

Kaupunginhallitus	§ 276	21.10.2019
Ympäristölautakunta	§ 5	22.01.2020
Ympäristölautakunta	§ 32	18.03.2020
Ympäristölautakunta	§ 89	19.08.2020
Ympäristölautakunta	§ 140	25.11.2020
Kaupunginhallitus	§ 332	30.11.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 101	07.12.2020

Kurun Palhoniemen ranta-asetakaava / Ehdotuksen hyväksyminen

390/10.02.04/2019

KAUPHALL 21.10.2019 § 276

Kaupunginarkkitehti Timo Rysä

Asemakaavojen laatimisesta päättämiseen liittyvä ratkaisuvalla

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisuvallaan.

Maanomistajan oikeus ranta-asetakaavan laatimiseen

Maanomistaja voi Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n perusteella huolehtia ranta-asetakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Aloite ranta-asetakaavan laatimiseksi

Kiinteistön 980-452-2-6 (Palhoniemi) omistaja teki 23.9.2019 Ylöjärven kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen aloitteen ranta-asetakaavan laatimiseksi edellä mainitulle, Ylöjärven Kurun Palhoniemen alueella sijaitsevalle kiinteistölle.

Kiinteistönomistajan tavoitteet

Kiinteistönomistajan aloitteeseen kirjaamana tavoitteena on osoittaa 5-6 uutta loma-rakennuspaikkaa Palhoniemeen. Loma-asumisesta toivotaan ympärivuotista ja tasokasta. Tonttien kokoluokka on noin 0,5 hehtaaria. Kaavahankkeen yhteydessä tarkastellaan myös muut ko. kiinteistöön kohdistuvat, Palhoniemen tilan toiminnan harjoittamiseen ja kehittämiseen liittyvät asemakaavalliset tarpeet.

Kiinteistönomistaja on sitoutunut maksamaan voimassa olevan taksan mukaisen korvauksen kaavan laatimisesta ja vastaa

hankkeen edellyttämien selvitysten laatimisesta ja kustannuksista.

Kaavatilanne

Kiinteistö sijoittuu 8.6.2017 voimaan tulleessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi osoitetulle alueelle. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan merkittävää maankäyttöä.

Kiinteistö sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle (mv). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisaalueet. Kaavamääräykseen liittyvän kehittämissuosituksen perusteella alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

Kiinteistön itäosa sijoittuu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi osoitetulle alueelle. Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Kaavamääräykseen liittyvän suunnittelumääräyksen perusteella Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Kiinteistöllä ei ole voimassa aiemmin laadittuja yleis- tai asemakaavoja.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja tehokkaalle läpiviennille ovat olemassa. Kaavahanketta silmällä pitäen on jo vuoden 2017 aikana laadittu kattava luontoselvitys (mm. liito-oravat, viitasammakot, lepakot), maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, sekä rakennusinventointi. Aloitteen mukaisen ranta-asemakaavan laatiminen voidaan läpiviedä hakijan, kaavan laatijana hakijan kustannuksella toimivan konsultin ja kaavatyötä ohjaavan kaupungin kaavoituksen välisenä yhteistyönä asemakaavahankkeiden yhteydessä yleisesti sovellettavin työmenetelmin ja -vaihein.

Hankkeen edellyttämä suunnittelunohjaus ei vaikuta olennaisella tavalla kaupungin omien MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Oheismateriaali	Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi Palhoniemeen, 23.9.2019
Lisätiedot	Kaupunginarkkitehti Timo Rysä, p. 040 133 4800, timo.rysa@ylojarvi.fi
Kaupunginjohtaja ehdottaa	Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.
Päätös	Hyväksyttiin. -----
YMPLTK 22.01.2020 § 5 22.1.2020	
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen	
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 21.10.2019 (§ 276) käynnistää rantakaavan muuttamisen Kurun Palhoniemen alueella maanomistajan aloitteesta.
Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä Kurun taajamasta itään. Suunnittelualue käsittää 61,6 hehtaarin suuruisen osan tilasta 980-452-2-6. Alueeseen kuuluu noin 1,4 kilometriä Näsijärven rantaviivaa sekä vanha Palhoniemen päärakennus pihapiireineen. Suurin osa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta. Alue on yksityisessä omistuksessa.
Tavoitteet	Tavoitteena on osoittaa 6 uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa Palhoniemen lounaisreunalle. Palhoniemen päärakennus sekä siihen liittyvät talousrakennukset huomioidaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Samalla tarkastellaan tilan toimintaan ja kehittämiseen liittyvää muuta maankäyttöä. Alueeseen sisältyviä kulttuuriympäristöarvoja tarkastellaan laadittujen selvitysten pohjalta.
Kaavoitustilanne	Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Maakuntakaavassa alueen itäreunan vanha rakennettu ympäristö kuuluu osana maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristörajausta, Palhoniemen hoitokoti ja Karjulan kulttuurimaisema. Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen rajausta kattaa Näsijärven ympäristöä laajalla alueella. Muuta erillistä maakuntakaavamerkintää

ei alueeseen sisälly.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.12.2019). Suunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy.

Aikataulu

Ranta-semakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan alkuvuodesta tammikuussa. Valmisteluaineiston (luonnos) nähtävilläoloa tavoitellaan kevättalville 2020 ja ehdotuksen keväällä 2020. Tavoitteena on, että ranta-asemakaavan muutos hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa kesän 2020 aikana.

Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.12.2019)

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.12.2019)
2. tiedottaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Päätös

YMPLTK 18.03.2020 § 32
18.3.2020 §

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Vireilletulosta tiedottaminen

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 5.2.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty lausuntoja eikä mielipiteitä.

Ranta-asemakaavaluonnos

Ranta-asemakaavalla osoitetaan kuusi omarantaista lomarakennuspaikka Näsijärven rannalle. Luonnoksessa rakennuspaikat on sijoitettu kolmeen loma-asuntojen korttelialueeseen (RA). Palhoniemen vanha päärakennus

ympäristöineen osoitetaan maatilojen talouskeskusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (AM/s-1) Tilakeskuksen sauna huomioidaan luonnoksessa. Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueena (M) ja maatalousalueena (MT) sekä maisemallisesti arvokkaana alueena (MA). Kaava-alueen pinta-ala on noin 61,6 hehtaaria, josta korttelialuetta (AM ja RA) on noin 9 hehtaaria. Muunnettua rantaviivaa on noin 1,35 kilometriä.

Oheismateriaali Ranta-asetemakaavuluonnos (18.3.2020)
Ranta-asetemakaavaselostus (18.3.2020)
Suunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy.

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Palhoniemen ranta-asetemakaavan valmisteluaineiston (18.3.2020) nähtäville.
2. tiedottaa nähtävilläolosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 19.08.2020 § 89

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Ranta-asetemakaava oli luonnoksena nähtävillä 1.4.-4.5.2020 välisenä aikana. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Lausunnon antoivat Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan ELY-keskus. Määräaikana jätettiin neljä mielipidettä.

Ranta-asetemakaavaehdotus

Ranta-asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Lomarakennuspaikkojen sijoittumista on muutettu ja korttelialueet on yhdistetty. Kokonaismäärä, kuusi omarantaista lomarakennuspaikka (RA), on säilynyt ennallaan. Lomarakennuksille johtavan ohjeellisen tieyhteyden sijaintia on muutettu. Kulttuuriympäristöarvoja on tarkennettu. Palhoniemen vanha päärakennus ja siihen liittyviä rakennuksia on osoitettu suojeltavana. Kaava-alueeseen on liitetty liittyvä Karjulantie liikennealueena (LT) liittymänuolet on osoitettu Tahkolahdentielle ja Palhoniemen kartanolle. Kaava-alueen tarkentunut pinta-ala on noin 64,0 hehtaaria, josta korttelialuetta (AM ja RA) on noin 9,5 hehtaaria. Muunnettua rantaviivaa on noin 1,35 kilometriä.

Oheismateriaali

Ranta-asemakaavaehdotus (19.8.2020)
Ranta-asemakaavaselostus (19.8.2020)
Luonnosvaiheen vastineet (19.8.2020)
Kaavaselostuksen liitteet (19.8.2020)
Suunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy.

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. asettaa Palhoniemen ranta-asemakaavan ehdotusaineiston (19.8.2020) nähtäville.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

YMPLTK 25.11.2020 § 140

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Palhoniemen ranta-asemakaavan ehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.9.2020-2.10.2020. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset

Lausunnon antoivat Pirkanmaan maakuntamuseo ja Ylöjärven kaupungin ympäristötoimi. Muistutuksia saapui määräaikaan mennessä viisi (5) kappaletta. Yhteenveto ja vastineet ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista liitteinä.

Ranta-asemakaavan ehdotus

Rantakaavaan tehtiin vähäisiä teknisiä muutoksia, tarkistamalla ohjeellisen tiealueen sijaintia sekä lisäämällä yleismääräyksiin maininta "Ajoyhteys Karjulantieltä RA-kortteliin on järjestettävä kaava-alueen sisällä.". Kaava-alueella sijaitsevan saunarakennuksen sa-2 merkintään sananmuutos: "saunarakennuksen" - > "sauna/talousrakennuksen". Aluevarauksiin tai mitoitukseen ei tehty muutoksia. Ranta-asemakaavan kokonaispinta-ala on 64 ha, josta korttelialuetta osoitetaan noin 9,5 ha.

Liitteet

Ranta-asemakaavan ehdotus (25.11.2020)
Kaavaselostus (25.11.2020)
Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (25.11.2020)
Kaavaselostuksen liitteet (25.11.2020)

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi

Kaupunkirakennejohtaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin
2. esittää Palhoniemen ranta-asemakaavan ehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, ja että se edelleen esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan ehdotuksen hyväksymistä.

Päätös

KAUPHALL 30.11.2020 § 332

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liitteet

Ranta-asemakaavan ehdotus (25.11.2020)
Kaavaselostus (25.11.2020)
Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (25.11.2020)
Kaavaselostuksen liitteet (25.11.2020)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti
etunimi.sukunimi@ylojarvi

Kaupunginjohtaja ehdottaa:
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se
hyväksyy ympäristölautakunnan esityksen.

Päätös Hyväksyttiin.

KAUPVALT 07.12.2020 § 101

Liitteet Ranta-asemakaavan ehdotus (25.11.2020)
Kaavaselostus (25.11.2020)
Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (25.11.2020)
Kaavaselostuksen liitteet (25.11.2020)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti
etunimi.sukunimi@ylojarvi

Kaupunginhallitus ehdottaa
Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Palhoniemen
ranta-asemakaavan ehdotuksen.

Päätös Hyväksyttiin.
