

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
LT	Yleisen tien alue.
EV	Suojaviheralue.
LPA-1	Autopaikkojen korttelialue, jonka rakennuksien pohjakerrokseen saa sijoittaa liike- ja myymälätiloja.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.

240	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
RAVITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
18000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten, rakennuksen tai sen osan kerrosluvun.

lt10%	Prosenttiluku osoittaa, kuinka suuren osan korttelin tonttien rakennusoikeuksista tulee käyttää kaduntasokerrokseen liike-, toimisto-, yhteis- ja työttölojen rakentamiseen.
-------	--

	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoitava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
le- 1	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alue on tarkoitettu yhteiskäyttöiseksi. Alueelle tulee sijoittaa leikkipaikka. Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10% korttelin asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Alueella olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään.

○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puuri.
	Katu.
	Katuaukio/tori.
h	Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
jl	Joukkoliikenteelle varattu katu. Alueelle saa sijoittaa raitiotiet.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. Merkinnällä on osoitettu kantatien 65 alikulku.
(231,240,XXX)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

me-20	Asuin-, liike- ja toimistotilojen ulkoseinät sekä ikkunat ja muut rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA.
b	Ohjeellinen linja-autoliikenteen pysäkki.
PV	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
/pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. 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 täyttyön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maajia. Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava

YLEISMÄÄRÄYKSET:	
POHJAVESI:	Alue on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden likaantumisvaara tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatuun, määrää, pinnantasoa eikä virtauksia vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto.
	Kaava-alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden pilaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojelemiseksi.
	Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden pinnantaso. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jäätävä riittävä (n. 4 m) suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on täyttöainesten oltava käyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia, jotka vastaavat vedenehtyvyydeltään olemassa olevaa harjaajainesta.

HULEVEDET:	Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttaa sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyipaikoilla. Katualueiden kuivatus toteutetaan ojilla. Katualueiden sivuojat sekä tarvittavat katuleikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjavesien laadulle haitallisten aineiden joutuminen pohjaveteen. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnonnsapitä säännöllisesti.
	Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennuskohteille tulee laatia yksityiskohtaiset pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmat (sijainti, rakenne ja mitoitus), jotka tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohdiana on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta sekä pohjavedenpinnan säilyttäminen nykytasolla. Pohjavedenlaatua ei saa heikentää. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnantas.
	Pohjaveden suojelun takia hulevesien hallinta tulee suunnitella huolellisesti. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnomukaisia maaston muotoilua, maa-ainekerroksien vettä imeytäviä, suodattavia ja puhdistavia ominaisuuksia sekä kasvillisuuden vettä puhdistavia, veden kulkua ohjaavia ja vettä haihduttavia ominaisuuksia hyödyntäviä. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla korttel- tai kiinteistökohtaisia sadeputarhoja, kosteikkoja, viivytysaltaita tai lammikoita. Hulevesiä voidaan hyödyntää niiden syntyipaikoilla vesialtaisaa ja -rakenteissa ja kasvillisuusalueiden kastelussa. Lumien varastointi hulevesien imeytysrakenteisiin on kielletty. Katuilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Imeytysjärjestelmä voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti tai useamman tontin yhteisenä rakenteena. Puhtaiden hulevesien imeytämminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu eroosiota.

	Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään kuitenkin niin, että viivytyksestä hulevesijärjestelmään purkuvirtaama on A- ja AK-korttelialueilla 6 l/s. Viivytysjärjestelmissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisenä viivytysaltaana. Kaikki mitoitukset on tarkistettava toteutussuunnittelun yhteydessä. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pinta-vesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja katovesien valumien on ohjattava rakennuksesta poispiin.
--	---

	Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, johon ei saa imeytää likaisia hulevesiä. Likaisen hulevesien muodostuminen tulee ensisijaisesti estää. Alueen ajotiet ja pysäköintialueet on kestopäällystettävä.
--	---

PERUSTAMISTAPA:	Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen maaperätutkimus-, perustamistalapausunto sekä pohjarakennesuunnitelma. Perustamistalapausunnossa tulee ottaa huomioon myös piha- ja liikennealueet. Perustamistavan valinnassa tulee huomioida pohjaveden pinnantas. Tontti on salaojitettava riittävään syvyyteen. Perustusten kuivatusvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Tarvittava liitännistä on varmistettava vesiyhtön suunnitelmista.
-----------------	--

	Rakennukset tulee sovitaa kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luonteavasti. Suuria ja keinotekoisia maasiroja, täyttöjä, pengerryksiä ja korkeita tukimureja on vältettävä.
--	--

RAKENTAMISTAPA:	Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvalleisesti korkealaatuisia. Tätä asemakaavaa koskee ehdotusvaiheeseen edetäessä erillinen laatuhuje ja laatukäsikirja, jota on noudatettava. Laatukäsikirjan tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunnittelun avulla tulee saavuttaa. Laatukäsikirja toimii ohjeena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja värtätyksen suunnittelussa.
-----------------	---

PIHAT JA ISTUTUKSET:	Tontin pihasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Kortteleiden olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat vehreyttä ympärivuotisesti. Pihojen ja ulko-oleskelualueiden tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden rakentamisessa tulee huomioida hulevesien hallinta ja pohjaveden suojeilu. Asfaltin käyttö on sallittua vain liikenne- ja pysäköintialueilla. Pihapäällysteenä tulee käyttää ensisijaisesti vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä materiaaleja.
----------------------	--

	Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihoja.
--	--

	Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin on osoitettava vettä läpäiseviä päällystämättömiä alueita sadevesien ja puhtaiden hulevesien imeytymiseksi tontilla. Lisäksi on levitettävä 20-30 cm:n kerros puhdasta humuspitoista pintamaata.
--	---

JÄTEET:	Jätepiestot tulee suunnitella ympäristökuvalleisesti korkealaatuisesti ja niiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä jätteiden erillisiäjäteltä. Jätehuolto on sijoitettava kestopäällystyille alueelle aidattuun katokseen tai rakennuksen sisälle erilliseen jätehuoneeseen. Jätehuolto voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa moduleista koostuvilla jäteastiasuojilla tai syväkeräyssuojilla. Jätepiestot voivat olla tontti- tai korttelikohtaisia.
---------	---

MELUNSUOJAUS:	Asuinrakennusten ulkovalpaan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB. Tiukempi äänitasoeroavastus koskee niitä julkisivuja, joille asemakaava sitä erikseen osoittaa.
---------------	---

	Melun A-painotettu ekvivalenttiaso (LAeq) saa olla asuntojen leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla sekä oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla pihan osilla yöaikana (klo 22-7) 45 dB.
--	--

	Rakennusten ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten suojaan tai suojata muulla tapaa niin, että niillä täyttyvät edellä esitetyt melutaso raja-arvot. Asuinrakennuksiin sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa. Tarvittaessa myös terassit tulee lasittaa tai suojata aidalla. Korttelin 240 ulko-oleskelualueet tulee Vaasantien (kt 65) puoleisella sivulla suojata yhtenäisellä melusuojauksella (lukuun ottamatta kulkuaukkoja) eli ketjuttamalla melusuojarakenne tai rakennukset toisiinsa.
--	--

	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys, jossa tulee osoittaa, että parvekkeilla, terasseilla sekä leikki- ja oleskelualueilla asetetut melun raja-arvot eivät ylity. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaiseksi tarvittaessa tilapäisiä melusuojauksia hyödyntäen. Melusuojaukset on rakennettava valmiiksi ennen tontin ottamista asuinkäyttöön.
--	---

	Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama runkomelu rakennuksen käyttötaroituksen edellyttämällä tavalla.
--	---

TÄRINÄ:	Rakenamisessa tulee huomioida raitiotien ja junaliikenteen aiheuttama maaperän värähtely siten, että asunnoissa tai niihin rinnastettavissa tiloissa ei ylitetä liikennetarinan luokan C vaatimusta (vw,95 ≤ 0,30 mm/s) tai runkomelun ohjearvoa Lp _{rm} 35 dB.
---------	--

ILMANLAATU:	Rakennusten raittiin ilmanotto tulee sijoittaa riittävän korkealle maan pinnasta, meluien rakennusten kattotasolle ja riittävän etäälle vilkkaista liikenneväyläistä. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys rakennusten ilmanlaadun varmistamisesta.
-------------	--

PYSÄKÖINTI:	Autopaikkoja on varattava seuraavasti: - AK-korttelialueilla: 1 ap / 110 asutokerrosalaa 1 ap / 140 asutokerrosalaa (vuokra- ja asumisoikeusasuminen) 1 ap / 200 asutokerrosalaa (opiskelija-asuminen)
-------------	--

	Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa, mutta vieraspaikkoja on kuitenkin oltava vähintään 1 kpl.
--	--

	Asemakaavalla erikseen sallitut, asukkaiden yhteistilat, pysäköintitilat, porrashuoneiden ylittävät osat kerroksittain ja ilmastointikonehuoneet eivät muodosta auto- tai polkupyöräpaikkoja mitoitettavaa kerrosalaa.
--	--

	Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikavelvoitetta keventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 % autopaikkainormista. Vähennyksen kokonaismäärä voi olla enintään 30 % pysäköintinormista.
--	--

	Pysäköintipaikkojen on oltava esteettömästi saavutettavissa.
--	--

	Asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelle on osoitettava vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka yhtä kerrostalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohti.
--	--

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:	
-	AK-korttelialueilla:
	1 polkupyöräpaikka / 40 asuinkerrosalaneliömetriä.
	1 polkupyöräpaikka / 35 asuinkerrosalaneliömetriä (vuokra-, opiskelija- ja asumisoikeusasuminen)

	Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan. Polkupyöräpaikkojen on oltava esteettömästi saavutettavissa.
--	--

ENERGIATAKAISUT:	Maa- ja kalliolämpöjärjestelmien asentaminen pohjavesialueella on kielletty.
------------------	--

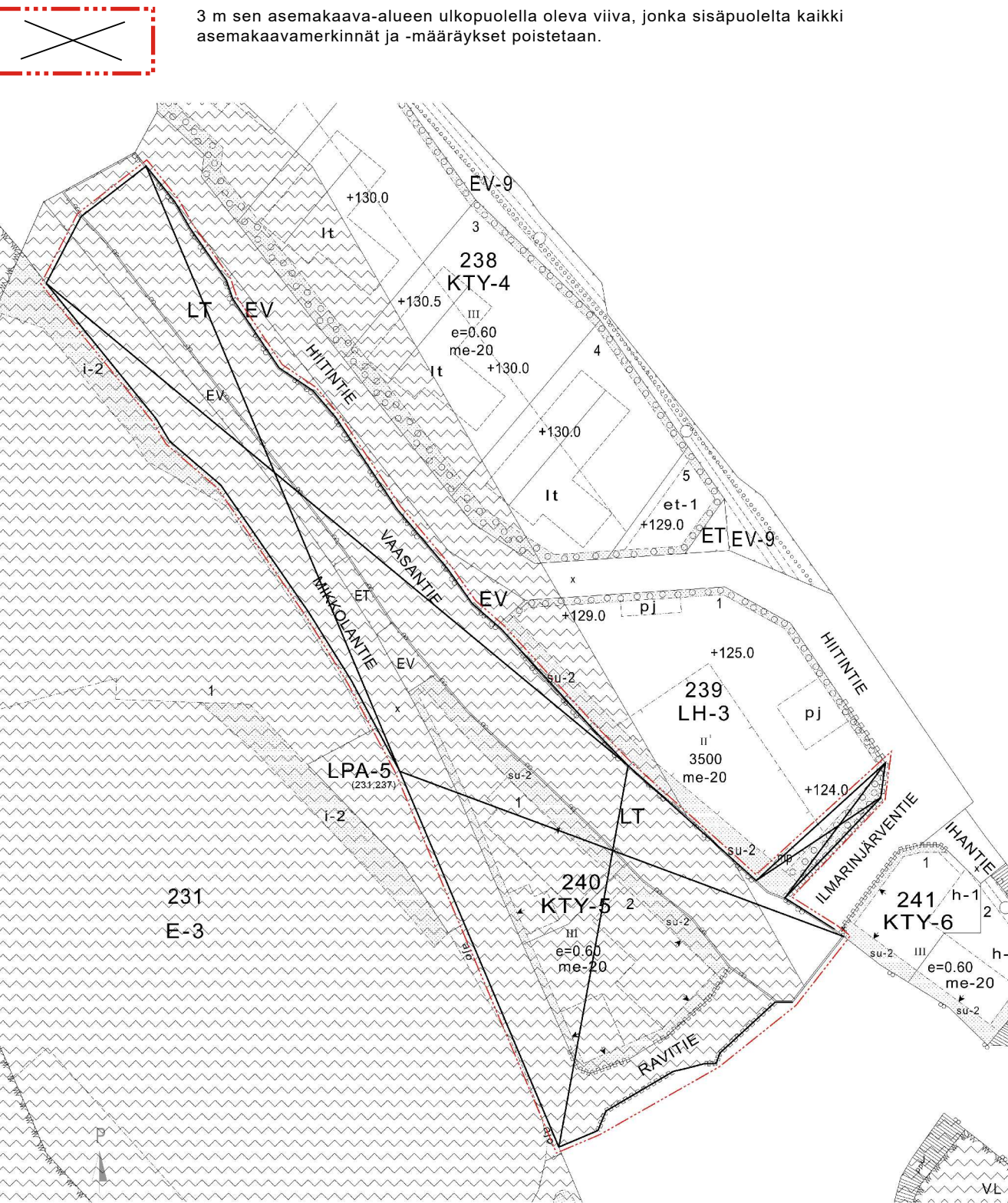
Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan ja avata pihat etelään.
--

HISTORIA LINEN KULKUYHTEYS:	Miklolianteen linjaus on osa historiallista Hämeenkankaan-Kyrönkankaan kulkuyhteyttä.
-----------------------------	---

SEVESO II-DIREKTIIVIN MUKAINEN KONSULTOINTI VYÖHYKE:	Alue sijaitsee alle 500 m etäisyydellä vaarallisia kemikaaleja käsittelevästä tai varastoivasta teollisuuslaitoksesta. Laitoksen lähialueen rakentamisen ohjaamisessa on kiinnitettävä huomiota tiloissa ololevien tai asuvien henkilöiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää savukaasujen leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.
--	---

AK-KORTTELIALUEILLA:	Korttelialue on tarkoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on yhteispiha. Koko kortteliin osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta tulee osoittaa vähintään 25 % mutta korkeintaan 50% vuokra-, asumisoikeus-, tai opiskelija-asumiseen. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneen ja teknisiä tiloja kerrosluvun estämättä kuitenkin niin, että rakentamiseen saa käyttää enintään nelijaoan katokkerroksen pinta-alasta. Ilmanvaihtokonehuone ja tekniset tilat on sovitettava kattomaailmaan, siten etteivät ne erotu irrallisina "laatikkoina" kattomaailmasta. Rakennuksilla tulee olla harjakatto, harja voi olla myös epäsymmetrinen. Katoille saa sijoittaa aurinkopaneelia. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan suuntaan, jossa julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, julkisivussa tulee käyttää isoja vähintään 2M ikkunoita. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Suoraan katualueelle tai aukiolle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen. Porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynnin ainakin sisäpihan puolelta. Korttelialueilla saa rakentaa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän osan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja että kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Porrashuoneitilan ylitys kerrostasolla saa olla enintään 30 m². Yhdestä porrashuoneesta saa avautua asuntoja maksimissaan kuuteen asuntoon. Viherekkäisten rakennusten tulee poiketa värtätyksellään toisistaan. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla tiili. Näkyviä elementtisaumojia tulee välttää erityisesti katujen ja aukion julkisivuilla. Korttelin värimaailman tulee olla luonnolläheinen ja harmoninen suhteessa toisiin rakennuksiin. Mustaa, valkoista, grafiiliinharmata ja neonvärejä ei saa käyttää. Julkisivun detaljimaailma ja väripaletti on pidettävä yksinkertaisena. Ikkunoiden horisontaalisia "laputuksia" ei saa käyttää. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä saunat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Korttelialueiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Yhteispihalle osoitettua julkista jalankulkuyhteyttä saa rajata istutuksin ja rakennelmin. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkeutena- tai oleskelualueina, on istutettava. Asemakaavaan sisältyy laatuohje (ehdotusvaiheeseen edetäessä).
----------------------	---

POISTETTAVA ASEMAKAAVA



YLÖJÄRVI KIRKONSEUTU

TEIVON KESKUSTAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

LUONNOS 1:2000
Asemakaavan muutos koskee toimittilarakentamiseen osoitettuja korttelialueita sekä suojaviher-yhdyskuntateknisen huollon-, katu- ja liikennealueita. Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 236 ja 703 sekä niihin liittyvät suojaviher-, katu- ja liikennealueet. Asemakaavalla muodostuu osa Ravitien eteläreunan ohjeellisesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa lokakuun 22. päivänä 2025.	
ESKO HYYTINEN Esko Hyytinen Kaavoituspäällikkö	HELENA YLINEN Helena Ylinen Kaavoitusarkkitehti, SAFA YKS-305
Kaavakonsultti, Sweco Finland Oy: Filemon Wolfram, YKS-731	Maria Kirveslahti, YKS-732

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen ___kuun __. päivänä ____ §__
Virallisesti ANTTI PIEVILÄINEN
Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

Lainvoima Kaupunginvaltuusto Kaupunginhallitus Ymp.ltk Ymp.ltk Ymp.ltk Ymp.ltk			
AKL 65 § AKL 62 §			
YLÖJÄRVI KAAVOITUS	Suunnittelija HY Päättaja FW_MK Mittakaava 1:2000	Päiväys 22.10.2025	KIRK266
TEIVON KESKUSKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA			