

Kaupunginhallitus  
Ympäristölautakunta

§ 109  
§ 93

29.03.2021  
23.06.2021

## **Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos korttelin 91 tontilla 1/ vireilletulo, OAS ja luonnos**

247/10.00.02/2020

KAUPHALL 29.03.2021 § 109

Kirkonseudun Kultaniityn alueen kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa 21.12.2020 – 22.2.2021 välisen ajan. Haku järjestettiin laatukilpailuna. Asiasta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla ja Etuovi.com:issa. Lisäksi asiasta toimitettiin sähköposti kaupungin tiedossa oleville rakennusliikkeille ja rakennuttajille.

Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolisen asuntojakaamaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asemakaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Määräaikaan mennessä tonttia haki 2 kiinnostunutta hakijaa, jotka täyttivät laatukilpailun vaatimukset. Päätöksessä edellytettiin käytäväksi tarkentavia neuvotteluja kahden hakijan kesken. Keskustelut järjestettiin 18.3.2021 Teamsin välityksellä. Kaupungilta tilaisuuksiin osallistui kehityspäällikkö, kaavoituspäällikkö sekä valintaryhmän edustajat. Valintaryhmä koostui kuudesta kaupungin viranhaltijasta, kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan asiantuntijoista.

Kokonaisuutena esitetyt luonnokset edustivat korkeaa tasoa. Molemmissa oli koko rakennusoikeus käytetty. Molempien hakijoiden luonnokset poikkesivat kerrosluvun osalta vähäisesti kaavasta.

Hakijoiden A idealuonnos noudatti paremmin voimassa olevaa kaavaa ja suunnitteluohjeita. Luonnoksessa esitettiin 3 kerrostaloa viuhkamaisesti korttelialueelle. Julkisivut ovat maavärein rapattua

pintaa. Rakennuksen päätyihin on sijoitettu isoimmat kolmen- ja neljän huoneen asunnot, joissa myös parvekkeet. Pitkäsivun asuntojen parvekeratkaisut on suunniteltu kapeampina ranskalaistyyllisinä. Maankerroksen asunnoilla on omat pihat. Idealuonnoksessa asuntojen saunatilat on osoitettu yhteisenä saunatilana, joka on sijoitettu neljänteen kerrokseen. Pohjapiirustusten mukaan asuntokanta ei ole niin monipuolinen kuin hakijalla B. Asuntojen kokonaismäärä on noin 90. Rakennusten julkisemmat oleskelualueet sijoittuvat päätyjen eteläpuolelle, jossa myös ulkoiluvälinevarastot ja pyöräkatokset. Pysäköinti on kokonaisuudessaan kaavan mukaisella LPA-alueella. Rakentaminen toteutettaisiin vaiheittain ja ensimmäinen vaihe voisi käynnistyä loppuvuodesta 2021.

Hakijan B ehdotuksessa rakennusoikeus oli sijoitettu kahteen rakennukseen. Toinen kerrostaloista noudattelee aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus oli sijoitettu kaavasta poiketen, mutta rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Rakennuksen matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, jolla on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Asuntokanta oli esitetty monipuolisena. Kokonaismäärä on noin 72 asuntoa. Ehdotukseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Maankerroksen asunnoille voidaan mahdollisesti osoittaa omat pihat. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-alueelle ja osittain korttelialueelle. Asuntoihin on suunniteltu isot parvekeratkaisut. Julkisivuissa on käytetty murrettuja värejä. Idealuonnos on tehty ajatuksella, että vähintään ensimmäinen vaihe voidaan toteuttaa ilman kaavamutosta nopealla aikataululla. Toinen vaihe, toisen rakennuksen, osalta edellyttäneen asemakaavan muuttamista.

Valintaryhmä teki arvioinnin ja esittää Kirkonseudun Kultaniityn tontin 91 / 1 laatukilpailun voittajaksi pisteytyksen ja tarkentavien neuvotteluiden pohjalta VRP Länsi-Suomi Oy:tä (hakija B). Ehdotus erosi enemmän alkuperäisestä kaavasta, kuitenkin kaavankin mukaista vaihtoehtoa oli puntaroitu ja todettu, ettei sillä saatu aikaan miellyttävää ja alueelle sopivaa asuinympäristöä. Ratkaisu oli perusteltu. Suunnitelma oli kaikin puolin enemmän ihmislähtöistä ja pyrittiin rakentamaan asukkaille mahdollisimman hyvää ja laadukasta asuinympäristöä.

Tontin saaneen tulee toimittaa tilaajavastuuraportti tai muu selvitys hankkeen toteuttamisen edellyttämistä mm. taloudellisesta tilanteesta ennen varaussopimuksen allekirjoittamista. Alustavan näkemyksen mukaan ensimmäinen vaihe voidaan toteuttaa rakennuslupamenettelyn yhteydessä tehtävällä vähäisellä poikkeamisella.

Oheismateriaali - Idealuonnokset A ja B  
- Hakijoiden pisteytys

Lisätiedot projektiarkkitehti Katri Kosola  
kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1. myydä tai vuokrata 22.2.2021 mennessä haettavana olleen Kirkonseudun Kultaniityn asuinkerrostalojen korttelialue AK-tontin 91 / 1 VRP Länsi-Suomi Oy:lle,
2. käynnistää tarvittavan kaavamuutoksen ja
3. valtuuttaa kaavoituspäällikön päättämään valintakriteereiden mukaisesti, mahdollisen peruutuksella vapautuneen tontin luovuttamisesta hyväksyttävälle ostajille tai vuokraajille.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----

Mika Kotiranta poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 15.10 - 15.17.

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.17.

-----

YMPLTK 23.06.2021 § 93

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 § 109 käynnistää Kultaniityn korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutoksen laatimisen.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1 sekä siihen liittyvällä pysäköintialueella ja puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi pientalomiljö. Alue sijoittuu Leijapuiston läheisyyteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Tavoitteet

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksen

mukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijatien tuleviin liikenneratkaisuihin.

#### Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.6.2021).

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa rakennusoikeudet on osoitettu kahteen rakennukseen. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan aikaisempien olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan olemassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Luonnoksessa on myös levennetty Leijatien katualueen aluevarausta.

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueen käyttötarkoitukset tai rakennusoikeus eivät ole muuttuneet kaavamuutoksen myötä. Kaavassa muutosalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), autopaikkojen korttelialuetta (LPA-5), puistoaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena. Kaavamuutoksessa otetaan kantaa tontin rakennusten sijoitteluun.

#### Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.6.2021)  
Asemakaavaluonnos (23.6.2021)  
Asemakaavaselostus (23.6.2021)  
Asemakaavaselostuksen liitteet

#### Lisätiedot

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

#### Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. tiedottaa vireilletulosta
2. asettaa korttelin 91 tontin 1 sekä siihen liittyvien pysäköintialueen, puistoalueen ja katualueen luonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot ja tiedottamaan luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.