

# YLÖJÄRVI KIRKONSEUTU

MENOTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS KORTTELI 305 TONTTI 2 JA 11

Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä

Asemakaava 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**TY-5**

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kiinteistön tai prosessin hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus-, varasto-, liike- tai toimistorakentamisen kanssa.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeää pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmistaa eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumista. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Alue on istutettava puistomaiseksi. Puiden määrän tulee olla vähintään 1 kpl / 30 m<sup>2</sup> ja pensaiden määrän vähintään 1 kpl / 10 m<sup>2</sup>. Lehtipuiden rungon ympärysmitta tulee olla vähintään 6 cm ja havupuiden korkeuden vähintään 120 cm.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Istutettava alueen osa.

Alue on istutettava mäntymetsäksi.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Istutettava alueen osa.

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Alueen käyttö varastoalueena on kielletty.

Ajoyhteys.

Tampereen läntisen ratayhteyden selvitysalue.

Alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakennuksia tai rakennelmia ennen kuin läntisen ratayhteyden sijainti ja tilavarauus on ratkaistu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Rakennusala.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

**305**

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

||

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

11 500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+149.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikat on varattuna seuraavasti:

- 1 ap teollisuus-tilan 150 k-m<sup>2</sup> kohti kuitenkin vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti
- 2 ap asuntoa kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilojen 50 k-m<sup>2</sup> kohti
- 1 ap näyttelytilan 150 k-m<sup>2</sup> kohti

Tonteilla sijaitsevat asunnot on suunniteltava siten, että:

- asuntoon on järjestettävä tuotannosta erillinen yhteys kadulta
- asunnon välittömään yhteyteen on järjestettävä oma tuotannosta erillinen piha-alue leikkiä ja oleskelua varten
- piha-alueen minimikoko on asuntoa kohti 100 m<sup>2</sup> ja piha on suojattava umpiaidalla tai pensasaidalla ja varustettava istutuksin ja tarpeellisin varustein
- teollisuuslaitoksissa olevat asunnot on riittävästi eristettävä tuotannon aiheuttamalta melulta ja tärinältä
- valtioneuvoston melulle asettamat ohjeavrot eivät saa ylittyä asunnossa ja sen pihalla

Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia pintamateriaaleja.

Rakennusten etäisyys viereisen tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä.

Tonttien välisille rajoille on rajan kummallekin puolelle säilytettävä tai istutettava puita vähintään 3 m:n levyiselle alueelle.

Jätehuoltoalueet on sijoitettava katoksiin ja varustettava vähintään 150 cm korkealla ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla.

Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on aidattava tontilta ulos näkyviltä osilta noin 180 cm korkealla ulkoasultaan huolitellulla näkösuojaidalla ja suojattava riittävin istutuksin.

Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkistojen läheisyydessä on rajoitettu asetuksen 551/2009 mukaisesti.

POHJAVESIALUEEN MÄÄRÄYKSET JA HULEVESIMÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto

Maanalaisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.

Kiinteistökohtainen öljysäiliö on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle erilliseen katokseen, tiiviiseen teräsbetonialtaaseen tai vastaavaan.

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 täyttöön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin on osoitettava imeytyviä päällystämättömiä alueita puhtaiden hulevesien imeyttämiseksi tontilla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä kuivatussuunnitelma hulevesien käsittelystä.

Alueen pintavedet on johdettava kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Tonttien pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille.


Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kunnan viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella. Likaisia hulevesiä ei saa imeyttää pohjavesialueella.

Katualueiden sivuojat sekä tarvittavat katuleikkaukset ja penkereet tulee tiivistää siten, että voidaan estää mahdollisesti maahan valuneiden pohjaveiden laadulle vaarallisten aineiden joutuminen pohjaveteen.

Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa maaliskuun 22. päivänä 2023

Esko Hyytinen  
kaavoituspäällikkö

Katri Puustovirta  
kaavasunnittelija

Ymp.ltk 22.3.2023 § 33 MRL 62§ 12.4.-11.5.2023		
 <b>YLÖJÄRVI</b> <b>KAAVOITUS</b>	Suunnittelija KP	Päiväys
	Piirtäjä KP	22.3.2023
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA MENOTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS KORTTELI 305 TONTTI 2 JA 11	Mittakaava	1:2000

