



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.**
- A-3** ASUINRAKENUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
 - AP-5** ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja ja kytkettyjä pientaloja.
 - AO-1** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
 - AO-6** ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
 - AL-3** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENUSTEN KORTTELIALUE. Liiketilaa on suunniteltava vähintään 5% kerrosalasta.
 - LPA** AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
 - Y** YLEISTEN RAKENUSTEN KORTTELIALUE.
 - YO** OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa päiväkodin ja koulun.
 - VL-8** LÄHIVIRKISTYSALUE. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Maastoon huolellisesti sovitettavien ulkoilureittien rakentaminen ja hulevesijärjestely niiden yhteydessä on sallittu. Virkistysaluetta hoidetaan luonnonomukaisena kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina. Polun pidetään auki. Virkistysalueen reunat hoidetaan harvennuksella.
 - EV** SUOJAVIHERALUE.
- 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.
- 123 Korttelin numero.
- 3 Ohjeellisen tontin numero.
- Mastontie Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 8500 Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III Alikeivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
- Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Sijainnillaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Katuaukio/tori.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ajoyhteys.
- Ohjeellinen yleiselele jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla on sallittu huoltoajo ja tontille ajo.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Katuaueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.
- Ohjeellinen hulevesien johtamista, viivytystä ja käsitellyä varten varattava alue. Hulevesijärjestelmän mitoitus ja tilantarve määritellään tarkemman hulevesisuunnitelman perusteella.
- Suojeltava puu.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Hulevedet

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivytellä sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyäpaikoilla. Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesirakenteet tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamiskäiset hulevedet tulevat käsiteltyä asiantunneksittain. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti. Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelman lähtökohdista tulee olla Pohjajärvenvojan virittämisen säilyttämisen nykytasolla. Pohjajärvenvojan vedenlaatu ei saa heikentää.

Paineellisen pohjaveden takia hulevesien hallinta tulee suunnitella niin, että rakenteilla ei kaiveta nykyisen maanpinnan alapuolelle. Hulevesien viivytysrakenteet on oltava ensisijaisesti luonnonomukaisia. Hajautelut hulevesien hallintarakenteet voivat esimerkiksi olla kortteli- tai kiinteistökohtaisia sadeputarhoja, kosteikkoja, viivytysalaita tai lammitoita.

Tonttien hulevedet tulee viivytellä tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla kiinteistökohtaisesti vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohhti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täytymiseensä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kokonaisviivytystarpeeseen verrattuna jäljelle jäänyt tilavuus toteutetaan alueellisesti viivytysalustana. Kaikki mitoitukset on tarkistettava jatkosuunnitelun yhteydessä.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönä hulevesien hallinnasta. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakentamisella lisätty pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Kaikki Pohjajärven laskupuuron päätyvät kaava-alueen vedet tulee käsitellä riittävällä tavalla ennen kuin ne laskevat kaava-alueella Pohjajärven laskupuuroon. Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa oilyn- ja hiekkaneroksen kautta sadevesiviemäriin. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja oilla. Hulevesisuunnitelman mukaisesti Mastontien hulevesiä ei voida suoraan johtaa Pohjajärven laskupuuroon johtavaan ojaan. YO-alueen parkkipaikan hulevedet johdetaan pysäköintin pohjoisreunalle toteutettavan suodatus- tai viivytyspinnan kautta ojaan.

Perustamistapa

Alue on pääosin vanhaa peltoaluetta. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohainen maaperätutkimus- sekä perustamistapaolosuus. Perustamistavan valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Perustamistapaolosuudessa tulee ottaa huomioon myös piha- ja liikennealueet.

Tontti on salaojitettava riittävästi syvyyteen. Perustusten kuivatusvedet johdetaan sadevesiviemäriin. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen pumppaamoon, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumpata. Tarvittava liittymistapa on varmistettava vesiyhtön suunnitelmista.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon, kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria maasiirtoja, pengerryksiä ja korkeita tukimuureja on vältettävä.

Kellareiden ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen tällä asemakaava-alueella on kiellettyä.

Pihat ja istutukset

Korttelien olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niillä osin, kuin tontin osia ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita, jotka tuovat vehreyttä ympärivuotisesti.

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupaikkoja. Pihat suunnataan etelään tai länteen mahdollisuuksien mukaan.

Toisinaan rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa keskenään toimiviksi.

Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Pihasuunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrä.

Autosuojaista ei saa järjestää ajoreittia siten, että autosuojasta joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.

Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10% korttelialueen asumiseen osoitetusta pinta-alasta.

YO-tontilla, Mastontien puoleisella reunalla sijaitsee olemassa oleva metsäalue, mikä tulee osin tai kokonaan säilyttää. Metsäaluetta tulee hoitaa harventamalla.

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää erillisessä pihasuunnitelmana rakennusluvun yhteydessä.

Altaaminen

Mahdolliset altaaripaikat tulee esittää rakennusluvun yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa istutuksen tai puurakenteisina. Aitujen korkeus tulee olla katualueelle suuntautuessa enintään 1,2 metriä, ja muille tontin osille suuntautuessa korkeintaan 1,8 metriä.

Jätteet

Jätepiestien suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä jätteiden erillisajittelu. Jätepiestit tulee aidata ja kattaa.

Rakentamistapa

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistapa, joka suunnittelun avulla tulee saavuttaa.

Päiväkodin ja koulun piha-alue tulee toteuttaa RT103084 ohjeiden mukaisesti. Lisäksi on otettava huomioon rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

Rakentamistapa

Tätä asemakaavaa koskien on laadittu rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohje toimii ohjena yleisten alueiden sekä julkisivujen, materiaalien ja väriyksen suunnittelussa.

Rivitaloja ja kytkettyjen asuinrakennusten talotyyppejä tulee muunnella asuinotint esimerkiksi erilaista ikkuna-aukutusella ja väriyksellä.

Rakennukset tulee sovittaa maastoon, kadun korkoihin ja naapurirakennuksiin luontevasti. Suuria keinokeinoisia täydyttä tulee välttää.

Nivakujaan ja Lompokujan rajautuvilla korttelin osilla kadunpuoleisen rakennusalan rajan saa ylittää tontin sisällä enintään 2,5 metrin. Rakennusalan ylittävät rakennusosat, kuten erkerit, terassit tai katokset saavat olla enintään yhden kerroksen korkeisia.

Pysäköinti

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 75 k-m² asutokkerosala, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistokerrosala

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautotiloihin, voidaan autopaikkavelvoitetta keventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% autopaikanormista.

Asuinrakennusten sisäänkäynnin läheille on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikainen pysäköintipaikka yhtä asuinkeinoaluetta kohden, rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten talotyypistä kohden tai palveluasumisryhmää kohden.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 polkupyöräpaikka / 50 asuin-, liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohden.

Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50% on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Tori

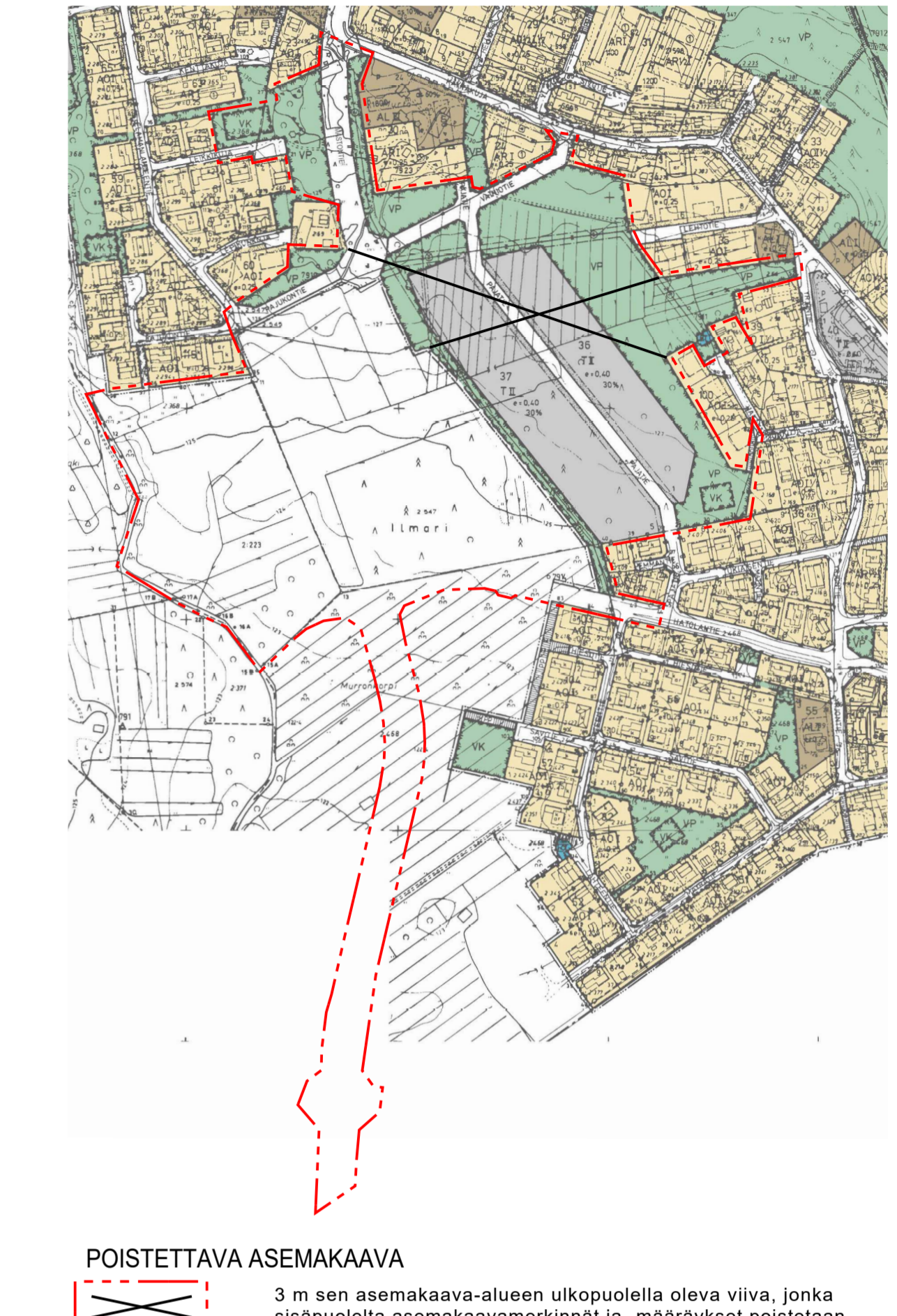
Katuaukio/tori on MRL 83 § mukaisia yleisiä aluetta. Yksityiskohtainen suunnitelma laaditaan katusuunnitelman yhteydessä.

Katuaukion/torin päällysmateriaali on suunniteltava ja rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi, tarkoituksenmukaiseksi ja esteettömäksi.

Energieratkaisu

Asemakaava-alueella tehtyjen tutkimusten perusteella kaava-alueella on paineellista pohjaveä, joka purkautuu alueella useasta kohtaa. Energialaivojen poraaminen on asemakaava-alueella kielletty.

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



POISTETTAVA ASEMAKAAVA
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

VUORENTAUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVOJEN MUUTOS JA LAAJENNUS VUOR28

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE katu-, puisto- sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU kortteille 61-62 ja 117-128 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Esko Hyttinen
kaavoituspäällikkö
Ylöjärven kaupunki

Moona Kansanen
kaavoitusarkkitehti
Ylöjärven kaupunki

Kalle Rautavuori
projektipäällikkö
FCG Finnish Consulting Group Oy

Janne Pekkarinen
suunnittelija
FCG Finnish Consulting Group Oy

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavamuutoksen toukokuun 22. päivänä 2023 §43.

Virallisesti

Antti Pieviläinen, hallintojohtaja

Lainvoima 12.7.2023
Kaupunginvaltuusto 22.5.2023 § 43
Kaupunginhallitus 15.5.2023 § 158
Ympäristövaltuusto 26.4.2023 § 43
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo 29.6.-30.8.2022
Ympäristövaltuusto 15.6.2022 § 92
Valmisteluvalheen nähtävilläolo 31.3.-3.5.2021
Ympäristövaltuusto 24.3.2021 § 44