

Ympäristölautakunta	§ 50	13.02.2019
Ympäristölautakunta	§ 163	27.11.2019
Ympäristölautakunta	§ 31	18.03.2020
Ympäristölautakunta	§ 75	17.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 182	17.08.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 50	07.09.2020

Kolmenkulman teollisuusalue, itäpuolen jatkon asemakaava/ Ehdotuksen hyväksyminen

68/10.02.03/2019

YMPLTK 13.02.2019 § 50

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2019-2023 mukaisesti Kolmenkulman teollisuusalueen itäpuolen jatkon.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kolmenkulman yritysalueella läntisen kehätien itäpuolella. Lännessä varsinainen asemakaava-alue rajautuu voimassa olevaan asemakaavaan ja idässä Pohjajärvenlettoon laskeutuvaan rinteeseen sekä kaupungin maanomistukselliseen rajaan. Varsinaisen kaava-alueen laajennuksen pinta-ala on noin 26 ha.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös Kolmenkulman tien varren 2016 hyväksytyyn asemakaavan mahdollisia muutostarpeita. Asemakaava-aluetta laajennetaan tarpeen mukaan länteen päin esitetyille tarkastelualueelle. Tarkastelualueen koko on noin 39 ha.

Tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueita kaavoittamalla monipuolisia ja erikokoisia yritystontteja keskisuurelle teollisuus- ja varastotoiminnalle. Alueen lähtökohtana on osayleiskaavan mukainen ratkaisu. Asemakaava-alueeseen on mahdollista ottaa mukaan asemakaavamuutosalueita Valtatie 3:n ja nyt laadittavana olevan asemakaavan välistä. Mahdollisena tarpeena on täsmentää alueen asemakaavamääräyksiä

Kaavoitustilanne

Varsinainen suunnittelualue on kaavoittamatonta. Alue rajautuu lännessä vuonna 2016 hyväksytyyn Kolmenkulman yritysalueen laajennuksen asemakaavaan, joka on otettu asemakaavan tarkastelua-alueeksi. Asemakaavassa suunnittelualueelle on

osoitettu Kolmenkulmantieltä katuyhteydet Rengastieltä ja Kaapelitieltä. Vuonna 2016 hyväksytyn asemakaavan suunnitteluvaiheessa oli nyt laadittavana oleva asemakaava-alue mukana. Alue rajattiin kuitenkin asemakaava-alueesta pois ennen hyväksymisvaihetta.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastoalueena. Alueen kaakkoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-2).

Lisäksi osayleiskaavassa on merkinnät maakaasulinjalle, ulkoilureitille ja 110 kV:n voimajohdolle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.2.2019).

Aikataulu

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan alkuvuodesta 2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kesällä 2019 ja asemakaavaehdotus loppuvuodesta 2019. Tavoitteena on, että nämä kaavat hyväksyttäisiin valtuustossa alkuvuodesta 2020.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.2.2019).

Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Timo Rysä, puhelin 040 133 4800, sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (13.2.2019) sekä tiedottaa asiasta ja vireille tulosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 27.11.2019 § 163

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Vireilletulosta tiedottaminen

Vireilletulosta tiedotettiin 13.2.2019 osallistumis- ja arviointisuunnitel-

man mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.2 - 27.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tuli vain yksi lausunto. Pirkanmaan maakuntakaava totesi lausunnossaan 12.4.2019, että kaava-alue on kuulunut Kolmenkulman osayleiskaavan muutoksen suunnittelualueen muinaisjäännösinventoinnin alueeseen, mutta sitä ei ole tuolloin tarkistettu maastossa. Alue on rakentamatonta metsämaastoa. Historiallisen kartta-aineiston perusteella alueen läheisyydessä, siitä noin 0,5 km kaakkoon, on ollut torppa-asutusta viimeistään 1850-luvulla ja 199-luvun alussa alueella on sijainnut pieniä peltoja. Lisäksi alueen kaakkoispuolelta, siitä noin 100-300m etäisyydeltä on eri aikoina löytynyt kolme kivikautista artefaktia. Tämän vuoksi on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi vielä tuntemattomia kiinteistä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, erityisesti elinkeinohistoriaan liittyviä. Niiden huomioonottaminen kaavassa edellyttää arkeologisen tarkkuusinventoinnin suorittamista MRL 9 §:n mukaisesti.

** Lausunnon jälkeen alueelle on suoritettu arkeologinen tarkkuusinventointi. Kaava-alueelta ei löytynyt havaintoja muinaisjäännöksistä tai muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista. Inventointi on asemakaavaselostuksen liitteissä.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavalla jatketaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Kolmenkulman yritysalueen suunnittelua. Luonnoksessa osoitetaan korttelialueet teollisuus- ja varastorakennuksille, toimitilarakennuksille, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueille. Korttelialueet rajoittuvat katu- ja suojaviheralueisiin. Kaava-alue rajoittuu voimassa olevaan Kolmenkulman yritysalueen laajennus asemakaavaan.

Luonnoksen työstövaiheessa on tutkittu koko alueen rakentamista ja massatalouden sekä toteuttamiskelpoisuuden kautta on päädytty yhteen asemakaavaluonnokseen, jossa Kolmenkulman alueelle osoitetaan 17 uutta tonttia. Asemakaavaluonnoksen kokonaispinta-ala on noin 29 hehtaaria, josta korttelialueita osoitetaan noin 13 hehtaaria ja rakennusoikeutta 80683 m².

Oheismateriaali

Asemakaavaluonnos (27.11.2019)
Asemakaavaselostus (27.11.2019)
Asemakaavaselostuksen liitteet
Havainnepiirustus (27.11.2019)

Lisätiedot

vs. Kaupunginarkkitehti Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti esko.hyytinen@ylojarvi.fi
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312, sähköposti roosa.saarela@ylojarvi.fi

Elinvoimajohtaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Kolmenkulman teollisuusalueen, itäpuolen jatkon asemakaavan (27.11.2019) julkisesti nähtäville.
2. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot ja tiedottamaan kaavaluonnoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Katja Luojus ja Rauno Kesseli poistuivat asian käsittelyä aloitettaessa.

YMPLTK 18.03.2020 § 31

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluaineisto ja luonnos olivat nähtävillä 11.12.2019 - 10.1.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Lausunnon antoivat: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Leppäkosken Sähkö, Tekninen lautakunta, sivistyslautakunta sekä vapaa-aikalautakunta.

Mielipiteitä kaavasta ei jätetty.

Tiivistelmä lausunnoista sekä vastine-ehdotukset lausuntoihin ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on laadittu nähtävillä olleen luonnoksen pohjalta. Kaavaehdotus on perusratkaisultaan nähtävillä olleen luonnoksen mukainen ja kaavaan on osoitettu 17 tonttia. Kaava-alueelle on lisätty kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, sekä tarkennettu hulevesimääräyksiä ja lisätty osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Alueen maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Alueen maaperä ja korkeusvaihtelut vaikuttavat alueen rakennettavuuteen. Kaavan toteuttamista on tutkittu valmisteluvaiheessa laadittujen vaihtoehtojen pohjalta. Selvityksissä on tarkasteltu mm. rakentamisen kustannuksia sekä maapohjan hyödynnettävyyttä sekä massanvaihdon määrää suhteessa saavutettavaan tonttipinta-alaan. Selvitysten perusteella on päädytty kustannustehokkuudeltaan parhaaseen ratkaisuun, jossa rakennettavaa katualuetta sekä toteutettavaa korttelialuetta, huomioiden tehtävät tasaukset ja massanvaihdot, on ehdotuksessa esitetty määrä. Tarkastelussa on huomioitu vesi- ja viemäriverkoston sekä hulevesiverkoston toteuttaminen alueelle.

Korttelialueiden laajempi toteuttaminen hankaloittaisi rakentamista ja nostaisi kustannuksia huomattavasti saavutettavaan laajempaan korttelialueeseen nähden.

Liitteet

Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus (18.3.2020)
Kaavaselostus (18.3.2020)
Kaavaselostuksen liitteet
Lausunnot ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

- lausuntoihin.
1. hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset
 2. asettaa Kolmenkulman teollisuusalueen, itäpuolen jatkon asemakaavan ehdotuksen (18.3.2020) julkisesti nähtäville.
 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös
YMPLTK 17.06.2020 § 75

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotus ja valmisteluai-

neisto olivat nähtävillä 1.4.2020 - 4.5.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Lausunnon antoivat: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Leppäkosken Sähkö ja Tekninen lautakunta.

Mielipiteitä kaavasta jätettiin yksi kappale.

Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksesta sekä niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin teknisiä tarkistuksia ELY-keskuksen lausunnon pohjalta. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu hulevesienhallinnan osalta. Muutoin ehdotus on nähtävillä olleen mukainen.

Liitteet

Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus (18.3.2020/tekn.tark 17.6.2020)
Kaavaselostus (17.6.2020)
Kaavaselostuksen liitteet
Lausunnot, mielipide ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä oleva vastine-ehdotukset lausuntoihin
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Kolmenkulman teollisuusalueen, itäpuolen jatkon asemakaava-alueen muutoksen ja laajennuksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

KAUPHALL 17.08.2020 § 182

Liitteet

Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus (18.3.2020/tekn.tark 17.6.2020)
Kaavaselostus (17.6.2020)
Kaavaselostuksen liitteet

Lausunnot, mielipide ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy ympäristölautakunnan esityksen.

Päätös Hyväksyttiin.

KAUPVALT 07.09.2020 § 50

Liitteet Asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus (18.3.2020/tekn.tark
17.6.2020)
Kaavaselostus (17.6.2020)
Kaavaselostuksen liitteet
Lausunnot, mielipide ja vastine-ehdotukset

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginhallitus ehdottaa

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Kolmenkulman teollisuusalueen, itäpuolen jatkon asemakaava-alueen muutoksen ja laajennuksen.

Päätös Hyväksyttiin.
