

Kaupunginhallitus	§ 58	08.02.2021
Ympäristölautakunta	§ 57	28.04.2021
Ympäristölautakunta	§ 91	23.06.2021

## **Asuntilan korttelin 462 asemakaavan muutos / Ehdotus**

21/10.02.03/2021

KAUPHALL 08.02.2021 § 58

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-406-1-339 omistajien valtuuttama asiamies jätti 11.1.2021 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen aloitteen asemakaavan muuttamiseksi edellä mainitulle kiinteistölle.

Kiinteistönomistajien tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että eri kaavatonteilla olemassa olevat asuin- ja talousrakennus sijoittuisivat samalle tontille. Rakennusoikeus merkittäisiin vastaamaan jo rakennettua kerrosalaa. Rakentamattoman toisen tontin rakennusoikeutta vähennettäisiin siten, että näiden kahden tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus ei muutu.

### Kaavatilanne

Kiinteistölle sijoittuvat 5.4.1991 vahvistetun Asuntilan rakennuskaavan korttelin 462 tontit 6 ja 7. Kaavassa ko. kortteli on osoitettu erillispientalojen korttelialueena AO-1. Kaavamääräyksessä todetaan, että rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeuden määräksi 220 k-m<sup>2</sup>.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu.

Maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on päädytty ratkaisemaan olemassa olevien rakennusten ja kaavatonttien rajojen ristiriita asemakaavan muutoksella. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta tulla lisäämään, joten prosessi voidaan laatia vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

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

### MAPSTO 2021-2025 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Oheismateriaali Kaavamuutoksen aluerajaus

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

Vs. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

-----

YMPLTK 28.04.2021 § 57

Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (§ 58) asemakaavan muuttamisesta Asuntilan korttelissa 462.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Asuntilassa rajoittuen Liisanniityntiehen ja Reetankujaan. Kyseessä on kiinteistö 980-406-1-339, jonka pinta-ala on 3940 m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavan muutoksen hakijoiden omistuksessa.

Tavoitteet Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että eri kaavatonteilla olemassa olevat asuin- ja talousrakennus sijoittuisivat samalle tontille. Muutosalueen kahden tontin yhteenlaskettua rakennusoikeutta ei muuteta.

Kaavoitustilanne Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Asuntilan rakennus(asema)kaava, (vahv. 1991). Muutosalue on osoitettu Erillispientalojen korttelialueena (AO-1), jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeutta on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup> kullekin rakennuspaikalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.4.2021).

Asemakaavan muutoksen luonnos

Asemakaavan muutosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jossa tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennetun tontin 7 rakennusoikeudeksi osoitetaan 240 k-m<sup>2</sup> ja rakentamattoman tontin 6 rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup>. Näiden kahden tontin yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Kerrosluvuksi osoitetaan  $\frac{2}{3}$  I. Muita kaavamääräyksiä tarkistetaan, mutta säilytetään pääosin muutettavan asemakaavan mukaisina.

Aikataulu

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos asetettaneen nähtäville ja niistä tiedotetaan keväällä 2021. Muutosehdotus asetettaneen nähtäville kesällä 2021. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksyttäisiin Ylöjärven ympäristölautakunnassa syksyllä 2021.

Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.4.2021)  
Asemakaavan muutoksen luonnos (28.4.2021)  
Asemakaavan muutoksen selostus (28.4.2021)

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, puh. 040 133 1403,  
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (28.4.2021)
2. asettaa Asuntilan korttelin 462 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (28.4.2021), valmisteluaineiston sekä luonnoksen (28.4.2021) nähtäville
3. tiedottaa kaavamuutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
4. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen

**Nähtävilläolo** Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ja luonnos olivat nähtävillä 5.5.2021–7.6.2021. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

**Lausunnot ja mielipiteet** Nähtävillä olleista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutoksen luonnoksesta ei jätetty lausuntoja, kommentteja tai mielipiteitä.

**Asemakaavan muutoksen ehdotus** Asemakaavan muutoksen ehdotus on nähtävillä olleen luonnoksen mukainen, eikä sitä ole muutettu miltään osin.

**Oheismateriaali** Asemakaavan muutoksen ehdotus (28.4.2021)  
Kaavaselostus (23.6.2021)

**Lisätiedot** Kaavoitusarkkitehti Leena Keränen, puh. 040 133 1403, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

**Kaavoituspäällikkö ehdottaa** Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Asuntilan korttelin 462 asemakaavan muutoksen (28.4.2021) julkisesti nähtäville
2. tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot

**Päätös** Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.