueella vuorokaudessa noin 16500m³. Imeytymiskertoimeksi on arvioitu 0,7. Alueella sijaitsevat Ylöjärven Veden Saurion ja Ahveniston vedenottamot sekä Tampereen Vesi Liikelaitoksen omistamat Julkujärven ja Pinsiön vedenottamot. (Geologinen rakenneselvitys, GTK, 2018). Ylöjärvenharjun pohjavesialue on luokiteltu kemiallisesti huonoon tilaan valtioneuvoston hyväksymässä Kokemäenjoen-Saaristomeren- Selkämeren vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa kaudelle 2022–2027.

Suomen ympäristökeskuksen ympäristötietopalvelun mukaan kaavamuuotosalueen itäpuolella on kolme pohjaveden havaintoputkea, joiden mukaan pohjaveden korkeus alueella on ollut 140,96 m mpy – 143 m mpy välillä riippuen mittausajankohdasta, sekä länsipuolella yksi pohjaveden havaintoputki, jonka mukaan pohjaveden korkeus on ollut välillä 142,14 m mpy – 143,32 m mpy riippuen mittausajankohdasta. 11.3.2024 suoritetun mittauksen mukaan pohjaveden korkeus oli putkissa PER1 +142,37, PER2 + 141,42 ja PER3 +143,24. Pohjaveden pinnan korkeus mitataan uudelleen, kun lumet ovat sulaneet, jotta saadaan tulos myös siltä ajalta, kun pohjavesi on oletetusti korkeimmillaan. Lumien sulamisen aikaan tehtiin kaksi mittausta: 15.4.2024 suoritetun mittauksen mukaan pohjaveden korkeus oli putkissa PER1 +142,49, PER2 + 141,56 ja PER3 +143,31 ja 15.5.2024 suoritetun mittauksen mukaan pohjaveden korkeus oli putkissa PER1 +142,47, PER2 + 141,85 ja PER3 +143,28.



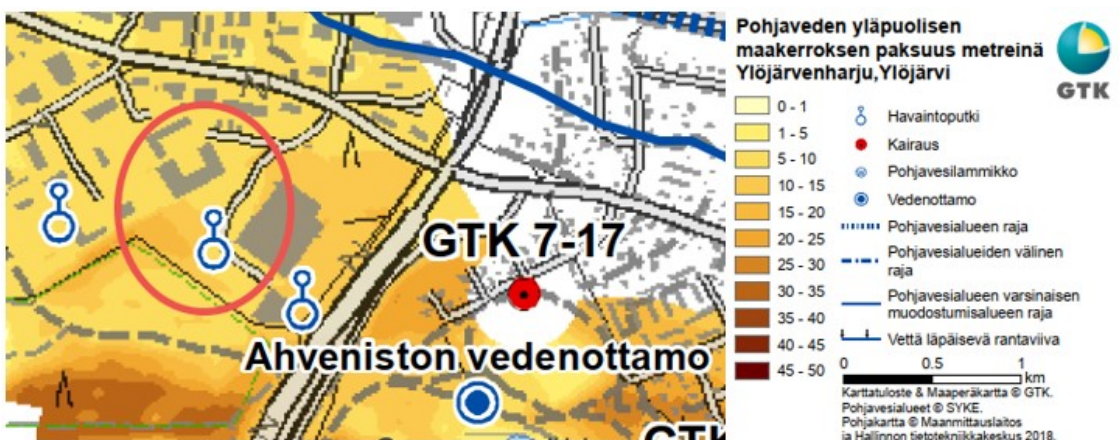
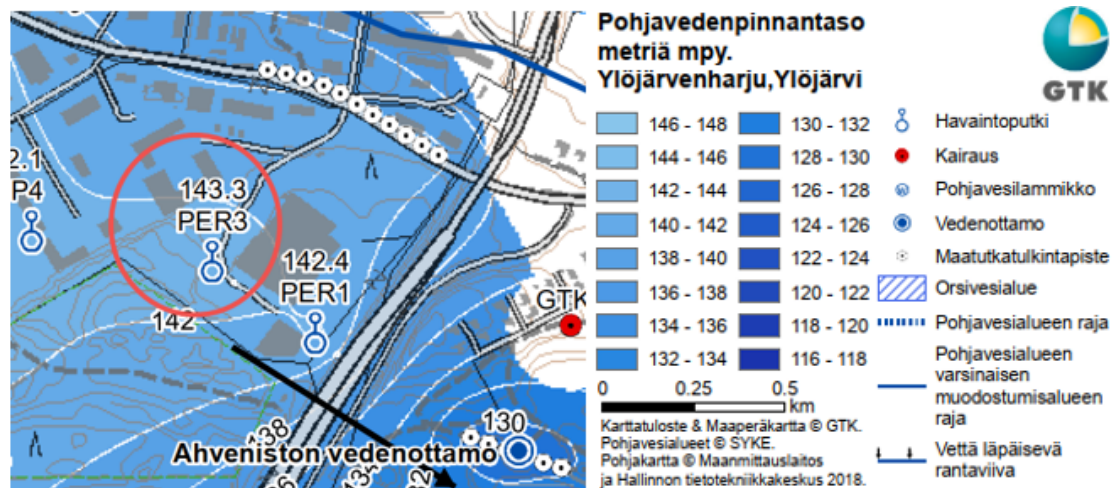
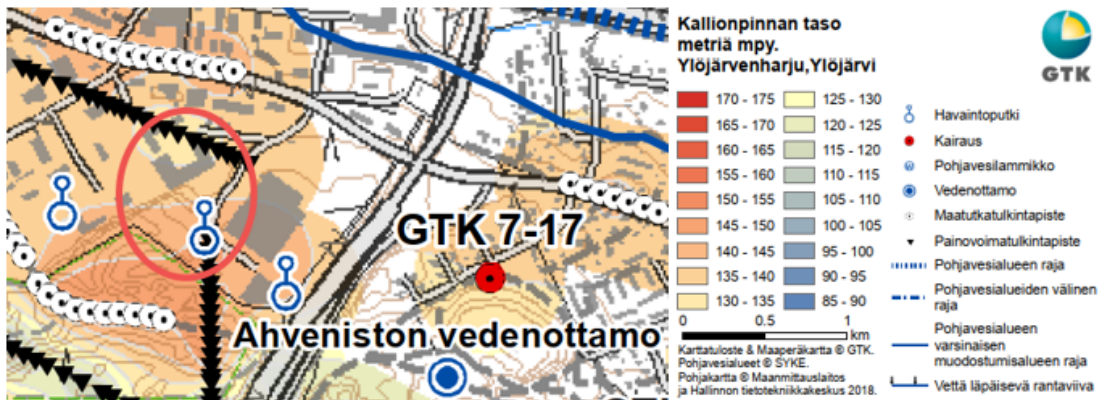


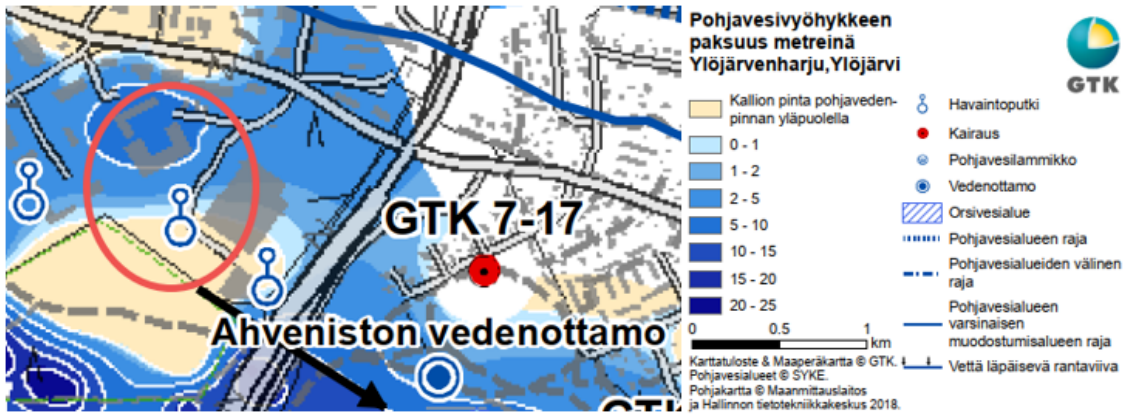
Ylöjärvenharjun pohjavesialuekartan mukaan pohjaveden virtaussuunta kaavoitettavalla alueella on idän suuntaan.

Geologisen rakennettavuusselvityksen (GTK, 2018) mukaan pohjavettä suojaavan maakerroksen paksuus on keskimäärin vain 5–10 metriä, johtuen laajoista soranotto- ja teollisuusalueista, joilta on poistettu harjun maa-ainesta. Selvityksen liitekarttojen perusteella kaavamuutosalueen eteläosassa kalliopinta on pohjavedenpinnan yläpuolella. Kalliopinnan taso on noin 140–145 m mpy ja kalliopinnan yläpuolisen irtomaakerroksen paksuus on 10-15 - 15-20 metriä. Pohjaveden virtaussuunta on nuolimerkinnän mukaan kaakkoon.

Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään 300 m etäisyydellä Ylöjärven tärkeästä Ahveniston vedenottamosta (lupa 3000 m³/d). Geologisen rakennettavuusselvityksen (GTK, 2018) mukaan alueen halki etelästä pohjoiseen kulkevan E12 tien kohdalla kalliopinta laskee selvästi lännestä itään kuljettaessa ja pohjaveden pinta laskee samalla alueella tasolta + 140m tasolle + 130m mpy. Pohjaveden päävirtaussuunta on luoteesta kaakkoon tällä Ahveniston vedenottamon lähialueella, mutta pinta viettää mallin mukaan myös Keijärven etelärannalle, Saurion vedenottamon suuntaan (n. +115m mpy.), jossa pohjavettä purkautuu lähteenä.







Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusrakennusten kortteli-alueetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavassa on osoitettu istutettavia alueen osia, jotka tulee säilyttää luonnontilaisina (lu), mäntymetsäksi istutettavia alueen osia (mä) sekä alue, jolla ulkovarastointi on kielletty ja alue suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena (uv-1). Yritystoiminnan laajennustarpeiden vuoksi yrittäjä on tehnyt maanhankinnan siten että olemassa oleva ja uusi toimitila olisi mahdollista kytkeä toisiinsa. Tämä vaatii kaavamuutoksen, jolla lu ja mä -alueita kavennetaan. Nykytilanteessa mä-alueet on jo otettu pysäköinti tai katoskäyttöön. Lu-alueita on tarpeen kaventaa noin 4200 m². Uv-1 alueen, joka suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena, koko on noin 2000 m². Muilta osin alue voitaisiin rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Näin ollen kaavamuutos vähentää sellaista pinta-alaa, jolta sadevedet pääsisivät imeytymään harjuun. Asemakaavassa on annettu hulevesiä koskeva määräys, jonka mukaan puhtaita kattovesiä tulee imeyttää, jolloin vaikutus muodostuviin pohjavesiin olisi pienempi.



Ote ortokuvasta 03/2024. Poistuvat lu ja uv-1- alueet. © MML

Yritystoiminnan laajentamiseksi olemassa oleva ja uusi rakennus on tarpeen rakentaa samalle tasolle. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu likimääräinen maanpinnan korkeusasema on tarpeen ulottaa myös asemakaavamuutoksella muodostuvan tontin 2 lounaisosaan rakentamiselle osoitetun alueen osalta. Näin ollen saatavilla olevien



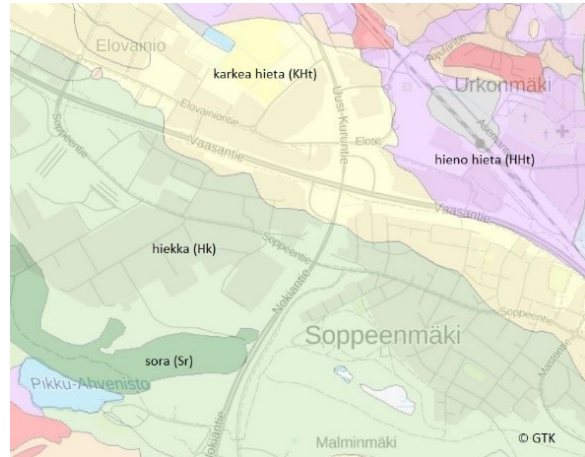
tietojen perusteella arvioituna, kun likimääräinen maanpinnan korkeusasema on +149.0 ja käytössä olevien pohjaveden pinnankorkeustietojen mukaan pohjavesi on ollut korkeimmillaan +143.3, arvioidaan että pohjavettä vasten jäisi noin 4 metrin maa-ainekerros. Arviossa on huomioitu, että rakentaminen ja perustukset ulottuvat enintään yhden metrin verran maanpinnan alapuolelle.

3.1.4 Arkeologia

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

3.1.5 Alueen rakennettavuus

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



Ote maaperäkartasta 1:20 / GTK

3.1.6 Rakennettu ympäristö

Soppeenmäen teollisuusalue sijoittuu Nokiantien ja Vaasantien lounaispuolelle. Alue on jo rakentunutta teollisuusaluetta. 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.

3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto

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

3.1.8 Hulevedet

Alueella on rakennettua hulevesiverkostoa. Kaavaluonnoksella mahdollistetaan olemassa olevan yritystoiminnan laajeneminen voimassa olevassa asemakaavassa osoitettulla teollisuusalueella. Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Kaavamuutoksen yhteydessä täydennetään kaavamääräyksiä. Puhtaita hulevesiä (kattovedet) tulee imeyttää pohjaveden muodostumiseksi. Piha-alueen vedet tulee ohjata öljynerotuskaivon kautta viivytettäväksi. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää kaava-alueella.



3.1.9 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 tulleessa 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 sekä ohjeellinen päärata. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tausta-aineistoihin sisältyy mm. Tampereen läntinen ratayhteys -selvitys (Liikennevirasto, 2016). Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee suojelualue.



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 ulkoilureiteille 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 osalta 3 000 k-m².

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 tiivinä toteutettavat alueet, jotka tukevat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaitiin 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 hallintaan.

Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan.

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

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden 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.

Tärkeä vedenhankinta soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuvi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

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

Yhdysesijohto, ohjeellinen linjaus.

Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät uudet seudullisesti merkittävät yhdysesijohdot, joiden sijaintiin tai toteuttamiseen liittyy epävarmuutta.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelulla on turvattava yhdysesijohdon toteuttamismahdollisuus.

S Suojelualue.

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

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

Suojelumääräys:

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



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. Marjamästä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus:

Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne 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 kytkymistä 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.

Arvokas geologinen muodostuma.



Harjualue.



Kallioalue.



Morenimuodostuma tai tuuli- ja rantakerrostuma.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet (ge2) sekä valtakunnallisesti arvokkaat morenimuodostumat ja tuuli- ja rantakerrostumat (ge3).

Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoitettavia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja.

Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalousoikeutta.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjausstarve.

Suojelumääräys:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Ohjeellinen päärata.

Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.

Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosia Pirkkala-Ylöjärvi Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestykseen.

Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista.

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 yhdystielonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



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. Teollisuusalueen lounaispuolella sijaitsee luonnonsuojelualue (SL).



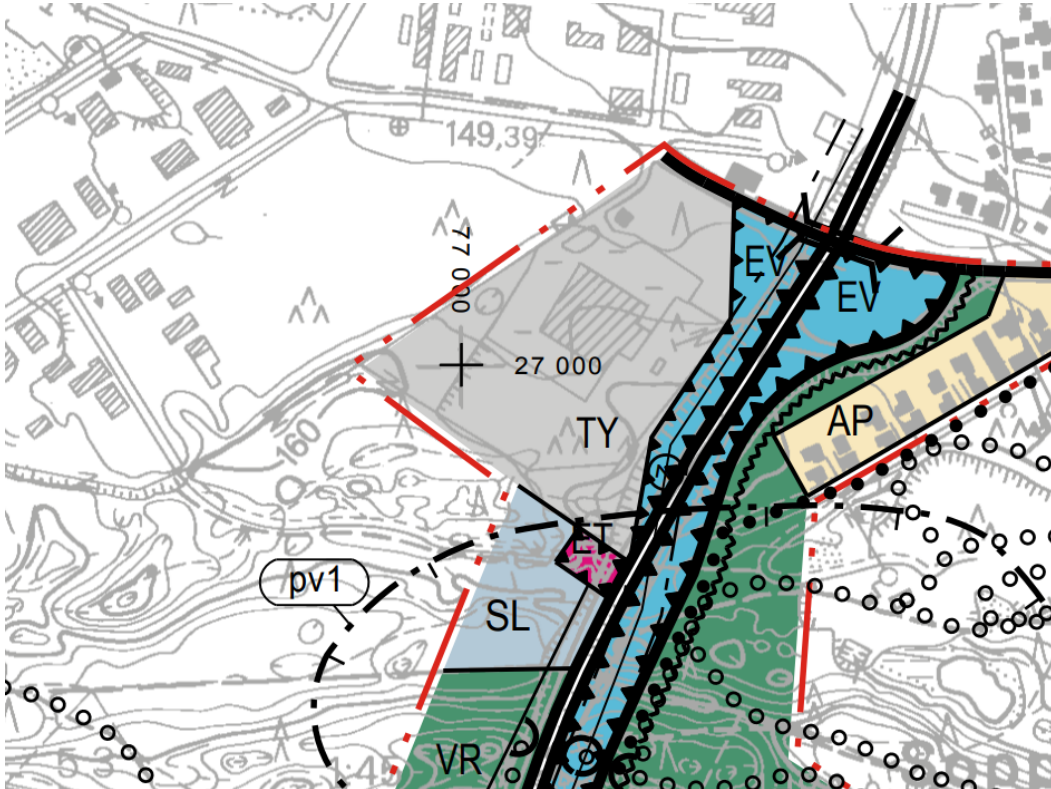
Ote vuonna 1991 vahvistetusta Harjualueen osayleiskaavasta.

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.
-----------	---



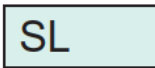
Korttelin 305 itäosassa on voimassa vuonna 2001 hyväksytty Taajamien ja harjualueen osayleiskaavojen muutos - Valtatie 3, Tampereen läntinen kehätie. Kaavamerkintä on TY: Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Eri-tyismääräysten mukaan koko alue on suunnittelutarvealuetta. 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.



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.



LUONNONSUOJELUALUE.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.



SUOJAVIHERALUE

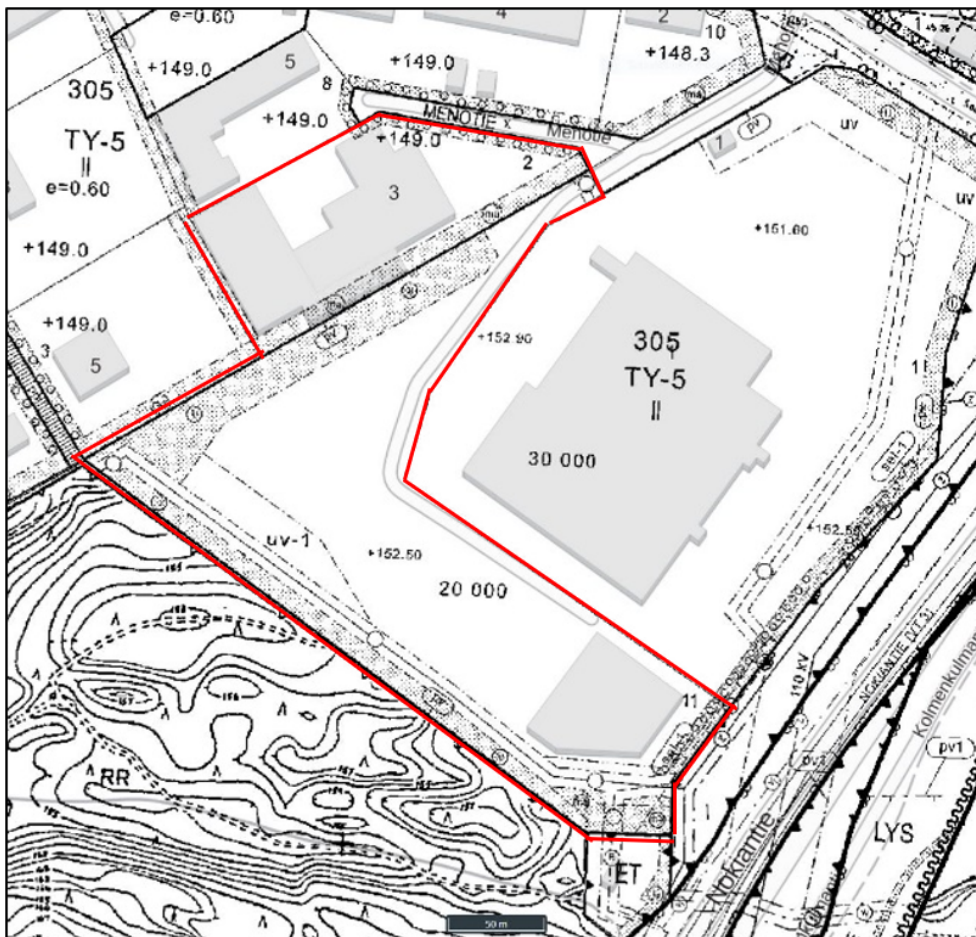


3.2.1.4 Asemakaava

Kiinteistöillä 39:272 on voimassa 15.12.2011 hyväksytty asemakaava Kirkonseudun asemakaavan muutos – Tulotien ympäristö. Korttelin tehokkuusluku, $e=0,60$. Kaavamääräyksessä todetaan, että toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Määräala, jolle yrityksen on tarve laajentaa, kuuluu 13.6.2016 hyväksytyyn asemakaavaan Kirkonseudun asemakaavan muutos – Menotien muutos kortteli 305. Rakennusoikeus on annettu tonttikohtaisesti. Molempien alueiden pääkäyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-5).

Alueet kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, jota on kaavamääräyksiin tarkennettu. Lisäksi alueella on erillisiä määräyksiä mm. ulkovarastointiin, istutusalueisiin sekä yleismääräyksiä.

Kaavaselostuksen liitteenä on otteet poistuvista asemakaavoista ja niiden määräyksistä.



Ote ajantasa-asetuksesta. 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 luonnontilaisena.

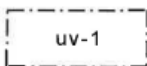
Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.



Istutettava alueen osa.

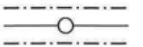
Alue on istutettava puustomaiseksi. Puiden määrän tulee olla vähintään 1 kpl / 30 m² ja pensaiden määrän vähintään 1 kpl / 10 m². Lehtipuiden rungon halkaisijan tulee olla vähintään 6 cm ja havupuiden korkeuden vähintään 120 cm.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

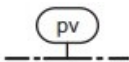


Alue, jolla ulkovarastointi on kielletty.

Alue suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena.



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-keskuksen antamaan palautteen mukaisesti kaavamuutosalueelle on laadittu luontotyyppikartoitus kesäkaudella 2023 siltä osin, kun kaavamuutoksella osoitetaan muuttavaa toimintaa. Luontotyyppiselvitys on kaavaselostuksen oheismateriaalina.

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 energia, SLL Ylöjärvi

Osallisten luetteloa 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-aluetta. Jos kaava-alue laajentuu itään päin, tulee meiltä kysyä uusi lausunto.

Gasgrid Finland Oy

- Lähialueella sijaitsee maakaasuverkkoa. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa on otettava huomioon maakaasusetuksen 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. Valmisteluaineisto käsiteltiin Ympäristölautakunnassa 22.3.2023 (§ 33) ja aineisto pidettiin nähtävillä 12.4.-11.5.2023 välisen ajan. Valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta on laadittu erillinen palauteraportti, joka on kaavan ehdotusaineiston liitteenä. Valmisteluvaiheessa saapui viisi lausuntoa sekä yksi tekninen kommentti.

Asemakaavan ehdotus

Kaavaluonnos kehitetään saadun palautteen ja mahdollisten laadittavien selvitysten pohjalta kaavaehdotukseksi. Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen 20.3.2024 (§ 34). Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 10.4.-9.5.2024 välisen ajan.

Nähtävilläolosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetsissä 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 pyydettiin 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.

Kaavaehdotuksesta saapui kuusi lausuntoa. Vastinerapotti on kaavan liitteenä.

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 18.9.2024 (§ _), Kh _._.2024 (§ _), Kv _._.2024 (§ _)

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Vireilletulo-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen. Viranomaisten kanssa pidetään tarvittaessa työneuvottelu.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen perusteella pidettiin ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu. Aiheina olivat maakunnallisesti arvokas hajualue, luonnonsuojelualue, pohjavesialue sekä maa-aineksen otto. Työneuvottelusta laadittiin muistio.



Tiivistelmä työneuvottelusta: TY-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella sekä lähellä vedenottamoita, joka rajoittaa toimintaa, jota alueella voidaan harjoittaa. Maakunnallisesti arvokas geologinen muodostuma, harjualue, tulisi säästää. Luonnonsuojelualueen vasten tulee jättää riittävä suojavyöhyke reunavaikutusten minimoimiseksi. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema +149.0 vaikuttaa mahdolliselta, kun pohjaveden mittaustietojen mukaan pohjaveden korkeus alueella on ollut korkeimmillaan +143.3. Alueella olemassa olevista putkista tehdään tuoreet mittaukset keväällä lumien suluttua, kun vesi on oletettavasti korkeimmillaan. Pohjavedelle tulee jättää riittävä suojakerros, jota ei kaiveta tai rakenneta perustuksia. Pohjaveden muodostumisen kannalta olisi tärkeää, että puhtaat hulevedet imeytetään harjualueella. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää. Maa-aineksen otto ei todennäköisesti tarvitse maa-aineksen ottolupaa, mutta toisaalta maakunnallisesti arvokkaan harjualueen merkinnän vuoksi alueelle ei todennäköisesti voitaisi myöntää erillistä maa-aineksen ottolupaa.

Työneuvottelussa tulleiden kommenttien perusteella luontotyyppiselvityksen raporttia on päivitetty.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

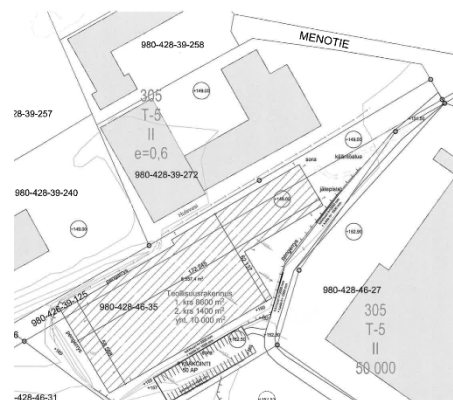
5.1 Asemakaavaratkaisu

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.

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.



Luonnos yrityksen laajentumistarpeista



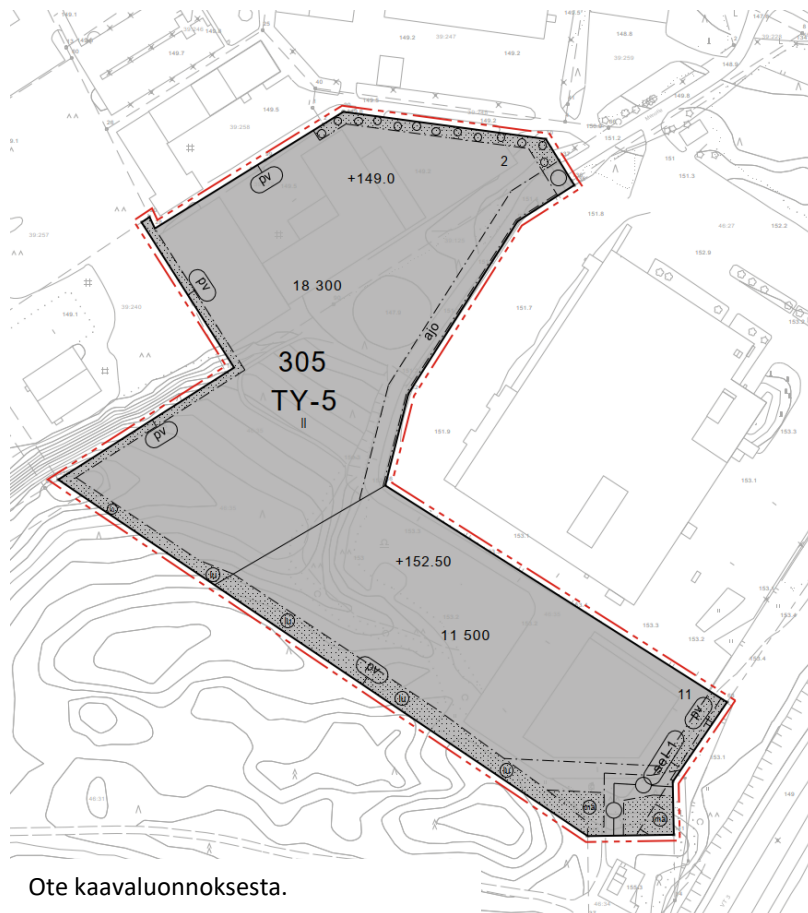
Kulku kiinteistölle 46:35, eli tontille 11 on osoitettu nykyistä olemassa olevaa kulkuyhteyttä pitkin ajoyhteys -merkinnällä.

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.

Kaavaluonnoksen itäosassa on säilytetty sel-1 merkintä, jolla osoitetaan Tampereen läntisen ratayhteyden selvitysalue. Merkintä tulee Pirkanmaan maakuntakaavasta, jossa on osoitettu ohjeellinen päätatamerkintä Tampereen läntiselle ratayhteydelle Pirkkala-Ylöjärvi. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tausta-aineistoihin sisältyy Tampereen läntinen ratayhteys -selvitys (Liikennevirasto, 2016). Kaavamerkintä suunnittelumääräyksiin on esitetty kohdassa 3.2.1.2 Maakuntakaava 2040.

Kaavaluonnoksen 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

5.1.3 ehdotuksen kuvaus

Kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen on päädytty ratkaisuun, jossa luonnonsuojelualue ja maakunnallisesti arvokas harjualue pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin, kuitenkin siten että yrityksellä on yhä mahdollisuus laajentua riittävällä laajuudella. Asemakaavaehdotuksessa tontin 2 rajalle on jätetty luonnosvaiheessa osoitettua leveämpi luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa suojavyöhykkeeksi luonnonsuojelualueita vasten sekä harjualueen säästämiseksi. Luonnosvaiheessa luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa oli 6 metriä leveä ja kaavaehdotuksessa se on osoitettu 20 metriä leveänä alueena. Alue rajautuu alueella sijainneen ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun johtokäytävän mukaisesti. Johtokäytävä on luonnonolosuhteiltaan jo muuttunutta ja avointa aluetta, jolloin reunavaikutukset luonnonsuojelualueella voivat olla maltillisempia. Toisaalta rakentamisen ei ole hyvä sijoittua kiinni puustoiseen alueeseen, jolloin metsäalueen ja rakentamisalueen väliin jää jo nykyisillään avoimena oleva 10 metriä leveä alue. Maakunnallisesti arvokkaan harjualueen rajausta sijoittuu molempien kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien alueelle. 20 metriä leveä alue on osoitettu koko kousaisreunalle pois lukien eteläisin osa, joka on jo rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Tontin 2 kerrosaluku on nostettu III. Myös nykyisissä toimitiloissa on poikkeamisluvalla myönnetty III-kerroksinen osuus. Verraten lounaisosassa kohoavaan harjualueeseen, ei rakentamiskorkeus nouse maastoa merkittävästi korkeammaksi. Asemakaavassa maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on annettu +149.0, joka mahdollistaa olemassa olevan ja uusien toimitilojen yhdistämisen. Harjualueen korkeimman kohdan mukaan arvioituna korkeusero luonnontilaisena säilytettävän istutusalueen ja rakentamiselle osoitetun alueen välillä on noin 10–11 metriä.

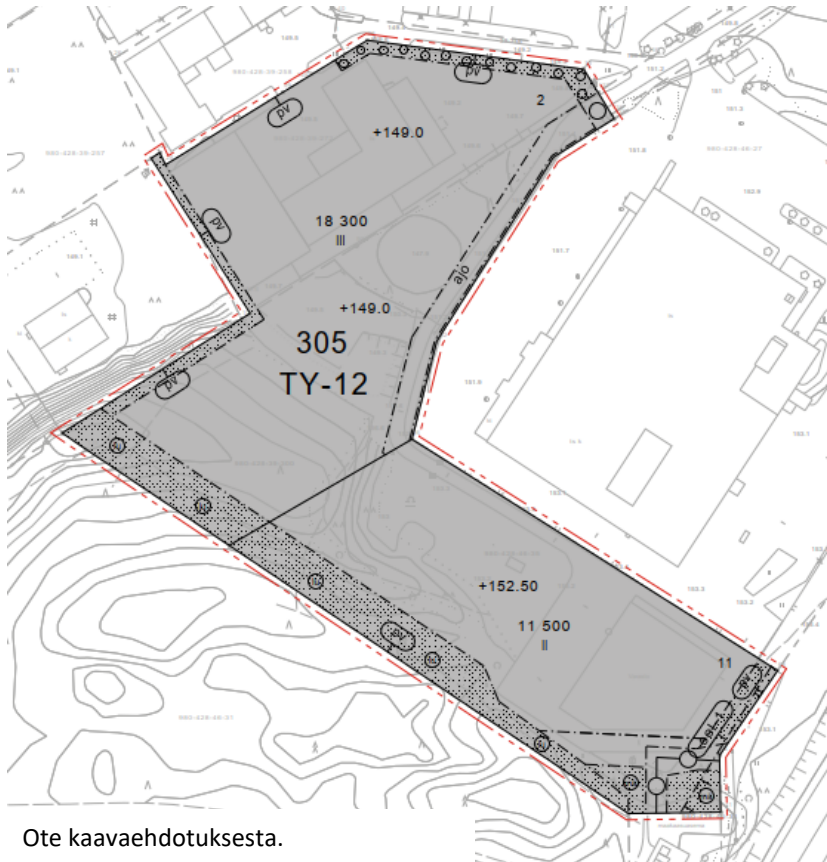
Kaavamääräyksiä on täsmennetty pohjaveden suojelun ja hulevesien osalta. Hulevesimääräys on lisätty kiinteistöllä 39:272 (kaavamuutokseen liittyvä kiinteistö, jolla sijaitsee nykyinen toimitila) voimassa olevan asemakaavan määräysten pohjalta. Pohjavedenmuodostumisen kannalta on tärkeää, että puhtaita hulevesiä imeytettäisiin alueella. Harjualue on maaperältään hyvin läpäisevää.

Kaavamuutosalueen itäosaan ja eteläiseen kulmaan ei kohdistu muutoksia. Alue on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.



Teknisenä muutoksena käyttötarkoituksimerkintä TY-5 on muutettu merkinnäksi TY-12.

Kaavaehdotuksen kaavakartta ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Ote kaavaehdotuksesta.

5.1.4 ehdotuksen mitoitus

Kaavaluonnoksessa annettuihin rakennusoikeuksiin ei ole tehty muutoksia. Kaavan luonnosvaiheen jälkeen yritys on tarkastanut jo käytetyn rakennusoikeuden määrän sekä laajennukseen tarvittavan rakennusoikeuden. On todettu, että kokonaisrakennusoikeus, joka vastaa tehokkuuslukua $e=0.60$, on riittävä.

5.1.5 Kaavan hyväksyminen

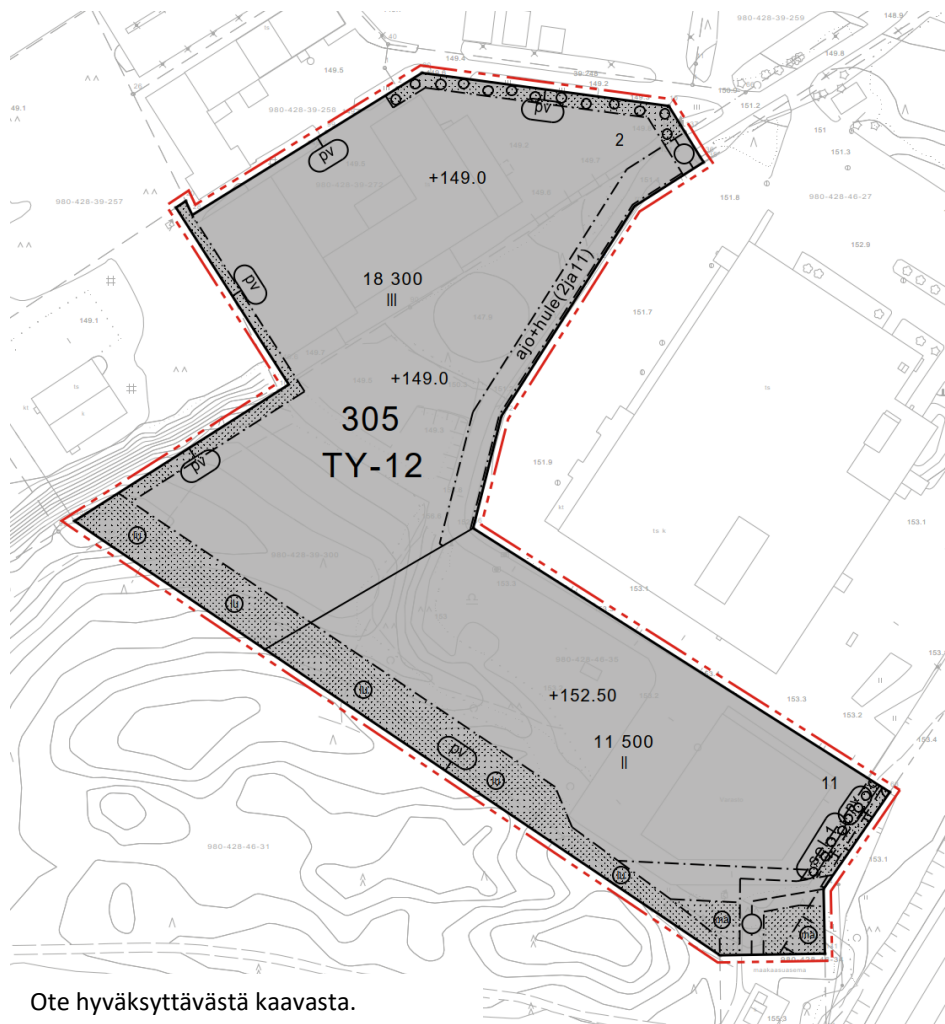
Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kaavamääräyksiin on tehty täydennyksiä. Luonnontilaisena säilytettävän istutettavan alueen määräykseen on lisätty että alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen harjualueeseen. Merkintä on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040: Arvokas geologinen muodostuma, harjualue (ge1). Ajoyhteysmerkintä on muutettu Ajoyhteys ja hulevesien johtaminen – merkinnäksi, joka palvelee korttelialueen sisäisiä ratkaisuja, jotka ovat kiinteistönomistajien vastuulla. Merkintä koskee tontteja 2 ja 11. Maanpinnan likimääräisen korkeusaseman yhteyteen on täsmennetty että korkeusasemaa ei saa merkittävästi alittaa, koska pohjavettä vasten tulee jäädä riittävä suojakerros. Hulevesimääräyksiä on täsmennetty siten että puhtaiden hulevesien imeyttämisen viivytysvelvoite on poistettu tarpeettomana. Määräykseen on lisätty kohta: puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu eroosiota. Määräys, joka koskee rakentamattomia alueita, jonka osana on kalliopaljastumien peittäminen, on määräystä tarkennettu siten että tonttien



täyttöön tulee käyttää puhtaita kiviaineksia, jotka vastaavat vedenjohtavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta. Kaavaselostukseen on täydennetty maakuntakaavaa koskeva yhdysvesijohdon ohjeellisen linjauksen määräys. Kaavaselostukseen kohtaan 3.1.2 Luonnonympäristö on täydennetty kuva kaavamutoksesta suhteessa maakuntakaavan ge1-rajaukseen.

Kohdan 3.1.3 sekä 4.2.4 mukaisesti ”Yritystoiminnan laajentamiseksi olemassa oleva ja uusi rakennus on tarpeen rakentaa samalle tasolle. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu likimääräinen maanpinnan korkeusasema on tarpeen ulottaa myös asemakaavamuutoksella muodostuvan tontin 2 lounaisosaan rakentamiselle osoitetun alueen osalta. Näin ollen saatavilla olevien tietojen perusteella arvioituna, kun likimääräinen maanpinnan korkeusasema on +149.0 ja käytössä olevien pohjaveden pinnankorkeustietojen mukaan pohjavesi on ollut korkeimmillaan +143.3, arvioidaan että pohjavettä vasten jäisi noin 4 metrin maa-ainekerros. Arviossa on huomioitu, että rakentaminen ja perustukset ulottuvat enintään yhden metrin verran maanpinnan alapuolelle.” Arvio on tehty ELY-keskuksen kanssa käydyssä kaavamutosta koskevassa työpalaverissa.

Kaavakartta ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.



5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Kaavamuutos koskee olemassa olevaa teollisuusaluetta, jolla sijaitsee olemassa olevaa teollista toimintaa. Alueen asemakaavat mahdollistavat yhden asunnon rakentamisen kiinteistön tai prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kaavamääräyksillä ohjataan terveellisen ja turvallisen asuinympäristön muodostumista teollisuuskiinteistöllä (pihatila, melu ja täinä, kulkeminen). Lähin asemakaavoitettu asuinalue sijaitsee Nokiantien (Vt3) itäpuolella, noin 500 m etäisyydellä.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Kaavamuutos koskee olemassa olevaa teollisuusaluetta mahdollistaen olemassa olevan toiminnan laajentumisen. 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 ohjaavat asemakaavamääräykset sekä vesilaki ja ympäristönsuojelulaki. Alueella on voimassa myös Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys ja 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 prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alue on tärkeää työssäkäyntiympäristöä.
<i>Virkistys</i>	Kaavamuutosalueen eteläpuoleinen, myös maakunnallisesti arvokas merkitty harjualue, on virkistysarvoiltaan merkittävä suojelualue. Myös olemassa olevan teollisuusalueen reunametsässä kulkee polkuja, joita käytetään aktiivisesti. Teollisuusalueen lounaisreunassa säilytetään istutettava alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alue muodostaa suojavyöhykkeen suojelualueen suuntaan. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia teollisuusalueita eikä toimintoja yleiskaavassa merkitylle virkistysarvoiltaan merkittävälle SL-alueelle. Kaavamuutoksella on vähän tai ei lainkaan vaikutusta 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

<p><i>Ilmasto ja pienilmasto</i></p>	<p>Harjualueet ovat tyypillisesti rakentamiselle suotuisaa aluetta. Soppeenmäen teollisuusalue sijoittuu harjualueen pohjoisen puolen rinneelle. Pohjoinen puoli ei ole yhtä suotuisaa asuinrakentamiselle kuin muut ilmansuunnat. Näin ollen alue on pienilmastollisesti parempi teollisuus- ja työpaikkatoiminnalle, pohjavesialuetta lukuun ottamatta.</p>
<p><i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i></p>	<p>Alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavassa annetaan määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Pohjaveden suojelua ohjaa asemakaavamääräysten lisäksi vesilaki ja ympäristönsuojelulaki. Alueella on voimassa myös Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys sekä ympäristönsuojelumääräykset. Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Yrittäjien mukaan heillä ei ole ympäristölupaa vaativaa toimintaa.</p>
<p><i>Pohjavesi</i></p>	<p>Ylöjärvenharju on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). Alueella on voimassa pohjavedensuojelumääräykset, joilla pyritään minimoimaan pohjavedelle aiheutuvat riskit. Asemakaavamuutoksen myötä poistuu luonnontilaisina säilytettäviä istutusalueita noin 4200 m² verran sekä uv-1 alue, joka suositellaan säilytettäväksi luonnontilaisena, noin 2000 m². Hulevesimääräyksiä on täydennetty siten, että puhtaat hulevedet (kattovedet) tulee imeyttää alueella, pohjaveden muodostumisen vuoksi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä. Asemakaavassa on tarpeen osoittaa maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi +149.0. Kun arvioidaan rakentamista alueella, huomioiden käytössä olevat pohjaveden pinnan korkeustiedot, arvioidaan, että pohjaveden ja rakentamisen välille jää noin 4 metrin maa-ainekerros. (ks. kohta 3.1.3 Pohjavesi)</p>
<p><i>Maa- ja kallioperä</i></p>	<p>Kaavamuutos sijoittuu harjualueelle. Maaperäkartan (GTK) mukaan alueen maaperä on hiekkaa. Geologisen rakenneselvityksen (GTK, 2018) kartoista arvioiden kallio on syvemmillä kuin ajateltu rakentamiskorkeus. TY-alueen käyttöönotto vaatii maaperän muokkauksia. Alueella on harjualueita, joka kohoaa noin 10-11 metriä korkeammalle kuin rakentamista varten tarvittava likimääräinen maanpinnan taso.</p>
<p><i>Ilmastonmuutokseen varautuminen ja sopeutuminen</i></p>	<p>Kaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa teollisuusaluetta ja mahdollistetaan alueella jo olevan toiminnan laajentuminen. Pohjavesi- ja hulevesimääräyksillä ohjataan huomioimaan hulevesien käsittely ympäristöön sopivalla tavalla.</p>



5.2.4 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<p><i>Luonnonolot, luonnonsuojelu</i></p>	<p>Kaavamuutosalueen lounaisosaan sijoittuu maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokas harjualue Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi. Rajaus ulottuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle teollisuusalueelle tehden kielekkeen rakennetun ympäristön väliin. Asemakaava on maakuntakaavaa ja yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua ja näin ollen rajauksen tarkempi sijoittuminen voi olla tutkittavissa asemakaavalla. Kun huomioidaan ympäröivä maankäyttö, on perusteltua katsoa, että teollisuusalueeksi kaavoitettua aluetta voidaan käyttää ko. toimintaan huomioiden, että harjualueen ja luonnonsuojelun alueen suuntaan osoitetaan suojavyöhyke. Kyseessä on olemassa olevan toiminnan laajentaminen. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia teollisuusalueita.</p> <p>Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Pikku-Ahveniston harjun luonnonsuojelualue. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu luonnontilaisina säilytettäviä istutusalueita teollisen toiminnan alueen ja luonnonsuojelun alueen välille. Puuston poistamisella ja harjualueen leikkauksilla on vaikutusta luonnonsuojelun alueeseen. Luonnonsuojelun alueen edessä tulisi olla riittävän leveä puustoinen suojavyöhyke, jotta vaikutukset suojelun alueen valoisuuden lisääntymiseen ja reuna-alueen kasvuolosuhdemuutoksiin estettäisiin. Kaavamuutosalueelle luonnosvaiheen jälkeen laaditussa luontotyyppikartoituksessa ei havaittu erityisiä luontoarvoja.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on osoitettu luonnonsuojelun alueen puoleiselle rajalle 20 m leveä luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa maakunnallisesti arvokkaan harjualueen säästämiseksi sekä suojavyöhykkeeksi suojelun aluetta vasten.</p>
<p><i>Eläimistö</i></p>	<p>Kaavamuutosalue on olemassa olevaa teollisuusaluetta, jonka metsänpuoleisella osuudella voi tavata kangasmetsälle tavanomaista eläin- ja kasvilajistoa. Kaavamuutosalueella ei havaittu uhanalaisia eläinlajeja, mutta rauhoitettu kyykäärme nähtiin metsänreunalla. Lehtipuuvaltainen metsänreuna on monelle linnulle tärkeää elinympäristöä. Kaavamuutos vaikuttaa harjumetsään ja nykyisen reunametsän kaventumiseen. Kaavaehdotuksessa osoitetulla 20 metrin suojavyöhykkeellä pyritään vähentämään reunavaikutuksia. Alueella sijaitsee jo nykyisin avoin ja luonnonympäristöltään muuttunut entinen sähkölinjan alue.</p>



<p><i>Luonnonvarat</i></p>	<p>Kaavamuutos koskee olemassa olevan teollisen toiminnan laajentamista. Voimassa olevassa asemakaavassa on teollisuusaluetta, johon ei ole vielä rakennettu. Alueella sijaitsee jonkin verran harjualueen mäntyvaltaista puustoa sekä harjun maa-aineksia, maaperäkartan perusteella hiekkaa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen tehokkaampi käyttö siten että olemassa oleva ja uusi toimitila voidaan yhdistää. Tarvittava likimääräinen maanpinnan korkeus- asema on + 149.0. Näin ollen korkeimmalta kohdalta arvioituna, harjualueen leikkaus tulisi oleman noin 10-11 metriä. Alueella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan harjualueen merkintä, joka ulottuu voimassa olevassa asemakaavassa merkitylle teollisuusalueelle noin 30 m etäisyydelle. Asemakaavaehdotuksessa on päästy neuvottelutulokseen, jossa kiinteistön lounaisrajalle jää 20 m leveä luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa. Karttatarkasteluna karkeasti arvioituna maa-aineksen ottoa tapahtuisi kaavaehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun myötä noin 120 m x 80 m kokoisella rinnealueella. Ilmakuvatarkastelun perusteella alueella on jo tehty aluetta muuttavia toimenpiteitä. Luontotyyppiselvityksessä alue merkitty avohakkuu/maanmuokkaus alueena.</p>
----------------------------	---

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

<p><i>Yhdyskuntarakenne, taajama-kuva</i></p>	<p>Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan jatkumisen ja kehittymisen tiivistäen olemassa olevaa asemakaavan mukaista teollisuusaluetta. Teollisuusalue sijaitsee metsäisellä alueella, harjualueella, jolla toiminnalle tyypilliset isot teollisuusrakennukset eivät korostu maisemassa. Alue ei sijaitse taajamakuvallisesti keskeisellä paikalla.</p>
<p><i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i></p>	<p>Soppeenmäen teollisuusalue on merkittävä työpaikka-alue. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yrityksen toiminnan kehittyminen. Yritys työllistää nykyisin 130 henkilöä.</p>
<p><i>Yhdyskuntatalous, energiatalous</i></p>	<p>Alueella on olemassa oleva infra. Alueelle ei tarvita uusia katuja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen.</p>
<p><i>Tekninen huolto</i></p>	<p>Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto.</p>
<p><i>Liikenne</i></p>	<p>Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Soppeentieltä pääsee Vaasantielle ja Nokiantielle Vt3, E12.</p>
<p><i>Liikenneturvallisuus</i></p>	<p>Alueella on olemassa oleva liikenneverkosto. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet pääväylille Vaasantie ja Nokiantie Vt3, E12. Liikenne ei kulje asuinalueiden kautta.</p>



5.2.6 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Alueella ei sijaitse arvokkaista rakennuksia. Kyseessä on tavanomainen yritysalue.
<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 olevalle teollisuusalueelle tiivistäen asemakaavan mukaista teollisuusaluetta. Kaavamuutosalueen lounaisosaan sijoittuu maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti arvokas harjualue Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi. Rajaus ulottuu voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle teollisuusalueelle tehden kielekkeen rakennetun ympäristön väliin. Asemakaava on maakuntakaavaa ja yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua ja näin ollen rajauksen tarkempi sijoittuminen voi olla tutkittavissa asemakaavalla. Kun huomioidaan ympäröivä maankäyttö, on perusteltua katsoa, että teollisuusalueeksi kaavoitettua aluetta voidaan käyttää ko. toimintaan huomioiden, että harjualueen ja luonnonsuojelun alueen suuntaan osoitetaan suojavyöhyke. Kyseessä on olemassa olevan toiminnan laajentaminen. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia teollisuusalueita. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteseen eikä maakunnallisesti arvokkaaseen geologiseen muodostumaan Pikku-Ahvenisto – Julkujärvi harjualueeseen.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

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



ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

1.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa.

1.2 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista rakennuslupamenettelyn kautta.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavan laadinta:

kaavoituspäällikkö

Esko Hyytinen

p.0444314324

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

kaavasuunnittelija

Katri Puistovirta

p.040567363

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@ylojarvi.fi

Ylöjärven kaupunki

käyntiosoite: kaupungintalo

Kuruntie 14, Ylöjärvi

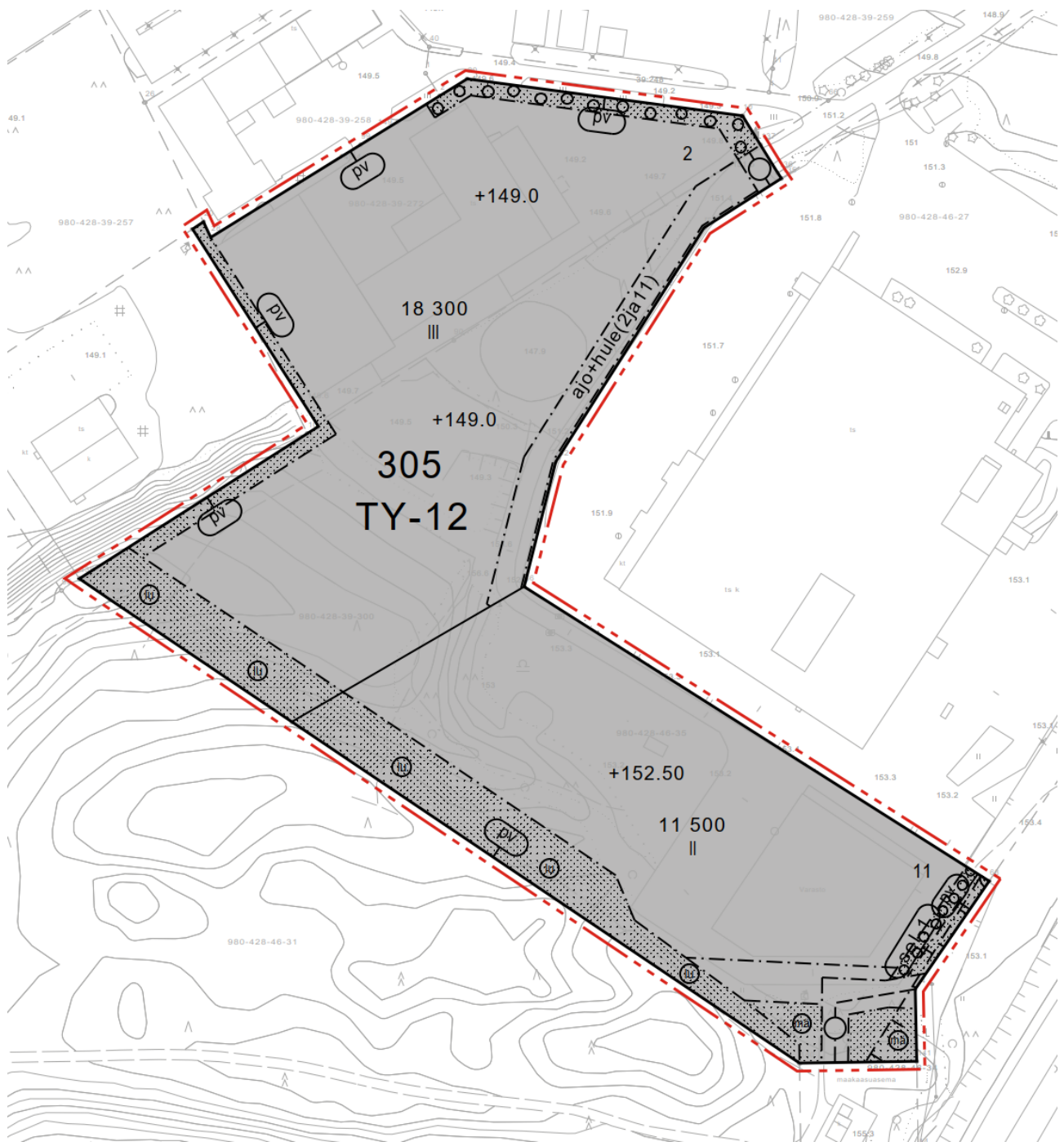
postiosoite: Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus

PL22

33471 Ylöjärvi

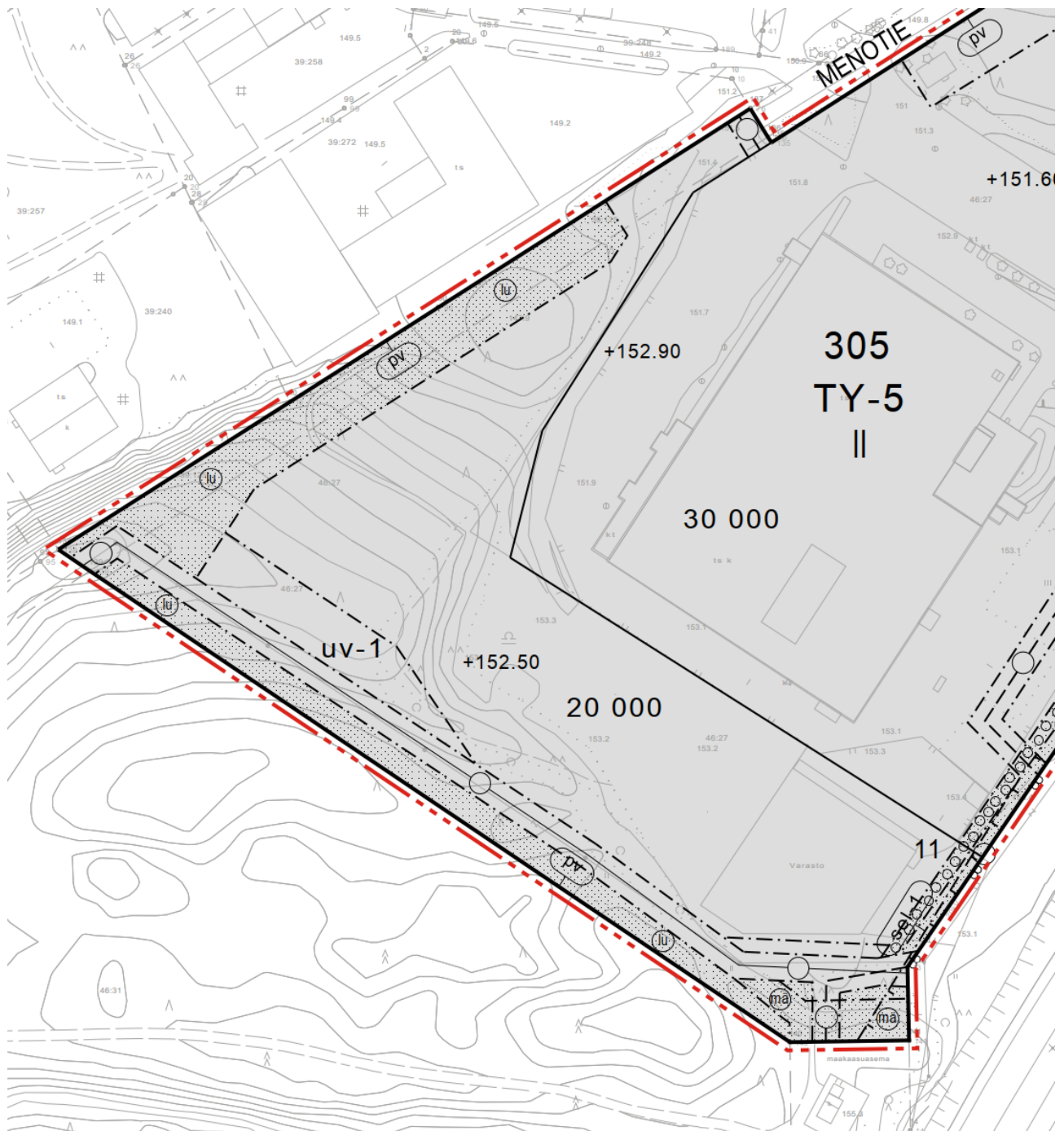


LIITE: ote KIRK267 kaavakartta sekä kaavamerkinnt ja -määräykset

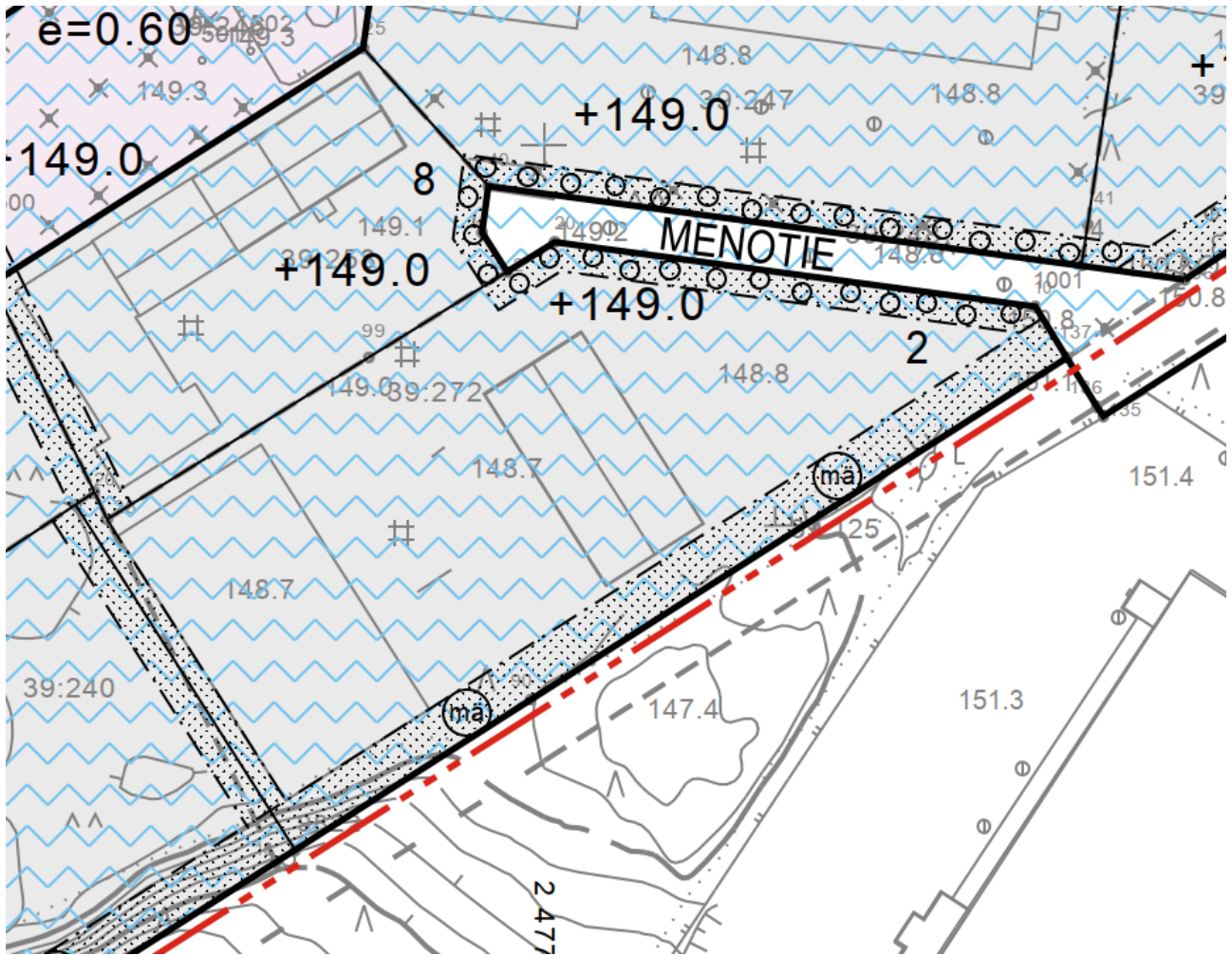


Ote kaavasta 18.9.2024

LIITE: Ote poistuvista asemakaavoista 1/2



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



Ote poistuvasta kaavasta (osa) 219_Tulotien ympäristö

