



Kurun Tammikankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennus

Kaavaselostus
Ehdotus

Ilmoitus vireilletulosta 1.4.2020
Ympäristölautakunta 20.5.2020 (§ __)
Ympäristölautakunta 18.3.2020 (§ 30)
Kaupunginhallitus 17.2.2020 (§ 47)
Dnro: 67/10.02.03/2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

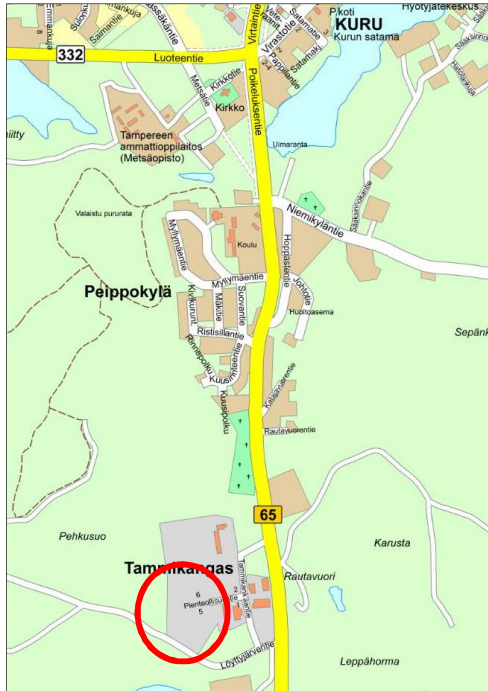
1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 20.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla muodostuu:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelin 107 tontti 1 sekä suojaviher- ja katualuetta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Kurun taajamassa, Tammikankaan alueella. Kaavan laajennus jatkaa teollisuus- ja varastoalueen korttelialuetta Pienteollisuustien päähän. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,6600 ha. Alue on kaavoittamaton.

Suunnittelualue merkittynä punaisella opaskartalle

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa 20.5.2020

Esko Hyytinen
kaavoituspäällikkö

Helena Keva
kaavasuunnittelija

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin 1.4.2020.
Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa Tammikankaan kaava-aluetta, jolla turvataan yritys- ja teollisuustoiminnan tonttitarjonta Kurun taajamassa. Asemakaavalla muodostuu yksi teollisuus- ja varastoalueen korttelialueen tontti sekä suojaviher- ja katualuetta.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Suunnittelualueen sijainti	2
1.3. Asemakaavan tarkoitus	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaavaluonnos	5
2.3. Asemakaavan ehdotus	5
2.4. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Alueen rakennettavuus	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	8
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	8
3.1.6 Hulevedet	8
3.1.7 Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
Maakuntakaava 2040	9
Yleiskaava	9
Asemakaava	10
Rakennusjärjestys	10
Pohjakartta	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja luonnos	11
Lausunnot	11
Mielipiteet	12
Asemakaavan ehdotus	12
Lausunnot	12
Muistutukset	12
Hyväksymiskäsittely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Asemakaavaratkaisu	13
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	13
5.1.2 Luonnoksen mitoitus	13
5.1.3 Kaavaehdotuksen kuvaus	13
5.1.4 Kaavaehdotuksen mitoitus	13
5.2 Kaavan vaikutukset	14
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	14
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	14
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3 Toteuttamisen seuranta	15

Liitteet:	Havainnepiirros 20.5.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2020 Vastineet kaavaluonnoksesta 20.5.2020
Kannen kuva:	Ilmakuva, johon rajattu asemakaavan alue

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 17.2.2020 (§ 47) käynnistää kaavoitustyön.

Ympäristölautakunta päättää 18.3.2020 käynnistää kaavoituksen, tiedottaa vi-reilletulosta sekä hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-luonnoksen. Päätöksestä tiedotetaan ja kaava-aineisto asetetaan nähtäville.

Nähtävillä olon jälkeen luonnoksesta laaditaan saatu palaute huomioon ottaen kaavaehdotus. Asemakaavan ehdotus on ympäristölautakunnan käsiteltävänä ja tullaan asettamaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavassa osoitetaan Pienteollisuustien jatkeeksi katualuetta, jonka kautta järjestetään kulku kiinteistöille. Korttelin 104 sekä suunnittelualueen väliselle rajalle osoitetaan suojaviheraluetta, joka toimii myös alueen kuivatus-alueena. Asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden tehokkuusluku on 0,25 ja kerrosluku mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen.

2.3 Asemakaavan ehdotus

Asemakaavaehdotukseen suojaviheraluetta on tarkastettu siten, että aluetta on laajennettu huomioimalla lumikuorman varastoinnin edellyttämä tilan-tarve. Tarkastuksen myötä katualueen pinta-ala kasvoi ja teollisuus- ja varas-torakennusten korttelialue pieneni.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen omistaa Ylöjärven kaupunki. Alue rajautuu pääosin jo raken-tuneeseen teollisuus- ja yritysalueeseen sekä metsään. Tammikankaan alueella toimii mm. pienteollisuuden yrityksiä, hakelämpölaitos sekä metsäalan ammat-tioppilaitos.

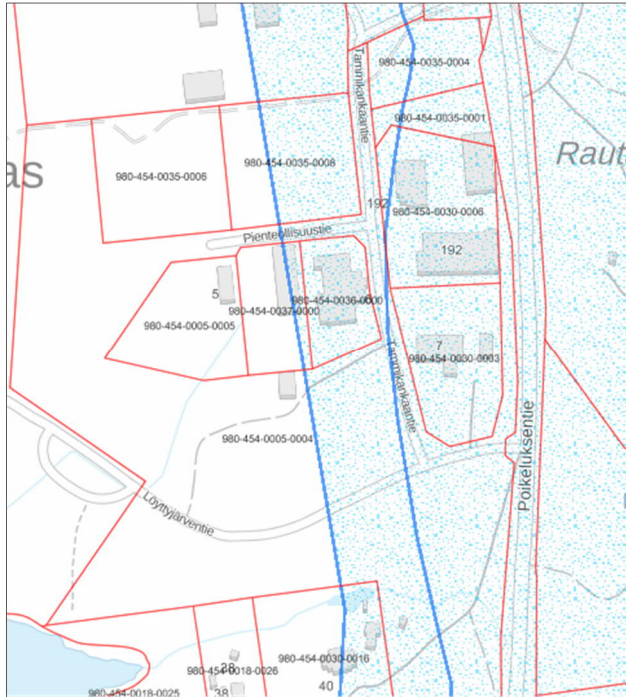
3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen puusto on enimmäkseen männystä ja kuusesta koostuvaa sekametsää, jossa ei ole havaittavissa sellaisia arvokkaita luonnon ominaisuuksia, jotka vaikuttaisivat suunnitteluun. Maanpinnan korkeuserot vaihtelevat suunnittelualueella +145...+149,5. Kaavoitettavan alueen ja korttelin 104 välisen rajan suunnitaisesti kulkee oja, joka johtaa suunnittelualueen länsiosaan.



Näkymä suunnittelualueelta luoteeseen

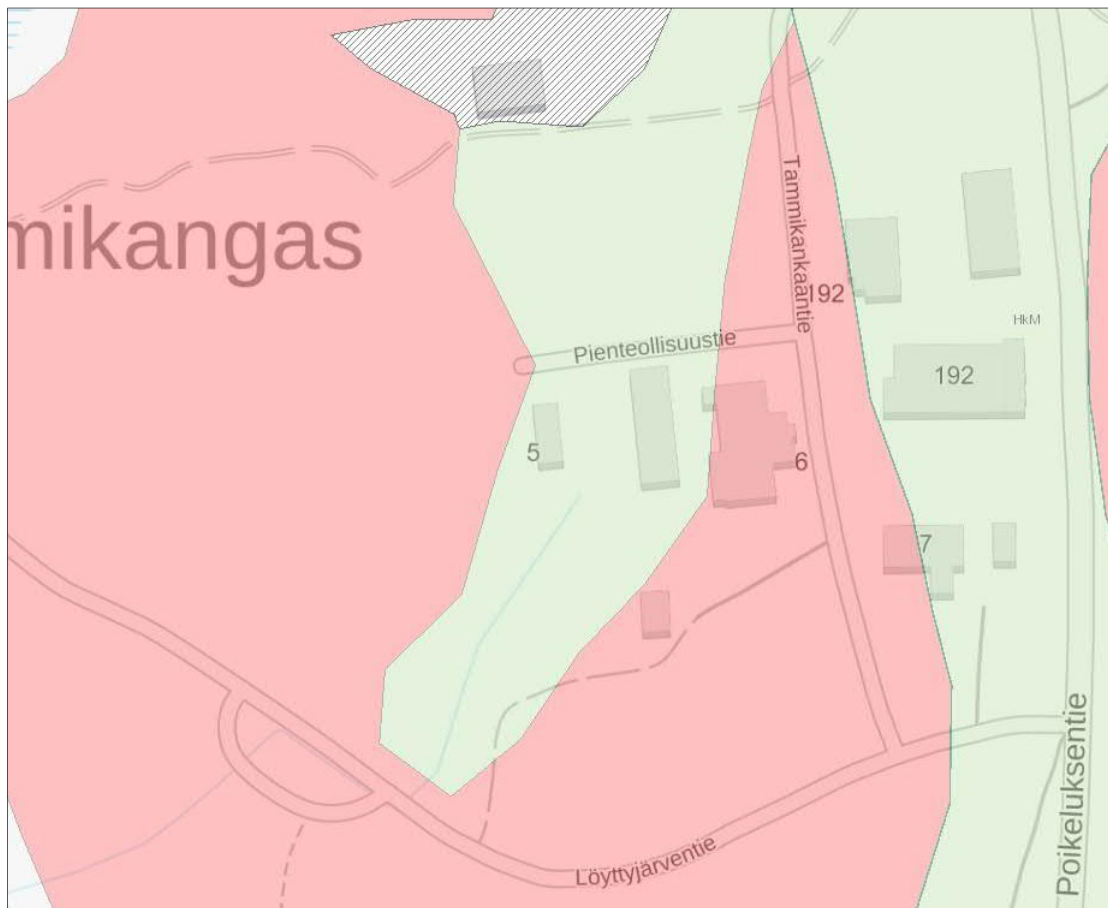
Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Pohjavesialue rajautuu Tammikankaantien ja Pienteollisuustien risteysalueella sijaitsevien tonttien tuntumaan.



Pohjavesialueen aluerajaus sinisellä,
WebGIS, Ylöjärven kaupunki

3.1.3 Alueen rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä on Geodeettisen tutkimuslaitoksen (GTK) aineiston perusteella kalliomaata. Alueelle tehdään tarvittaessa tarkemmat maaperätutkimukset.



ote GTK -karttapalvelusta

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta, mutta alueeseen rajautuvat tontit ovat rakennetut tai rakentumassa.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Pienteollisuustien varressa kulkee yhdyskuntatekninen verkosto, johon suunnittelualue tullaan liittämään. Tammikankaan teollisuusalue sijaitsee Poikeluksentien tuntumassa. Väylän teettämän vuoden 2019 liikennemääräselvityksen mukaan Poikeluksentien kautta kulkee n. 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.6 Hulevedet

Alueella ei ole hulevesiverkostoa, joten suunnittelualueelta kertyvä hulevesi tullaan ohjaamaan sille varatulle suojaviheralueelle.

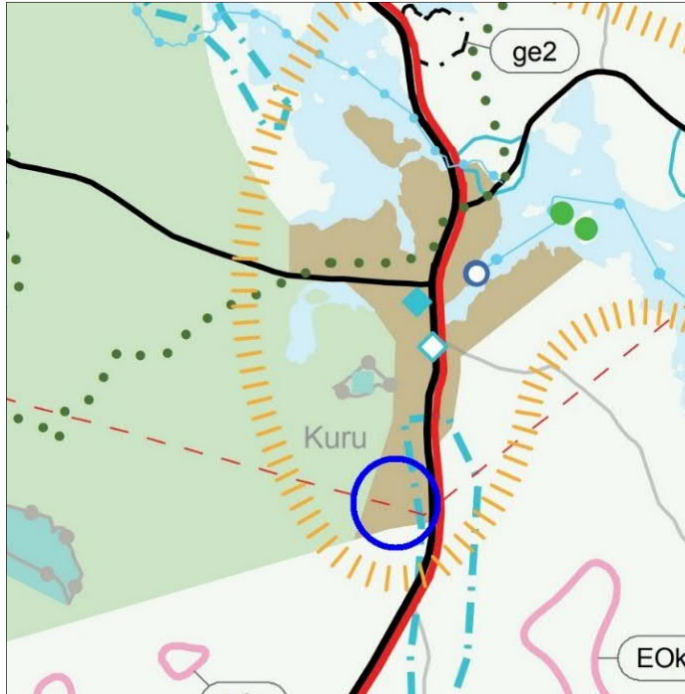
3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Ylöjärven kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava 2040



Tammikankaan alue rajattu sinisellä ympyrällä maakuntakaavaan

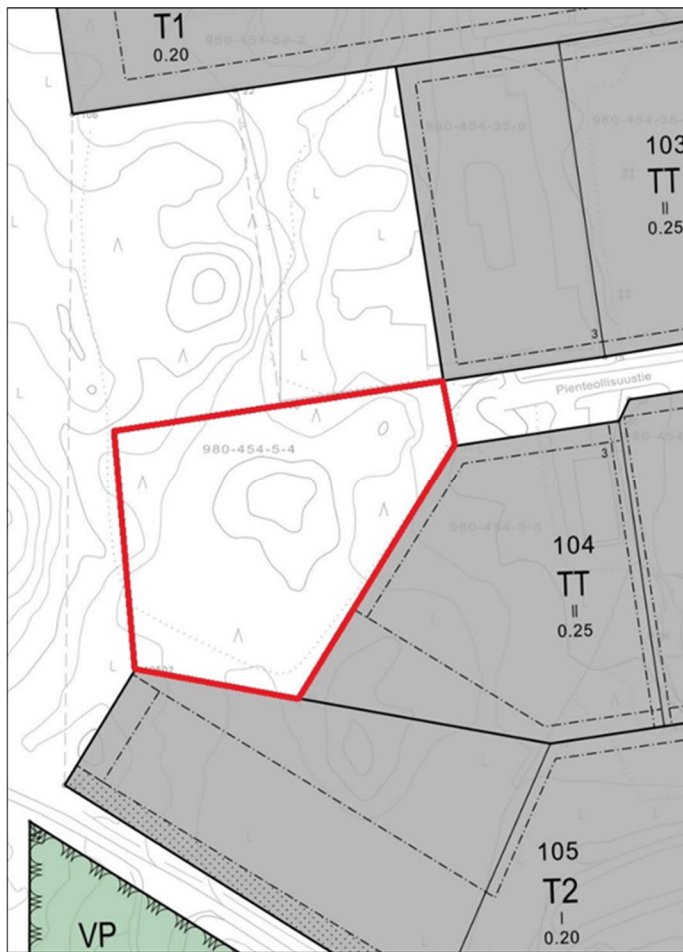
Vuonna 2017 voimaan tulleessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella. Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue sijaitsee alueen läheisyydessä, kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella. Alueen eteläosassa kulkee maakuntakaavaan merkitty voimalinjan yhteystarve.

Tammikankaan alueen itäpuolella sijaitseva Poikeluksentie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi kantatieksi. Kantatiellä 65 välillä Kyronlahti-Virrat on tarpeen varautua tien osittaiseen leventämiseen ja liikenneturvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.

Yleiskaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Asemakaava



Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu vuonna 1980 voimaan tulleeseen Tammikankaan rakennuskaavaan, johon on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on päätöksellään 27.10.2017 (17/0443/2) kumonnut pykälät (25 §) rakentamisen määrä sekä (42 §) talousrakennuksen ilmoituksenvaivaisuus.

Pohjakartta

Ylöjärven kaupunki päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite suunnittelun tarpeelle on tullut Ylöjärven yrityspalveluille saapuneiden Kurun taajamaan kohdistuneista tonttiedusteluista. Kurun Tammikankaan alueelle keskittynyt yritys- ja teollisuustoiminnan alueella ei ole tarjolla vapaita tontteja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavahankkeen 17.2.2020 § 47.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aika lautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Kurun Hakelämpö Oy (kaukolämpö), Ylöjärven vesi, Kurun vesiosuuskunta, Kurun yrittäjät, Ylöjärven yrittäjät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja luonnos

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidettiin nähtävillä 1.4.-4.5.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotettiin kaavahankkeesta kirjeitse.

Lausunnot

Kaava-hankkeesta saapui kolme lausuntoa, jotka eivät aiheuttaneet muutoksia kaavan sisältöön. Lausunnot ja niiden vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Mielipiteet

Kaava-aineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta 20.5.2020 (§ _).

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla (www.ylojarvi.fi). Kaavan osallisia tiedotetaan kaavahankkeesta kirjeitse. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

Muistutukset

Täydennetään myöhemmin

Hyväksymiskäsittely

Ylöjärven kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään __.__.2020 (§ _) asemakaavan ympäristölautakunnan __.__.2020 (§ _) ja kaupunginhallituksen __.__.2020 (§ _) esityksestä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausunnon antamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tutkia alueen tiivistämistä sekä täydentämään kaupungin teollisuus- ja yritystonttivaranto Kurun taajamassa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Luonnoksen kuvaus

Kaavaluonnoksessa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti, katualuetta sekä suojaviheraluetta. Teollisuus- ja varastoalueen korttelialue jatkaa Tammikankaan yritys- ja teollisuusalueen aluetta Pienteollisuustien päähän olemassa olevaa infraa hyödyntäen. Alueen hulevesien kokoaamista varten on varattu suojaviheralue.

5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
T-1	0,5951	1 487	0,25
EV	0,0535	0	0
katu	0,0158	0	0
Yhteensä	0,6644	1 487	0,25

5.1.3 Kaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavan luonnoksesta kehitettiin kaavaehdotus, joka on sisällöltään ehdotuksen kaltainen. Kaavaehdotukseen on tarkastettu suojaviheralueen vaatima tilantarve, jotta alueelta kertyvä lumimassa saadaan varastoida alueelle. Tarkastuksen myötä katualueen pinta-ala suureni ja teollisuus- ja varastointialueen tontti pieneni.

5.1.4 Kaavaehdotuksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
T-1	0,5497	1 374	0,25
EV	0,0882	0	0
katu	0,0264	0	0
Yhteensä	0,6644	1 374	0,25

5.2 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen	Ei vaikutuksia
Ihmisten elinolot ja terveys	Ei vaikutuksia
Ympäristön puhtaus	Ei olennaisia vaikutuksia
Sosiaalinen ympäristö	Asemakaavan osoittamalla toiminnalla mahdollistetaan uusien työpaikkojen syntyminen alueelle.
Virkistys	Korttelin rakentumisen myötä alueelta poistuu pieni määrä metsäaluetta, jolla ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistäytymisen kannalta.

5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ilmasto ja pienilmasto	Ei olennaisia vaikutuksia
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Ei merkittävää vaikutusta
Pohjavesi	Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.
Maa- ja kallioperä	Paikallisia vaikutuksia syntyy alueen yhdyskuntateknisen verkoston sekä tontin rakentumisesta.

5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot, luonnonsuojelu	Suunnittelualue sijaitsee rakentuneen teollisuusalueen tuntumassa, joten siltä osin täydennysrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.
Eläimistö	Ei olennaisia vaikutuksia
Luonnonvarat	Ei olennaisia vaikutuksia

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

Yhdyskuntarakenne	Kaava-alueen laajennus jatkuu luontevasti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tuntumaan.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Alueelle syntyvillä uusilla työpaikoilla on myönteinen vaikutus alueen väestörakenteeseen.
Yhdyskuntatalous	Kaava-alue on liitettävissä yhdyskuntatekniseen verkostoon vähäisellä investoinnilla.
Tekninen huolto	Ei olennaisia vaikutuksia
Liikenne	Ei olennaisia vaikutuksia
Liikenneturvallisuus	Alueen liikenne lisääntyy yhden tontin myötä, mutta sillä ei ole olennaista vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen.

5.3.5 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat	Alueen laajentaminen mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen Kurun taajamaan.
Kilpailu	Ei olennaista vaikutusta

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ne ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Katualueesta mahdollisesti laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueen toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tontin toteuttaminen edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista, joiden aikataulu tarkentuu MAPSTO:n päivityksen myötä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Ylöjärven kaupunki valvoo asemakaavan toteutumista.