



Kurun Tammikankaan teollisuusalueen  
asemakaavan laajennus

Kaavaselostus  
Luonnos

Ilmoitus vireilletulosta \_\_.\_\_.2020  
Ympäristölautakunta 18.3.2020 (§ \_\_)  
Kaupunginhallitus 17.2.2020 (§ 47)  
Dnro: 67/10.02.03/2020

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

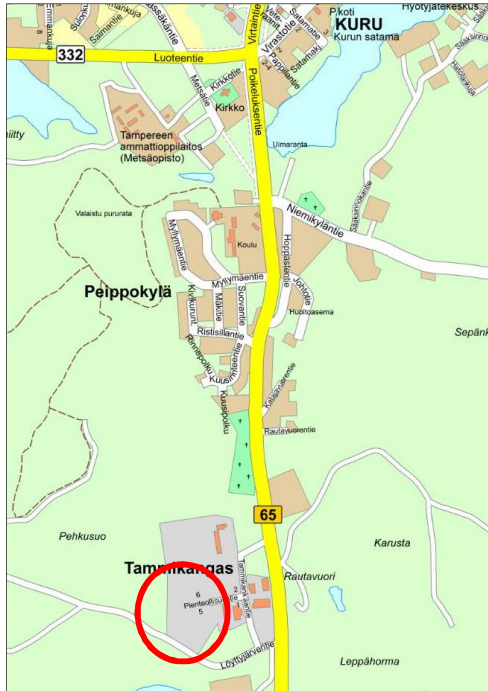
## 1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 18.3.2020 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 18.3.2019

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Helena Keva  
kaavasunnittelija

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin pv.kk.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. Suunnittelualan 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 suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Alueen rakennettavuus	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto	7
3.1.6 Hulevedet	8
3.1.7 Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
Maakuntakaava 2040	8
Yleiskaava	8
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	9
Pohjakartta	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja luonnos	10
Lausunnot	10
Mielipiteet	11
Asemakaavan ehdotus	11
Lausunnot	11
Muistutukset	11
Hyväksymiskäsittely	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4. Asemakaavan tavoitteet	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1. Asemakaavaratkaisu	12
5.1.1 Luonnoksen kuvaus	12

5.1.2	Luonnoksen mitoitus	12
5.2	Kaavan vaikutukset	13
5.3.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	13
5.3.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	13
5.3.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	13
5.3.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	14
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>14</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3	Toteuttamisen seuranta	14

Liitteet: Havainnepiirros 18.3.2020  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2020  
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

Täydennetään myöhemmin.

### 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 rakennuneeseen teollisuus- ja yritysalueeseen sekä metsään. Tammikankaan alueella toimii mm. pienteollisuuden yrityksiä, hakelämpölaitos sekä metsäalan ammat- tioppilaitos.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

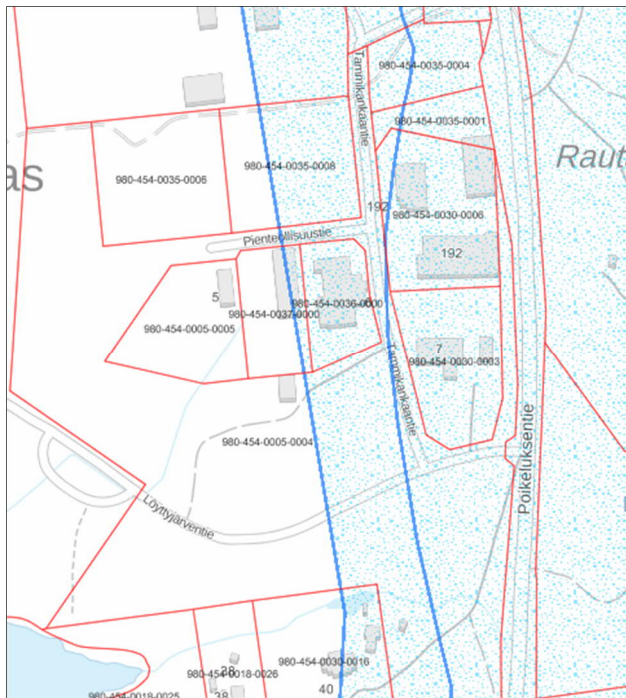
Alueen puusto on enimmäkseen männystä ja kuusesta koostuvaa sekametsää, jossa ei ole havaittavissa sellaisia arvokkaita luonnon ominaisuuksia, jotka vai- kuttaisivat suunnitteluun. Maanpinnan korkeuserot vaihtelevat suunnittelualueella +145...+149,5. Kaavoitettavan alueen ja korttelin 104 välisen rajan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





Näkymä suunnittelualueelta luoteeseen

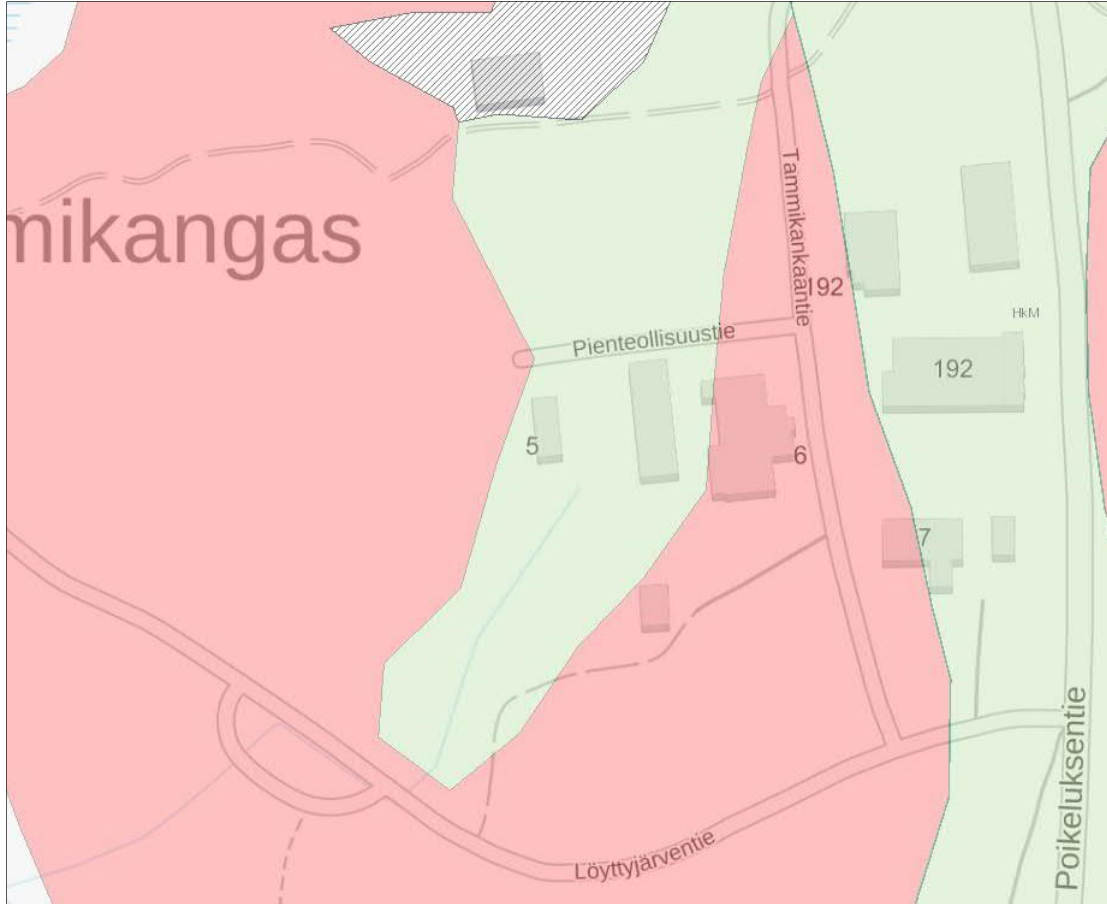
Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Pohjavesialue rajautuu Tammikankaantien ja Pienteeollisuustien risteysalueella sijaitsevien tonttien tuntumaan.



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

Pienteollisuus tien 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.

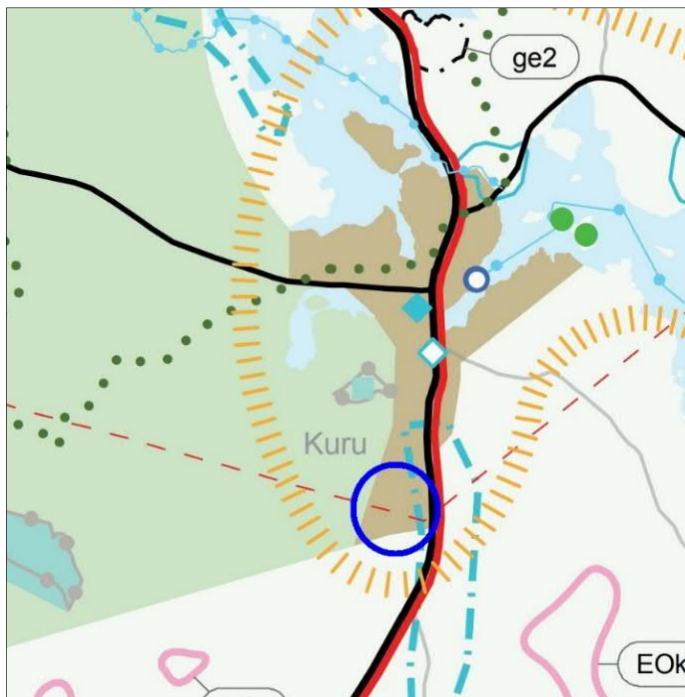
### 3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Ylöjärven kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava 2040



Tammikankaan alue rajattu sinisellä ympyrällä maakuntakaavaan

Vuonna 2017 voimaan tullessa 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.

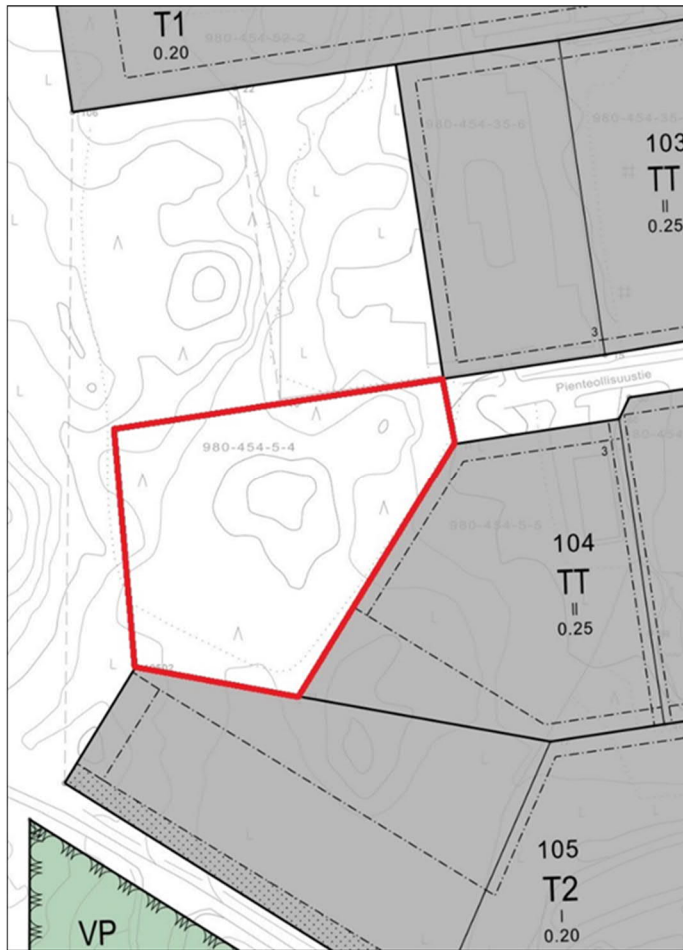
Tammikankaan alueen itäpuolella sijaitseva Poikeluksentie on osoitettu maakuntakaavassa merkittävästi parannettavaksi kantatieksi. Kantatiellä 65 välillä Kyronlahti-Virrat on tarpeen varautua tien osittaiseen leventämiseen ja liikenneturvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin. Merkintä ei edellytä koko 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](http://www.ylojarvi.fi)).

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja luonnos

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

Päätöksen mukaiset asiakirjat pidetään nähtävillä \_\_.-\_\_-\_\_2020 välisen ajan. Nähtävillä olosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet -sivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Kaavan osallisilta tiedotetaan kaavahankkeesta kirjeitse.

##### Lausunnot

Täydennetään myöhemmin

## Mielipiteet

Täydennetään myöhemmin

## Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan luonnoksesta kehitetään kaavaehdotus ottaen huomioon saadut lausunnot ja mielipiteet.

Ympäristölautakunta käsittelee asemakaavan ehdotusta \_\_.\_\_.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 kokoa- mista varten on varattu suojaviheralue.

#### 5.1.2 Luonnoksen mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	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

## 5.2 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.