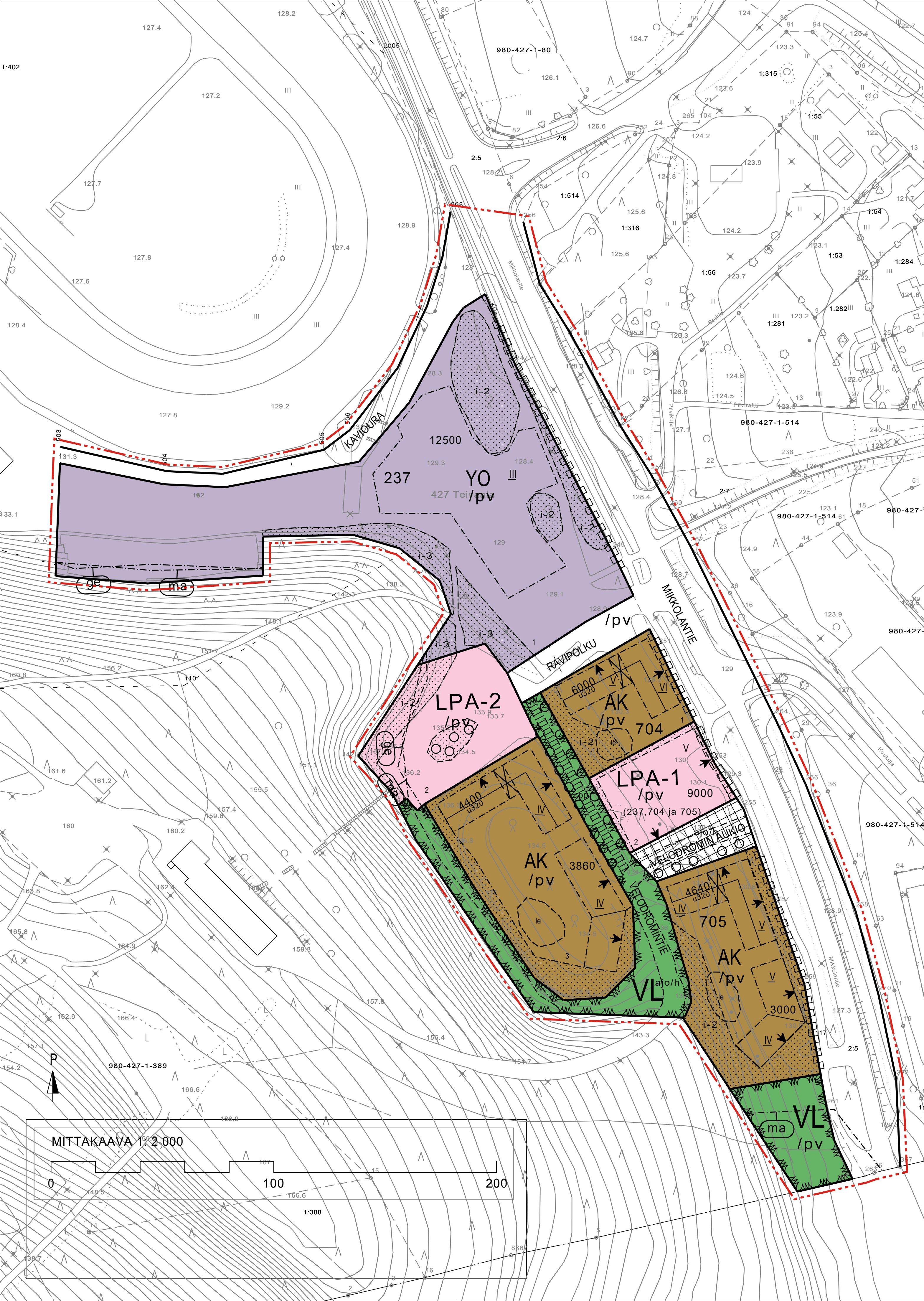




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- AK

Asuinkorttelialue.
- LPA-1

Autopaikkojen korttelialue.
Korttelin 237 tonttien 1 ja 3, korttelin 704 tontin 1 sekä korttelin 705 tontin 1 autopaikat tulee sijoittaa korttelin 704 tontille 2.
- LPA-2

Autopaikkojen korttelialue.
Korttelialue varattu lyhytaikaiseen pysäköintiin. Pysäköintialueelta tulee jäsenellä istutuksen.
- Lähiaviristysalue.
- 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.
- KAVIOURA

Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 85

Korttelin numero.
- 1

Ohjeellisen tontin numero.
- 7500

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- V

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

Alleviivattu luku osoittaa ehdotettavan rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- u320

Rakennusalaalla ulkolalle saa rakentaa asuintiloiksi laskettavaa kerrosalaa enintään 320 m². Ikkuna-aukotus tulee toteuttaa tasa- tai loivakattoisin kattoliitydyin. Yhdessä asuinkerroksalossa saa olla enintään neljä kattoliitydyä, kaksi kummallakin rakennusmassan osalla. Yhden kattoliitydyksen leveys on enintään 4,8m. Kattoliitydy ei saa rajautua rakennuksen päätyyn.
- Rakennusala.
- Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjaviesialue.
- Rakennukseen jätettävän kulkuaukon ohjeellinen sijainti
- le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Istutettava puurivi.
- Istutettava alueen osa.
- Istutettava alueen osa.
Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa koulun pihan toimintoja.
- Istutettava alueen osa.
Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa koulun pihan toimintoja.
- Istutettava alueen osa.
Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa koulun pihan toimintoja.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Arvokas geologinen muodostuma, harjuaue.
- Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjuaueet. Merkintä osoittaa puolen, jolla alue sijaitsee.
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
- Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kokonaisarvojen, kuten maisemarakenteen, maisemakuvan liittyvien luonto- ja kulttuurihistoriallisten piirteiden sekä avoimien näkymien säilymisestä. Lisäksi harjulta avautuvien maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueelle suunniteltava virkistyskäyttö ja ulkoilureitit tulee sijoittaa käyttöä kestäville alueille.
- Katu.
- Katuaukio/tori.

- Ajoyhteys. Huoltoajo ja tontille ajo sallittu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

POHJAVESI

Alue on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjaviesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Pohjaveden likaantumisvaara tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Alueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatuja, määrää, pinnantasoa eikä virtauksia vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojeilain mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Kaava-alueelle voidaan rakentaa rakennuksia apulitoineen vain sellaisella toiminnalla, joka ei toiminnassaan käytä, varastoita, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveeseen päästessään aiheuttavat pohjaveden pilaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiivyt varastotilat pohjaveden suojelemiseksi.

Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden pinnantasoa. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä (n. 4 m) suojakerros. Täyttötä tehtäessä on täyttoaineesten oltava käyttöön soveltuvia puhtaita, kiviperäisiä maa-aineksia, jotka vastaavat vedenjohtavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta.

HULEVEDET

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttaa sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntytyypikoilla. Katualueiden kuivatus toteutetaan ojilla. Katualueiden sivojat sekä tarvittavat katuliikenneaukukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjavesien laadulle haitallisten aineiden joutuminen pohjaveen. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitäää säännöllisesti.

Kinteistön omistaja tai haltija vastaa kinteistönsä hulevesien hallinnasta. Rakennuskohteille tulee laatia yksityyppikohtaiset pinnantasot ja hulevesisuunnitelmat (sijainti, rakenne ja mitoitus), jotka tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Yksityyppikohtaisen hulevesisuunnitelman lähtökohdana on hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta sekä pohjavedenpinnan säilyttäminen nykytasolla. Pohjavedenlaatu ei saa heikentää. Viivytysrakenteiden sijoittamisessa on huomioitava pohjaveden pinnantasoa.

Pohjaveden suojelun takia hulevesien hallinta tulee suunnitella huolellisesti. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnonmukaisia maaston mukaisia, maa-ainekerroksien vetä imeytäviä, suodattavia ja puhdistavia ominaisuuksia sekä kasvillisuuden vetä puhdistavia, veden kulkua ohjavia ja vetä haiduttavia ominaisuuksia hyödyntäviä. Hajautetut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla kortteli- tai kinteistökohtaisia sadeputarhoja, kosteikkoja, viivytysaltaita tai lammikoita. Hulevesiä voidaan hyödyntää niiden syntytyypikoilla vesialtaissa ja -rakenteissa ja kasvillisuusalueiden kastelussa. Lumen varastointi hulevesien imeytysrakenteisiin on kielletty. Katolta muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Imeytysjärjestelmä voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti tai useamman tontin yhteisenä rakenteena. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu eroosiota.

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kinteistökohtaisesti vähintään 1 m³ / 100 m² läpiseemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestää kuitenkin niin, että viivytuksesta hulevesijärjestelmään purkuvirtaama on YO- ja AK-korttelialueilla 6 l/s.

Viivytysjärjestelmissä tulee olla suunniteltu viivutus. Kokonaisviivytysarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan esimerkiksi alueellisenä viivytysaltana tai lammikoksi on tarkistettava toteutus suunnittelun yhteydessä. Tonttijärjestely tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

- Kaava-alue sijaitsee pohjaviesialueella, johon ei saa imeyttää likaisia hulevesiä. Likaisten hulevesien muodostuminen tulee ensisijaisesti estää. Alueen ajotiet ja pysäköintialueet on kestopäällystettävä.
- Alle 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsittellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodatuksen, viherpaineiden tai suojavierkaistojen avulla. Ennen imeytämistä hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiintoaines.
 - Yli 20 pysäköintipaikan alueilla hulevedet esikäsittellään hiekan- ja öljynerotuskaivoissa, jonka jälkeen käsittely laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi bio- tai hiekkasuodatuksessa, minkä jälkeen hulevedet johdetaan pois pohjaveden muodostumisalueelta (vesitiiviissä putkistossa tai luisasuojatusta avo-ojassa) tai ohjataan kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan. Vesii ei imeytetä.

PERUSTAMISTAPA

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen maaperätutkimus-, perustamistapaolosuhteet sekä pohjarakennus suunnitelma. Perustamistapaolosuhteissa tulee ottaa huomioon myös piha- ja liikennealueet. Perustamistavan valinnassa tulee huomioida pohjaveden pinnantasoa. Tontti on salaajittava riittävään syyvyyteen. Perustusten kuivatusvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Tarvittava liittymistä on varmistettava vesiyhtiön suunnitelmista.

Rakennukset tulee sijoittaa harjun rinnemaastoon, kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria ja keinoitekoisia maasiiroja, täyttöjä, pengerryksiä ja korkeita tukimureja on vältettävä, vaan korkeat tulee käsitellä portaittain.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten julkisivut tulee olla ympäristökuvasallisesti korkealaatuisia. Tätä asemakaavaa koskee erillinen laatuakseli, jota on noudatettava. Laatuakselin tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, joka suunniteltujen avulla tulee saavuttaa. Laatuakseli toimii ohjeena yleisten rakennusten sekä julkisivujen, materiaalien ja väriyksen suunnittelussa.

Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisia syistä.

ENERGIARATKAISUT

Maa- ja kalliolämpöjärjestelmien asentaminen pohjaviesialueella on kielletty.

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

ASUINKERROSTALOJEN ARKKITEHTONINEN ILME

Mikkolantien varressa olevien kerrostalojen julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla tiili. Näkyviä elementtisaumoja tulee välttää betonirunkoisissa ratkaisuissa, erityisesti kadunpuoleisilla julkisivuilla. Korttelin 237 asuinkerrostalojen julkisivumateriaali tulee olla pystyverhoilua puuta.

Kortteiden värimaailman tulee olla luonnonläheinen ja eri rakennusten suhteessa toisiinsa harmonisia. Vierekkäisten rakennusten tulee olla keskenään erivärisiä. Mustaa, valkoista ja grafiittiharmaata ei saa käyttää, eikä neon värejä. Myös voimakkaat tehotavareja tulee välttää. Julkisivujen detaljimaailma ja väripaletti on pidettävä yksinkertaisena. Ikkunoiden välisiä vaakasuuntaisia "aputuksia" ei saa käyttää.

AK -kortteleissa tulee olla harjakatto, harja voi olla epäsymmetrinen. Ns. tasakattoja ei kortteleissa sallita, muuten kuin osissa ja pysäköintialtoissa ja viherkatoissa. Suositeltavaa sijoittaa kattoliitydyjä. Teknisten laitteiden on sijoittava rakennusten ulkoseinien ja vesikatkon sisäpuolelle, ne eivät saa erottua erillisinä "laatikoina" katosta.

Kaksioita suuremmissa asunnoissa, ikkunoiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

SISÄÄNKÄYNNIT JA PORRASHUONEET

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on sijoitettava vähintään 0,9 m syvennykseen, sisäpihan puoleinen sisäänkäynti voi olla ulkonevan katoksen alla. Jokaisesta rakennuksesta tulee osoittaa sisäänkäynti korttelipihan puolelle. Sisäänkäynnin tulee olla esteetön. Pääsisäänkäynnin tulee olla helposti havaittava ja se tulee valaista.

Porrashuoneiden riittävä valonsaanti tulee varmistaa. Yhdestä porrastasosta saa avautua asuntoja maksimissaan viiteen asuntoon.

PARVEKKEET

Asuinrakennusten julkisivujen lyhyillä sivuilla sijaitsevat parvekkeet tulee olla joko ranskalaisia parvekkeita, kokonaisen sisäänviedettyjä tai antaa sellainen vaikutelma, niin että julkisivusta saadaan selkeämuotoinen ja kappalemainen. Korttelien sisäpihoilla parvekkeet voivat erottua selkeämmin massasta erillisinä osina. Koko matkan korkeita, massasta ulkonevia parveketonoja ei kuitenkaan saa käyttää.

MAANTASOKERROS

Maantasekerroksessa tulee olla umpipintojen lomassa kookkaita sekä kadun että pihan suuntaan korkeudeltaan min. 2m ikkunoita. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Ensimäinen kerros voi olla "näyttävämpi" kuin ylemmät kerrokset ja niiden julkisivuissa voidaan leikitellä esimerkiksi erilaisten tiililadontojen avulla.

PIHA

Korttelin sisäisten tonttien pihoja ei saa aidata. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu sekä harjuiluoto huomioiden, puita, pensaita, perennoja, kunttaa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja. Uusien istutettavien puiden rungonympärysmitta (rym) tulee olla vähintään 14-16. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Maatöiden aikana alueelta kaivettuja kiviä ja maamassoja tulee hyödyntää asuttopihojen suunnittelussa.

Yhteiskäyttöön tarkoitettui leikki- ja oleskelualueet tulee olla kootaan vähintään 10 % tontin asumiseen osoitetusta pinta-alaista. Piha-alueilla käytetään läpiseivä pintoja ja kasvillisuutta veden imeyttämiseen.

Yhteiskäyttöisen pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Leikki- ja oleskelualueet on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan ja niiden on oltava esteettömästi saavutettavissa.

AK-kortteleihin 237, 704 ja 705 saa rakentaa yhden yksikerroksisen ulkorakennuksen, joka voi toimia esimerkiksi ulkoavinevarastona, yhteistilana, pihasuuna jne. Rakennuksen kattopinta-ala saa olla enintään 80m². Ulkorakennus tulee toteuttaa vihertehokkuus. Ulkorakennuksen pinta-ala ei lasketa asemakaavassa merkittynä kerrosalaa. Ulkorakennuksen saa sijoittaa tontille rakennusalaan ulkopuolelle, ei kuitenkaan istutettavaksi alueen osaksi merkitylle alueelle.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 100 asuinkerrosalaa kohden
- 1 ap / 140 asutokerrosalaa (vuokra- ja asumisoikeusasuminen)
- 1 ap / 200 senior- tai opiskeluasuminen kerrosalaneliometriä kohden

Kesäaika asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelle on sijoitettava vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka kerrostalon taloyhtiötä kohden.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikaveloitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% normista.

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 pp / 40 huoneistaneliometriä kohden, joista 50% tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen, esim. talojen väleihin.

JÄTEHUOLTO

Jätehuolto tulee sijoittaa joko

- rakennuksen sisälle
- syväkeräysastioihin rakennusten väleihin, jotka on rajattava ympäristökuvasallisesti korkeatasoisesti tai
- katokseen, joka on aidattava ympäristökuvasallisesti korkeatasoisesti umpiaidalla

PYSÄKÖINTILAITOS

Pysäköintilaitos tulee suunnitella siten, että se sopii sekä väriyksen ja materiaalin suhteen korttelien asuinrakennuksiin. Suuria massiivisia umpipintoja ei saa käyttää. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa on hyödynnettävä harjuiluotoon sopivia köynnöskasveja.

Sinne voidaan tarvittaessa sijoittaa kortteli palveleva kinteistömuuntamo.

KOULU

Koulun tulee olla arkkitehtoisesti korkealaatuinen. Rakennuksen tulee muodostaa kaupunkikuvasallisesti merkittävä kokonaisuus. Se tulee sijoittaa hienovaraisesti tontille siten, että olemassa olevat määntyt pystytään säilyttämään ja leikkialueelle jää hyvin tilaa tontin suojaisemmalle puolelle.

Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä, tiilen värisävy tulee olla lämmin ja maanläheinen, esimerkiksi punainen tai punaruskea. Julkisivujen jäsentelyssä tulee käyttää rytmitystä ja aukotusta, joka luo arkkitehtonisesti korkealaatuisen ilmeen mutta heijastaa samalla rakennuksen funktiota leikkisästi. Koulun rakennetaan kolmeen kerrokseen, poislukien liikuntasalin osuus, joka saa olla yksikerroksinen.

Koulun piha-alueet tulee suunnitella huolellisesti. Olemassa olevaa topografiaa on hyödynnettävä niin leikkialueina, että ulko-opetusikäytössä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa liikenteelle varustusta alueesta niin istutuksin kuin tarvittavin altaituin.

Rakasta maanmuokkausta tulee välttää. Piha-alueilla tulee suosia alkuperäilajistoja, jotka tukee harjun ekosysteemiä. Olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja pihan tulee istuttaa myös uusia riittävän kokoisia taimia varustamaan leikkialuetta. Puiden rungonympärysmitta (rym) tulee olla vähintään 14-16. Myrkyllisiä kasveja ei saa käyttää.

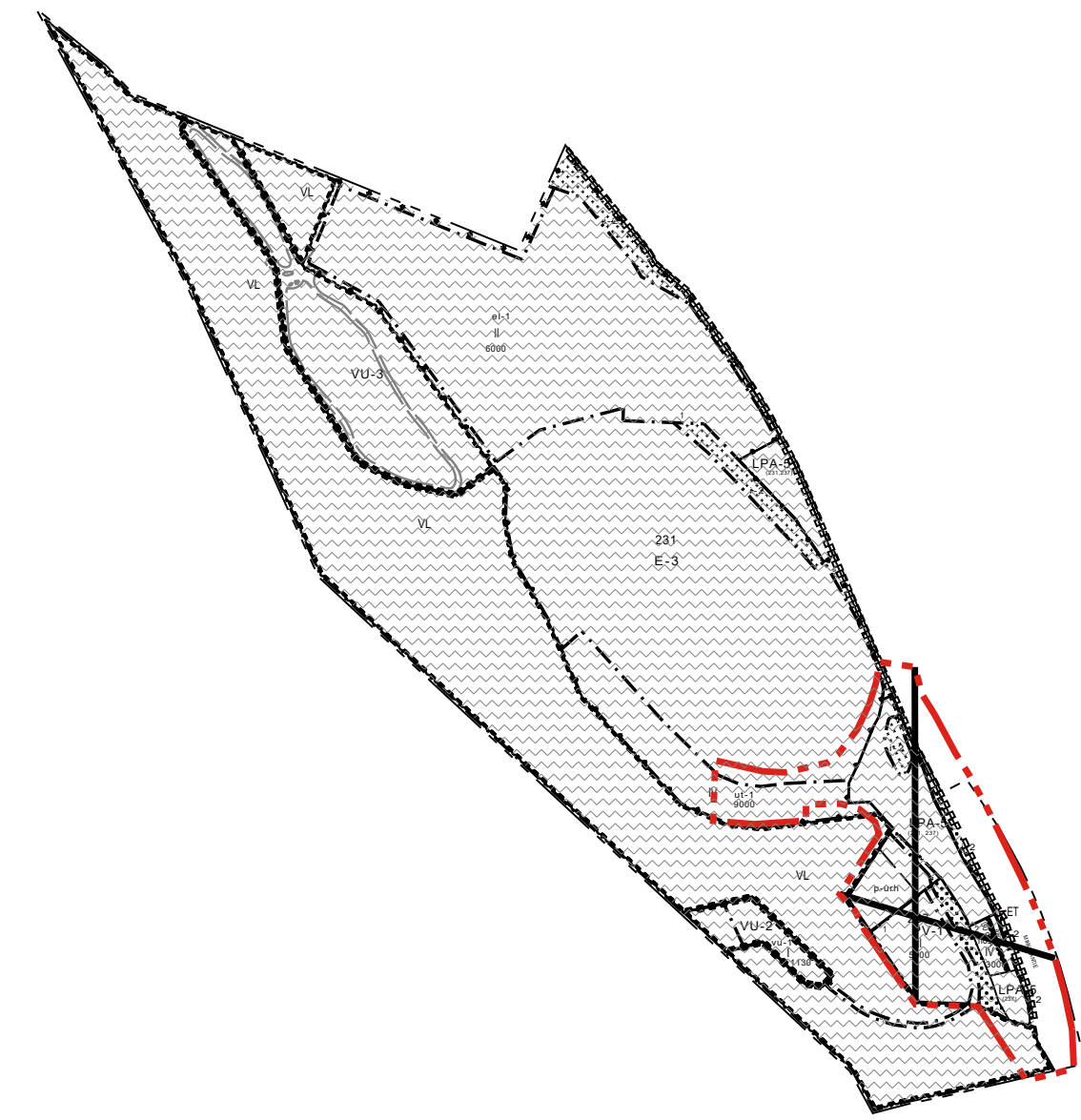
Leikkialueilla käytetään läpiseivä pintoja ja kasvillisuutta veden imeyttämiseen.

Henkilökunnan pysäköinti tulee sijoittaa LPA-1 -alueelle. Pysäköintiä varataan seuraavasti:

- 1 ap / 150 k-m² sekä
- 1 pp / 2 oppilasta, joista puolet tulee olla katettuna.

POISTETTAVA ASEMAKAAVA:

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta kaikki asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.



YLÖJÄRVI TEIVO

Teivon alue, etelä, Velodromin alueen akm

LUONNOS

Asemakaavan muutos koskee asumiseen osoitettuja korttelialueita sekä katu- ja lähivirkistysalueita. Asemakaavalla muodostuvat kortteilit 237, 704 ja 705 ja niihin kuuluvat virkistys- ja katualueet.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa tammikuun 28. päivänä 2026.

ESKO HYTTINEN KOSOLA KATRI
Esko Hyttinen, kaavoituspäällikkö Katri Kosola, projektiarkkitehti

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen ____kuun ____päivänä 202__ §__.

Virallisesti ANTTI PIEVILÄINEN
Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

	Ymp.ltk 28.1.2026 § 75		
Ymp.ltk 20.10.2021 § 142	AKL 62 § 2.6.2021 - 1.7.2021		
	YLÖJÄRVEN KAUPUNGINVIRASTO KAAVOITUSTOIMISTO	Suunnittelija KK Pirja KK	Päiväys 28.1.2026
Teivon alue, etelä, Velodromin alueen akm		Mittakaava 1:2000	KIRK28X