

Ympäristölautakunta	§ 30	28.03.2018
Ympäristölautakunta	§ 134	24.10.2018
Ympäristölautakunta	§ 101	19.06.2019
Ympäristölautakunta	§ 137	18.09.2019
Kaupunginhallitus	§ 325	25.11.2019
Kaupunginvaltuusto	§ 3	03.02.2020

## Soppeenmäen kerrostaloalueen asemakaavan muutos

608/10.02.03/2017

YMPLTK 28.03.2018 § 30

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 23.10.2017 § 326 käynnistää asemakaavan muutoksen sekä neuvottelujen käynnistämisen Arkta Rakennuttajat Oy:n kanssa asemakaavan käynnistys- ja yhteistyösopimuksen laatimisesta.
Suunnittelualue	Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven Soppeenmäen kerrostaloalueella Mastotien ja Seijantien rajaamalla alueella. Kaavamuuotosalue käsittää Kirkonseudun asemakaavan korttelit 201, 203-207 sekä katu ja puistoalueita. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 8,5 ha.
Tavoitteet	Asemakaavan tavoitteena on tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia erityisesti Mastontien ja Erkontien välisellä laajalla pysäköintialueella sekä kehittää kokonaisuudessaan asemakaavaa vastaamaan erityisesti pysäköinnin järjestämisen osalta tulevan toiminnan tarpeita. Tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen asuinrakennusten alue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta.
Kaavoitustilanne	Voimassa olevassa vuonna 1998 hyväksytyssä asemakaavassa alue on osoitettu pääosin kerrostalojen korttelialueiksi sekä niihin liittyviin virkistys- ja puistoalueiksi. Mastontien ja Erkontien välisellä paikoitusalueelle (LPA-5) on osoitettu autopaikkakohtaisesti kaava-alueen eri asuinkerrostalokorttelin autopaikkoja.  Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen alueeksi.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.3.2018).

Aikataulu Tavoitteena on, että kaava hyväksyttäisiin valtuustossa loppuvuodesta 2018.

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.3.2018)

Lisätiedot Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340  
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----  
YMPLTK 24.10.2018 § 134

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Vireilletulosta tiedottaminen

Vireilletulosta tiedotettiin 11.4.2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

Maakuntamuseo toteaa kannanotossaan seuraavaa:

- Rakennetun ympäristön osalta, että kaavan tavoitteisiin tulisi kirjata kulttuuriympäristön vaaliminen ja alueella olevien rakennusten ominaispiirteiden huomioiminen. Aiempia yleispiirteisiä selvityksiä on syytä tarkentaa vastaamaan asemakaavan tarkkuutta ja tavoitteita.
- Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta, että historiallisten karttojen perusteella 1.maailmansodan aikainen puolustusvarustus on alun perin ulottunut kaava-alueelle. Linnoituksia on myös käytetty sisällissodan aikaisissa taisteluissa maaliskuussa 1918. Maakuntamuseo edellyttää arkeologista inventoinnin suorittamista alueella.

Asemakaavassa ja selostuksessa huomioidaan rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Arkeologinen inventointi työ on tilattu ja käynnistetty alustava selvitys valmistuu nähtäville asetettavaan aineistoon. Selvitystä tarkennetaan tarvittaessa ehdotusvaiheeseen.

Kaavasuunnittelun lähtökohdat

Asemakaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä todettiin suunnittelualueen harjumetsät suppineen ja rinteineen arvokkaiksi

maisemallisesti ja virkistykseen kannalta. Erityisiä luontoarvoja kasvillisuuden tai eläimistön puolesta alueella ei tavata.

Alue sijoittuu veden hankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

## Asemakaavaluonnos

Asemakaava luonnoksessa Mastontien ja Erkontien rajaamalle paikoitusalueelle on osoitettu 2500 m<sup>2</sup> rakennusoikeudet kahdelle kuusikerroksiselle pistemäiselle asuinkerrostalolle.

Täydennysrakentaminen sovitetaan Soppeenmäen kerrostaloalueen rakennetun ympäristön luonteeseen, siten että rakennusmassat vastaavat olemassa olevien kerrostalorakennusten mittasuhteita. Uudet rakennukset on sijoitettu siten, että rakennukset aiheuttaisivat vähän häiriötä ympäristöön. Rakennukset sijoittuvat mahdollisimman kauas nykyisistä kerrostaloista ja siten, että suoria näkymiä parvekkeilta toisille vältetään.

Pysäköinti on järjestetty siten, pysäköinti tapahtuu omalla tontilla.

- Korttelin 201 itäosan olemassa olevaa kerrostalotonttia on laajennettu, siten että uudelleen järjestettävä pysäköintialue on osoitettu tontin viereen kytkettäväksi nykyiseen tonttiin.
- Korttelin 204 asuinkerrostalon pysäköinti on järjestetty siten, että rakentamaton kerrostalo tontti 1 on liitetty tonttiin sekä laajennettu hieman lähivirkistysalueeseen päin.

Muilta osin esitetty pysäköinti noudattaa pääosin toteutunutta pysäköinti käytäntöä. Asemakaavaluonnoksessa veloituspysäköintimääräykset on yhtenäistetty siten, että tontille on osoitettava vähintään yksi autopaikka 90 asuinkerrosalaa kohden. Samalla tonttien ohjeellisia pysäköintipaikka-aloja on yleispiirteistetty osoittamalla suuntaa antavat ohjeelliset pysäköintipaikat nykyisille pysäköintipaikoille.

Vanhan kaavan talousrakennus ja auton säilytyspaikan rakennusoikeuksia on yksinkertaistettu siten, että jokaiselle tontille mahdollistetaan yksi 60 m<sup>2</sup> talousrakennus sekä autokatoksien rakentaminen.

Muilta osin asemakaavaluonnos noudattaa pääpiirteissään olemassa olevaa asemakaavaa ja nykyisiä kaavoitusperiaatteita.

## Oheismateriaali

- asemakaavaluonnoksen kartta ja kaavamääräykset 24.10.2018
- asemakaavaselostus 24.10.2018
- asemakaavan viitesuunnitelmat, Arkta Oy/ NEVA Arkkitehdit Oy
- luontoselvitys, Keskitalo 2018

Lisätiedot Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340  
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen (24.10.2018) nähtävillä ja tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

YMPLTK 19.06.2019 § 101  
19.6.2019

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 31.10.2018 - 30.11.2018. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Lausuntoja luonnokseen antoivat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, perusturvan johtoryhmä sekä tekninen lautakunta. Mielipiteitä jätettiin 3 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotukseen on luonnoksen jälkeen osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä tarkasteltu korttelikohtaisten erillisten talousrakennuksien rakennusoikeuksia. Talousrakennuksien rakennusoikeutta on nostettu luonnosvaiheen 60 m<sup>2</sup>:stä 100 m<sup>2</sup>:n / korttelialue. Uudisrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 2500 m<sup>2</sup> / rakennus.

Kaava-alue rajautuu olemassa olevaan asemakaava-alueeseen. Asemakaavaehdotuksen kokonaispinta-ala on 8,43 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitettu 4,73 ha, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi 0,01 ha, katu- ja pysäköintialueiksi 1,6 ha ja puistoalueiksi 2,09 ha. Kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueella on 32 540 m<sup>2</sup>.

Liitteet

Asemakaavan muutosehdotus (19.6.2019)  
Kaavaselostus (19.6.2019)  
Selostuksen liitteet  
Lausunnot, mielipiteet ja vastine-ehdotukset

## Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Timo Rysä, puh 040 431 4324, sähköposti timo.rysa@ylojarvi.fi  
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh 044 481 1312, sähköposti roosa.saarela@ylojarvi.fi

## Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. asettaa Soppeenmäen kerrostaloalueen kaavaehdotuksen (19.6.2019) julkisesti nähtäville.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot ja tiedottomaan kaavaehdotuksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
YMPLTK 18.09.2019 § 137  
18.9.2019 §

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

## Nähtävilläolo

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä 31.7. - 29.8.2019. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei saapunut muistutuksia. Lausunnot ja niiden vastine-ehdotukset ovat liitteenä.

## Asemakaavan muutoksen ehdotus

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin teknisiä tarkistuksia. Kaavakarttaan on lisätty teknisenä tarkistuksena voimassa olevan asemakaavan mukaiset ajoneuvoliittymäkieltomerkinnot. Edellä mainittu merkintä on myös lisätty Mastontien puoleisiin kortteleihin (K 202, K 201 sekä LPA-alue). Korttelialueen 204 eteläraja on palautettu suunnittelun lähtötietojen tarkennuttua olemassa olevan kiinteistörajan mukaiseksi, sillä autopaikkamäärät kyseiselle tontille voidaan toteuttaa pienemmällä aluevarauksella. Muutoin ehdotus on nähtävillä olleen mukainen.

Teknisten tarkennuksien jälkeen kaavamuuos alueen aluevaraukset ovat:

Asemakaavaehdotuksen kokonaispinta-ala on 8,43 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitettu 4,70 ha,

yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi 0,01 ha, katu- ja pysäköintialueiksi 1,6 ha ja lähivirkistysalueiksi 2,11 ha.

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen.

#### Liitteet

Asemakaavan muutoksen ehdotus (19.6.2019/ tekn tark. 18.9.2019)  
Kaavaselostus (18.9.2019)  
Selostuksen liitteet  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset

#### Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Timo Rysä, puh 040 431 4324, sähköposti [timo.rysa@ylojarvi.fi](mailto:timo.rysa@ylojarvi.fi)  
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh 044 481 1312, sähköposti [roosa.saarela@ylojarvi.fi](mailto:roosa.saarela@ylojarvi.fi)

#### Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin.
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Soppeenmäen kerrostalo asemakaava alueen muutoksen hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
KAUPHALL 25.11.2019 § 325  
25.11.2019 §

Ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen kaavaan on tehty tekninen tarkistus ja muutettu autopaikkojen korttelialueiden (LPA) välinen viiva korttelirajaviivasta ohjeelliseksi viivaksi. Edellä mainittu tekninen tarkastus on tehty, koska tarkka raja määräytyy kyseisten LPA-alueiden välillä mahdollisessa tilusvaihdossa. Muutoin ehdotus on ympäristölautakunnan käsittelyn mukainen.

#### Liitteet

Asemakaavan muutoksen ehdotus (19.6.2019/ tekn tark. 25.11.2019)  
Kaavaselostus (25.11.2019)  
Selostuksen liitteet  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh 044 481 1312, sähköposti  
roosa.saarela@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa  
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle  
Soppeenmäen asemakaava alueen muutoksen hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin.

-----

KAUPVALT 03.02.2020 § 3

Liitteet Asemakaavan muutoksen ehdotus (19.6.2019/ tekn tark.  
25.11.2019)  
Kaavaselostus (25.11.2019)  
Selostuksen liitteet  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh 044 481 1312, sähköposti  
roosa.saarela@ylojarvi.fi

Kaupunginhallitus ehdottaa  
Kaupunginvaltuusto hyväksyy Soppeenmäen asemakaava alueen  
muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

-----