

Karhen osayleiskaava, 2. ehdotus / Hyväksyminen

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 360

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti, kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Karhen osayleiskaavoitus on ollut pitkään pysähdyksissä. Edellinen kaavavaihe oli ehdotuksena nähtävillä 26.11.2008 – 12.1.2009. Nähtävillä olleesta ehdotuksesta jätettiin 15 lausuntoa ja 44 muistutusta. Osayleiskaavan loppuun vieminen on sisältynyt ja sisältyy MAPSTOn tavoitteisiin.

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2022. Tässä yhteydessä todettiin jatkotyön edellyttävän laajasti selvitysten päivittämistä sekä yhteensovittamista kaupungin muihin kaavoihin nähden. Kaavatyön uudelleen käynnistämisestä pidettiin asukastilaisuus Karhen koululla 16.6.2022. Paikalla oli noin 50 asukasta ja/tai maanomistajaa.

Viranomaistyöneuvottelu pidettiin 1.11.2024.

Kaavan tarkentuneita tavoitteita

Kaavatyö on käynnistynyt Viljakkalan kunnanhallituksen päätöksellä ja 24.1.2005 hyväksymillä tavoitteilla. Uuden ehdotuksen yhteydessä on tarkoituksenmukaista tarkastella kaavan tavoitteita.

Ylöjärven kaupunkistrategia 2022-2032 antaa tulevaisuuden suunnittelua koskevia tavoitteita, joista Karhen kaavalle voidaan poimia erityisesti seuraavat: haja-asutusalueiden kehittäminen, viihtyisä ja vetovoimainen ympäristö, yhteisöllinen ilmapiiri, vastuullinen ympäristönäkökulmien huomioiminen ja monipuolisten yritysten toimintaedellytykset. Kaupunki sitoutuu hiilineutraalisuuden edistämiseen ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja myös varautumaan ilmastomuutokseen.

Osayleiskaavan tavoitteena on määritellä Karhen kyläalueen maankäytön yleispiirteet ja suuntaviivat yli 20 vuodeksi ottaen huomioon kestävän kehityksen periaatteet ja koko Ylöjärven pohjoisosien kehityksen näkymät. Tavoitteiksi on asetettu kunnan tasapainoinen kehittäminen ja yhdyskuntarakenteen hallittu kasvu sekä Karhen kylän elinvoimaisuuden tukeminen. Kaavalla mahdollistetaan maaseutuympäristöön sopivien perinteisten ja uusien elinkeinojen kehittäminen. Kaavan tehtävä on myös pyrkiä turvaamaan alueen monipuoliset maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot sekä ilmastotavoitteiden huomioon ottaminen alueen kehittämisessä.

Tarkkaa väestötavoitetta alueelle on vaikea asettaa. Kaava-alueella oli vuonna 2024 noin 220 vakituista asukasta. Asukasmäärä on kasvanut viimeisen n. 20 vuoden aikana n. 20 hengellä. Ylöjärven kasvuohjelma (kv hyv. 12.12.2022) on huomioinut vuoteen 2040 mennessä lähiseuduille noin 200 asukkaan lisäyksen, josta suurin osa sijoittunee Viljakkalan kyläkeskukseen ja Särkän alueelle ja osa Karhen alueelle. Asukasmäärän kasvun oletetaan pysyvän maltillisena jatkossakin. Alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa ja uudet rakennuspaikat toteutuvat pitkällä aikavälillä yksityisten aloitteiden pohjalta.

Kaavaehdotus

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata kauniin maaseutualueen rakentamista osoittamalla mitoitusalueeseen perustuen rakennuspaikkoja sekä ranta-alueella että sen ulkopuolella. Kaava edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua ja sujuvoittaa lupaprosesseja ja rakentamista sekä maanomistajan että kaupungin rakennusvalvonnan näkökulmista. Rakentamisluvan voi AO-, AM- ja RA-alueilla myöntää tavanomaisen asuin-, loma- tai talousrakennuksen rakentamiseen suoraan osayleiskaavan perusteella. Osayleiskaava-alue on muilta osin suunnittelutarvealuetta. Samanaikaisesti kaavalla edistetään luonnon, maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologian arvojen säilymistä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 780 ha, josta vesialuetta noin 380 ha.

Rakennusoikeus on ranta-alueella tutkittu emätila- ja kiinteistökohtaisesti. Ranta-alueella kiinteistöjen rakennusoikeus on siirretty ranta-alueen M-, MY-, MU- ja MA-alueilta RA-, AO- ja AM-alueille. Emätilojen rakennusoikeus on jo pääosin ylittynyt. Uusia rantarakennuspaikkoja osayleiskaavalla muodostuu 19. Ranta-alueella rakentaminen muille kuin kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ei ole mahdollista. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi myös ranta-alueen ulkopuoliset alueet, ns. kuivanmaan alue, on tutkittu emätilakohtaisesti muiden Ylöjärvellä laadittujen uusimpien osayleiskaavojen tapaan. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikat maanomistajien toiveiden perusteella sen mukaan, kuin emätilatarkastelu ja kaavan sisältövaatimukset sen sallivat. Ranta-alueen ulkopuolelle ns. kuivan maan alueelle on osoitettu yhteensä 62 uutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa. Rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella muille kuin kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille edellyttää suunnittelutarvealueen sijoittamisedellytysten täyttymistä. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ei ole sallittua MA-, MY- ja MU-alueilla.

Kaavalla on osoitettu ranta-alueet, joilla loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi on sallittua suoraan rakentamisluvalla rakennuspaikan koon edellytysten täytyessä. Vakituisen asumisen rakennuspaikoilla on mahdollisuus sivuasuntoon sekä yritystoimintaan. Myös maatilojen talouskeskuksissa on mahdollista harjoittaa monipuolisesti maaseudulle sopivia elinkeinoja. Pienteollisuudelle tai varastoinnille on osoitettu kaksi aluetta. Kaava-alueella on kaksi matkailupalvelujen aluetta, joilla mahdollistetaan pienimuotoinen majoitustoiminta rantamökeissä.

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella on sallittua haja-asutuksen muodostaminen sekä maa- ja metsätalouteen ja eläintenpitoon liittyvä rakentaminen. Erikseen on varattu alueet, joilla on ulkoilunohjaustarvetta mm. pururata, uimaranta ja venevalkama.

Luontoselvityksissä havaitut arvokohteet ovat omilla kohde- ja aluemerkinnoillaan: metsäalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet sekä merkittävien lajien elinympäristöt. Ruonanjoen Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue on huomioitu omalla kaavamerkinnoillaan ja suoja-alueella.

Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, maisemallisesti arvokkaat peltoalueet ja rakennetun ympäristön arvoalueet on osoitettu kaavassa määräyksin, joilla alueiden arvot pyritään turvaamaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pihapiirit ja arkeologiset kohteet on huomioitu selvitysten perusteella.

Rakentamisen laatua ja ympäristöön sopivuutta ohjataan rakentamistapaohjeilla, jotka ovat kaavan liitteenä.

Kyrönlahdentien ja Karhentien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Radan varteen on osoitettu melusuojausten tarve, joka täsmentyy mahdollisten radan läheisyyteen sijoittuvien rakennushankkeiden suunnitteluvaiheessa. Kaava-alueen etelärajalla radan varressa on merkintä selvitysalueesta, jolla varaudutaan Majajärven puutermiinalin mahdollisesti tarvitsemien pääradan sivuraiteiden suunnitteluun.

Ensimmäisen kaavaehdotuksen jälkeen on tehty muutoksia monin paikoin, koska mm. on laadittu uusia selvityksiä. Viranomaistyöneuvottelussa tuli tarve laatia kolmas arkeologinen selvitys muuttuneiden ohjeistusten vuoksi. Tämän selvityksen tietoja ei ole ehditty lisäämään tähän aineistoon. Yleismääräykset päivitettiin soveltaen Antaverkka-Mutalan osayleiskaavan määräyksiä, joihin perustuvat mm. rakennuspaikan kokoa ja rakentamisen määrää koskevat määräykset.

Kaava-alueen luonto- ja maisemakohteista on tehty erillinen teemakartta ja kohdeluettelo, jotka ovat kaavan liitteenä.

Päätöksen tavoitteena on saada Karhen -osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistot nähtäville MRL:n edellyttämällä tavalla 30 vuorokauden ajaksi.

Toimivalta:	Hallintosääntö 87 §																								
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta puh. 044 481 1312, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi																								
Liitteet:	Ehdotusvaiheen kaavakartta 1:10000 Merkinnät ja määräykset Kaavaselostus Yhteenvedo 1. ehdotusvaiheen kuulemisesta ja vastineet (16.12.2024)																								
Oheismateriaalit:	Muut liitteet ja tausta-aineistot																								
	<table><tr><td>Liite 1</td><td>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</td></tr><tr><td>Liite 3</td><td>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio</td></tr><tr><td>Liite 4</td><td>Ranta-alueen mitoitustarkastelun päivitys -taulukko</td></tr><tr><td>Liite 5a</td><td>Kuivanmaan mitoitustarkastelu –raportti</td></tr><tr><td>Liite 5b</td><td>Kuivanmaan mitoitustarkastelu –taulukko</td></tr><tr><td>Liite 6a</td><td>Luontoselvityksen täydennys 2023</td></tr><tr><td>Liite 6b</td><td>Luonto- ja maisemakohteet -koostekartta</td></tr><tr><td>Liite 7</td><td>Maisemaselvitys</td></tr><tr><td>Liite 8</td><td>Kulttuurimaisema- ja rakennusselvitys 2007 / 2024</td></tr><tr><td>Liite 9a</td><td>Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2009</td></tr><tr><td>Liite 9b</td><td>Arkeologisen inventoinnin päivitys (valmistumassa 2025)</td></tr><tr><td>Liite 10</td><td>Rakentamistapaohjeet</td></tr></table>	Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Liite 3	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio	Liite 4	Ranta-alueen mitoitustarkastelun päivitys -taulukko	Liite 5a	Kuivanmaan mitoitustarkastelu –raportti	Liite 5b	Kuivanmaan mitoitustarkastelu –taulukko	Liite 6a	Luontoselvityksen täydennys 2023	Liite 6b	Luonto- ja maisemakohteet -koostekartta	Liite 7	Maisemaselvitys	Liite 8	Kulttuurimaisema- ja rakennusselvitys 2007 / 2024	Liite 9a	Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2009	Liite 9b	Arkeologisen inventoinnin päivitys (valmistumassa 2025)	Liite 10	Rakentamistapaohjeet
Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma																								
Liite 3	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio																								
Liite 4	Ranta-alueen mitoitustarkastelun päivitys -taulukko																								
Liite 5a	Kuivanmaan mitoitustarkastelu –raportti																								
Liite 5b	Kuivanmaan mitoitustarkastelu –taulukko																								
Liite 6a	Luontoselvityksen täydennys 2023																								
Liite 6b	Luonto- ja maisemakohteet -koostekartta																								
Liite 7	Maisemaselvitys																								
Liite 8	Kulttuurimaisema- ja rakennusselvitys 2007 / 2024																								
Liite 9a	Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2009																								
Liite 9b	Arkeologisen inventoinnin päivitys (valmistumassa 2025)																								
Liite 10	Rakentamistapaohjeet																								
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja																								
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää																								

1. hyväksyä (2.) osayleiskaavaehdotuksen ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne ehdotuksena nähtäville ja

2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Jaana Heikkilä-Halkola poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.27-16.42. Varapuheenjohtaja Katja Luojus toimi asiassa puheenjohtajana.

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 261
538/10.02.2021

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Seloste ja perustelut:

Karhen -osayleiskaavoitus on edennyt ehdotusvaiheesta hyväksymisvaiheeseen. 2. ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 15.1.-19.2.2025. Toiseen ehdotusvaiheeseen saatiin 13 lausuntoa ja 22 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet on esitetty liitteesä yhteenveto 2. vaiheen kuulemisesta. Alueidenkäyttölain edellyttämä ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeinen viranomaisneuvottelu käytiin 16.6.2025. Muistio neuvottelusta on asian oheismateriaalina.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata kauniin maaseutualueen rakentamista osoittamalla mitoitukseen perustuen rakennuspaikkoja sekä ranta-alueella että sen ulkopuolella. Kaava edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua ja sujuvoittaa lupaprosesseja ja rakentamista sekä maanomistajan että kaupungin rakennusvalvonnan näkökulmista. Samanaikaisesti kaavalla edistetään luonnon, maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologian arvojen säilymistä.

Ranta-alueella kiinteistöjen rakennusoikeus on siirretty ranta-alueen M-, MY-, MU- ja MA-alueilta RA-, AO- ja AM-alueille. Koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 74 uutta rakennuspaikkaa: 59 uutta vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (joista 5 rannalla) ja 15 loma-asunnon paikkaa (1 kuivalla maalla). Lisäksi on osoitettu ranta-alueet, joilla loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi on sallittua rakentamisluvalla, ilman poikkeamislupaa, rakennuspaikan koon edellytysten täytyessä. Vakituisen asumisen rakennuspaikoilla on mahdollisuus sivuasuntoon sekä yritystoimintaan. Myös maatilojen talouskeskuksissa on mahdollista harjoittaa monipuolisesti maaseudulle sopivia elinkeinoja. Pienteollisuudelle tai varastoinnille on osoitettu kaksi aluetta. Kaava-alueella on kaksi matkailupalvelujen aluetta, joilla mahdollistetaan pienimuotoinen majoitustoiminta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 780 ha, josta vesialuetta noin 380 ha.

Osayleiskaavan perusratkaisut ovat edelleen samat kuin ehdotusvaiheessa. Tarkistuksia on tehty kaavakokonaisuuteen nähden vähäisesti. Uutena selvityksenä meluselvitys. Arkeologinen inventointi on päivitetty. 2. kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaava-aineistoon tehtyjä vähäisiä muutoksia ovat:

- Nikinsaaren MY-alueet muutettu SL-alueiksi YSA-suojelupäätöksen karttarajauksen mukaisesti. YSA-rajaukset tarkistettu 2.6.2025 päivätyn Suomen ympäristökeskuksen paikkatietoaineiston mukaan.
- Määräyksiä ja/tai merkintöjä on vähäisesti tarkennettu mm. Ratamerkintää ja määräystä, MY-määräystä, ns. kuivan maan saunan määräystä, RM-2 määräystä, sekä yleismääräystä mm. uuden laisäädännön osalta, alimman rakentamiskorkeuden osalta, maisema- ja luontoarvojen osalta, melun torjuntatarpeen osalta sekä hulevesien osalta.
- Luontokohteita koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä lisätty ja tarkennettu viranomaislausunnoista saatujen ehdotusten mukaisesti.
- Metsälain 10 § mukaiset kohteet ja aluerajaukset tarkistettu 28.5.2025 päivätyn Metsäkeskuksen paikkatietoaineiston mukaan.
- Natura-alueen suojavyöhyke muutettu 50 metriä leveäksi ja kaavamääräys tarkistettu.
- Muinaisjäännösten merkinnät korjattu uuden selvityksen mukaisesti.
- Yleismääräyksiin lisätty: Meluselvitys. Myös meluntorjuntatarve-määräystä päivitetty.
- Muutamien rakennuspaikkojen rajauksia täsmennetty, poistettu tai siirretty muistutusten perusteella.
- Lisäksi havaittuja virheitä on korjattu mm. muistutusten perusteella.
- Rakentamismistapaohje: Kuvia lisätty ja tekstiä täsmennetty Museon lausunnon perusteella.

Kaavaselostus päivitetty ja liitteissä huomioitu uudet tai tarkennetut selvitykset.

Toimivalta:	Hallintosääntö 87 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta, p. 044 481 1312, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Ehdotusvaiheen kaavakartta 1:10000 Merkinnät ja määräykset Kaavaselostus Rakentamistapaohjeet Hyväksymisvaiheen palauteraportti
Oheismateriaalit:	Muut liitteet ja tausta-aineistot Liite 1 osallistumis- arviointisuunnitelma Liite 2 ensimmäisen ehdotusvaiheen palauteraportti Liite 3 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio Liite 4 ranta-alueen mitoitustarkastelun päivitys -taulukko Liite 5a kuivanmaan mitoitustarkastelu -raportti Liite 5b kuivanmaan mitoitustarkastelu -taulukko Liite 6a luontoselvityksen täydennys 2023 Liite 6b luonto- ja maisemakohteet koostekartta Liite 7 maisemaselvitys Liite 8 kulttuurimaisema- ja rakennusselvitys 2007 / 2024 Liite 9 Karhejärven osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2024 Liite 10 liikennemeluselvitys 2025 Liite 11 hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää hyväksyä Karhen osayleiskaavan, merkinnät ja määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot.

Päätös: Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että korvataan liitteenä olevan Kaavaselostus-asiakirjan sivulla 38 olevan sana "SWECO" sanalla "Sitowise". Hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus.

Teuvo Hakanen (intressijäävi) ja Jaana Heikkilä-Halkola (yhteisöjäävi) poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.20–16.34. Varajäsen Esa Toikkonen oli kokouksessa tämän ajan klo 16.20–16.34.

Kaupunginhallitus piti kokoustauon tämän asian jälkeen klo 16.35-16.40.