

Kaupunginhallitus	§ 156	15.06.2020
Ympäristölautakunta	§ 87	19.08.2020
Ympäristölautakunta	§ 141	25.11.2020
Ympäristölautakunta	§ 24	24.02.2021
Ympäristölautakunta	§ 55	28.04.2021
Kaupunginhallitus	§ 163	10.05.2021

Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutos / Ehdotuksen hyväksyminen

170/10.02.03/2020

KAUPHALL 15.06.2020 § 156

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-408-1-43 omistaja jätti 26.4.2020 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen aloitteen asemakaavan muuttamiseksi edellä mainitulle kiinteistölle.

Kiinteistönomistajan tavoitteena on saada asemakaava muutettua kokonaan asumiseen. Voimassa oleva kaava edellyttää liiketilojen rakentamisen asumisen lisäksi. Alueen pinta-ala on noin 1700 m².

Kaavatilanne

Kiinteistö sijoittuu 15.10. 1998 kunnanvaltuustossa hyväksytyyn rakennuskaavan muutoksen kortteliin 8 ja tonttiin 6. Kaavassa ko. kortteli on osoitettu asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena AL-7. Kaavamääräyksessä todetaan. Vähintään 50% rakennettavasta kerrosalasta on käytettävä liiketilaksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon, jota ei saa sijoittaa alimpaan kerrokseen. Kiinteistölle osoitettu enimmäisrakennusoikeuden määrä on 250+30.

Alue kuuluu Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu.

Maanomistajan kanssa on käyty keskusteluja poikkeamisen mahdollisuudesta vain asuinrakentamiselle. Poikkeaminen koskisi kuitenkin voimassa olevan kaavan keskeisiä periaatteita ja sisältöä. Tästä

syystä kaavamuutos on perustellumpi ratkaisu. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni ja lähtökohtaisesti prosessia voidaan viedä vähäisenä muutoksena.

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

MAPSTO 2020-2024 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2020-2024 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Oheismateriaali Alustava aluerajaus

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

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

YMPLTK 19.08.2020 § 87

kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.6.2020 § 156 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustaajamassa Kuruntien tuntumassa.

Tavoitteet Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa rakennusoikeuden käytön kokonaan asumiseen. Tarvittaessa tarkastellaan laajemmin nykyisen kaavan ajanmukaisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (19.8.2020).

Aikataulu Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan ja tiedotetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto asetettaneen nähtäville syksyllä 2020 ja ehdotus talvella 2020. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 alkupuolella.

Oheismateriaali Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lisätiedot Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavamuutoksen ja tiedottaa vireilletulosta
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman

(19.8.2020)

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 25.11.2020 § 141

kaavasuunnittelija Helena Keva

Vireilläoloilmoitus Kirkonseudun korttelin asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 2.9.2020 ja vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Pirkanmaan maakuntamuseo kommentoi 30.9.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Suunnittelualueella ei ole aiemmin laadituissa selvityksissä tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita eikä he näe tarpeelliseksi laatia asemakaavatasoista rakennusinventointia. Kaavaselostukseen tulee lisätä muutosalueen perustiedot sekä valokuva. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on syytä huomioida sen vaikutukset ympäristöön ja erityisesti Ylöjärven museoalueeseen.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee

kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon. Esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Ylöjärven kaupungin vapaa-aikalautakunta antoi lausunnon 27.10.2020, että asemakaavamuutoksen valmistelussa on arvioitava muutoksen vaikutukset Ylöjärven museon alueeseen ja toimintaan.

Kaava-alueen osallinen jätti mielipiteen 2.9.2020. Kaavahankkeelle ei nähdä tarvetta, alueella vuonna 1998 voimaan tulleen asemakaavan laadinnan yhteydessä on osoitettu osalle korttelia liikerakentamiselle 50% rakennusoikeuden määrästä. Mielipiteessä todetaan, että pihaliittymälle ei ole kulkurasitemerkintöjä.

Asemakaavan muutoksen luonnos

Suunnittelun edetessä muutosalueen rajausta tarkennettiin koskemaan aloitteen mukaista kiinteistöä sekä kaavamuutosalueeseen rajautuvia kaupungin yleisiä alueita. Muutosalueen pinta-ala on 1 907m². Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on oheismateriaaleina.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan korttelin 8 tontti 5 erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kuruntien suuntainen tontin osa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Rinnekalliontien jatkeeksi osoitetaan lisää katualuetta. Muutosalueen koillisosassa sijaitseva korttelinosa muutetaan suojaviheralueeksi (EV).

Oheismateriaali Asemakaavan muutos, luonnos (25.11.2020)
Kaavaselostus, luonnos (25.11.2020)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 25.11.2020)

Lisätiedot Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041, sähköposti
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunkirakennejohtaja ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen (25.11.2020) nähtäville.

2. tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 24.02.2021 § 24

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutoksen luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.12.2020-15.1.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Lausuntoja saapui neljä kappaletta sekä yksi viranomaisen kommentti. Kaava-aineistosta ei saapunut mielipiteitä. Tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan ehdotus on laadittu kaavaluonnoksen mukaisena. Kuruntien suuntaiselle rajalle on lisätty liittymäkieltomerkintä.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) 1691 m², suojaviheraluetta (EV) 151 m² sekä katualuetta 65 m². Erillispientalojen korttelialueen rakennusoikeuden määrä on 340 k-m².

Oheismateriaali

Asemakaavaehdotus (24.2.2021)
Kaavaselostus liitteineen (24.2.2021)

Liite

Tiivistelmät lausunnoista ja vastine-ehdotukset lausuntoihin

Lisätiedot

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 Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutoksen

ehdotuksen (24.2.2021) julkisesti nähtäville.

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

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
YMPLTK 28.04.2021 § 55

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Nähtävilläolo Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistot olivat nähtävillä 10.3.-9.4.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset

Määräaikaan mennessä saapui viisi lausuntoa, yksi muistutus sekä yhdelle lausunnonlehdelle pyydettiin lisäaikaa. Lausunnoissa todettiin, että heillä ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavan osallisen muistutus vastine-ehdotuksineen sekä lausunnon antajat ovat esityslistan liitteenä.

Muistutuksen jättäneelle tulee toimittaa päätösote kaavan hyväksymiskäsittelystä.

Asemakaavan muutos ehdotus

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan ei tehty muutoksia.

Liitteet

Asemakaavan muutos ehdotus (28.4.2021)
Kaavaselostus liitteineen (28.4.2021)
Lausunnot ja muistutukset ja niiden vastine-ehdotukset (28.4.2021)

Lisätiedot

kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan vastine-ehdotuksen muistutukseen

2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle
Kirkonseudun kortteli 8 asemakaavan muutoksen hyväksymistä

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
KAUPHALL 10.05.2021 § 163

Liitteet Asemakaavan muutos ehdotus (28.4.2021)
Kaavaselostus liitteineen (28.4.2021)
Lausunnot ja muistutukset ja niiden vastine-ehdotukset (28.4.2021)

Lisätiedot kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

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

Päätös Hyväksyttiin.

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian
käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
