

Kaupunginhallitus	§ 327	25.11.2019
Ympäristölautakunta	§ 178	18.12.2019
Ympäristölautakunta	§ 74	17.06.2020
Ympäristölautakunta	§ 110	16.09.2020
Ympäristölautakunta	§ 155	16.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 41	25.01.2021

Paappasenniemen ranta-asetakaavan muutos (Iso Majajärvi ja Pieni Majajärvi) / Ehdotuksen hyväksyminen

417/10.02.04/2019

KAUPHALL 25.11.2019 § 327

Vs kaupunginarkkitehti Esko Hyytinen

Asemakaavojen laatimisesta päättämiseen liittyvä ratkaisulta

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

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

Kiinteistöjen 980-461-3-11 (Kuru-Resort) ja 980-461-3-13 (Pieni Majajärvi) omistaja teki 22.10.2019 Ylöjärven kaupungille osoitetun kirjallisen aloitteen ranta-asetakaavan muuttamiseksi edellä mainitulle, Ylöjärven Kurun Pieni Majajärvi ja Iso Majajärvi alueella sijaitseville kiinteistöjen osille.

Kiinteistönomistajan tavoitteet

Kiinteistönomistajan aloitteeseen kirjaamana tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asetakaavaa, koska nykyisen kaavan mukaiset rakennuspaikat soveltuvat huonosti loma-asumiseen tai matkailupalvelujen tarkoituksiin. Nykyiset rakentamisalueet tullaan siirtämään.

Kaavatilanne

Kiinteistöt sijoittuvat 4.11.1996 Hämeen ympäristökeskuksen vahvistamaan Kurun kunnan Paappasenniemen alueen ranta-asemakaavaan (karttalehti 6). Ranta-asemakaavassa on Iso Majajärven lounaisosaan osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA) sekä yksi matkailupalvelujen alue (RM). Muut kaavamerkinnot ovat maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) ja retkeily- ja ulkoilualue (VR). Pieni Majajärven alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan ulkopuolella, ko. alueilla, on voimassa Kurun kunnan valtuustossa 10.5.2004 (§21-24) hyväksytty Kurun kunnan rantaosayleiskaava.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja tehokkaalle etenemiselle ovat olemassa. Hakemuksen mukaan tullaan kaavatyön yhteydessä kartoittamaan alueen ympäristö, alueen kaikinpuoliset luontoarvot sekä rakentamiskelpoiset alueet. Ranta-asemakaavan laatiminen voidaan läpiviedä hakijan, kaavan laatijana hakijan kustannuksella toimivan konsultin ja kaavatyötä ohjaavan kaupungin kaavoituksen välisenä yhteistyönä asemakaavahankkeiden yhteydessä yleisesti sovellettavien työmenetelmin ja -vaihein. Hankkeen edellyttämä suunnittelunohjaus ei vaikuta olennaisella tavalla kaupungin omien MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Kiinteistönomistaja on sitoutunut maksamaan kaupungille voimassa olevan taksan mukaisen korvauksen kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Oheismateriaali	Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi 22.10.2019
Lisätiedot	Vs kaupunginarkkitehti Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, esko.hyytinen@ylojarvi.fi
Kaupunginjohtaja ehdottaa	Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.
Päätös	Hyväksyttiin. -----
YMPLTK 18.12.2019 § 178	
Vs. kaupunginarkkitehti	Esko Hyytinen
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 25.10.2019 (§ 327) käynnistää rantakaavan muuttamisen Iso Majajärven ja Pieni Majajärven alueelle

(Paappasennimen ranta-asetakaava) maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee noin 10 kilometrin etäisyydellä Kurun taajamasta. Iso Majajärven ranta-alue kuuluu tilalle Kuru-Resort (980-461-3-11) ja Pieni Majajärvi (980-461-3-13) kuuluu tilalle Pieni Majajärvi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 37,6 hehtaaria ja rantaviivaa on noin 3,5 kilometriä
Tavoitteet	Nykyisen ranta-asetakaavan mukaisten Iso Majajärven länsiosan ranta-alueelle sijoitettujen rakennuspaikkojen on katsottu soveltuvan huonosti loma-asumiseen tai matkailupalvelujen tarkoituksiin. Kaavamuutoksella tutkitaan nykyistä kaavaa vastaavien rakennuspaikkojen/alueiden siirtämistä Iso Majajärven itäosaan sekä Pieni Majajärven ranta-alueelle. Kaavalla ei tavoitella uusien rakennuspaikkojen lisäämistä.
Kaavoitustilanne	Voimassa oleva Kurun Paappasenniemen ranta-asetakaava on vahvistettu 4.11.1996 Hämeen ympäristökeskuksessa. Rantakaavan ulkopuolella on voimassa 10.5.2004 hyväksytty Kurun rantaosayleiskaava.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (4.12.2019). Suunnitelman on laatinut Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa.
Aikataulu	Ranta-asetakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan alkuvuodesta 2020. Valmisteluaineiston (luonnos) nähtävilläoloa tavoitellaan kevättalvella 2020 ja ehdotuksen alkukesällä 2020. Tavoitteena on, että ranta-asetakaavan muutos hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa kesän/syksyn 2020 aikana.
Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (4.12.2019)
Lisätiedot	Vs. kaupunginarkkitehti Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Elinvoimajohtaja ehdottaa	Ympäristölautakunta päättää 1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (4.12.2019) 2. tiedottaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Vireilläoloilmoitus ja nähtävilläolo

Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 8.1.2020 ja vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.1.-7.2.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut lausuntoja tai mielipiteitä.

Asemakaavan luonnos

Suunnittelualueelle on laadittu kesällä 2019 luontoselvitys sekä syksyllä 2019 arkeologinen inventointi. Laaditut selvitykset löytyvät kaavaselostuksen liiteosiosta.

Kaavaluonnoksessa loma-asuntokortteli/rakennuspaikka on siirretty Iso Majajärven länsirannalta Pieni Majajärven itärannalle ja merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-5). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue/rakennuspaikka (RM) on osoitettu Iso Majajärven itärannalle. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavamuutoksella muodostuvan RA-5 –korttelialueen kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja RM-korttelialueen enintään 500 k-m².

Oheismateriaali

Kaavaluonnos (13.5.2020)
Kaavaselostus liitteineen (13.5.2020)

Lisätiedot

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutosluonnoksen ja valmisteluaineiston (13.5.2020) nähtäville.
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 16.09.2020 § 110

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 1.7.-14.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui kolme lausuntoa: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin liitteissä. Mielipiteitä ei jätetty.

Ranta-asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia. Teknisenä korjauksena kaava-alueen luo-alueiden viivoja on selkeytetty. RM-korttelin rantaan on lisätty merkintä, ranta-alue säilytetään puustoisena. Kaavamääräyksiä on tarkennettu luo-alueen osalta. Kaavamuutosalueen pinta on 37,6 hehtaaria, josta korttelialuetta 2,3 hehtaaria. Kaavalla ei lisätä rakennuspaikkojen kokonaismäärää.

Oheismateriaali

Kaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Liite

Tiivistelmä ranta-asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastine-ehdotukset.

Lisätietoja

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin.

2. asettaa Paappasenniemen ranta-asemakaavan (Pieni Majajärvi ja Iso Majajärvi) ehdotuksen julkisesti nähtäville.

3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 16.12.2020 § 155

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ehdotusvaihe Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutos (Iso Majajärvi ja Pieni Majajärvi) ehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.10.2020-6.11.2020. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset

Määräaikaan mennessä Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antoi lausunnon. Muistutuksia ei saapunut. Vastine ehdotusvaiheen lausunnosta liitteenä.

Ranta-asemakaavan ehdotus

Ranta-asemakaavaan yleismääräyksiin tehtiin pieni tekninen muutos lisäämällä määräys: Tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suoja-alueita. Kaavaselostuksen kohtia 4.3 ja 5.5.2 täydennettiin. Ranta-asemakaavan kokonaispinta-ala on 37,6 ha, josta korttelialuetta osoitetaan noin 2,3 ha.

Liitteet Ranta-asemakaavan ehdotus (16.12.2020)
Kaavaselostus liitteineen (16.12.2020)
Vastine ehdotusvaiheen lausuntoon (16.12.2020)

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan vastine-ehdotuksen lausuntoon

2. esittää Paappasenniemen ranta-asemakaavan muutoksen (Iso

Majajärvi ja Pieni Majajärvi) ehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle, ja että se edelleen esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
KAUPHALL 25.01.2021 § 41

Liitteet Ranta-asemakaavan ehdotus (16.12.2020)
Kaavaselostus liitteineen (16.12.2020)
Vastine ehdotusvaiheen lausuntoon (16.12.2020)

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

Vs. kaupunginjohtaja ehdottaa
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy ympäristölautakunnan esityksen.

Päätös Hyväksyttiin.
