

Kaupunginhallitus	§ 120	29.03.2021
Ympäristölautakunta	§ 75	26.05.2021
Ympäristölautakunta	§ 113	18.08.2021

## **Räikänhelman kortteli 85 asemakaavan muutos / ehdotus**

193/10.02.03/2021

KAUPHALL 29.03.2021 § 120

Peab Suomi Oy on lähettänyt kaupungille 23.3.2021 päivätyn hakemuksen korttelin 85 asemakaavan muuttamisesta:

”Peab Oy hakee kiinteistön 980-428-3-112 omistajana muutosta Kirkonseudun korttelin 85 asemakaavan vähäiselle muutokselle.

Yhtiömme tavoitteena on toteuttaa kortteliin kaksi kerrostaloa arkkitehtuurillisesti ja toiminnallisesti laadukkaana kokonaisuutena. Asemakaavamuutoksen pääasiallisena syynä on rakennusalueen parempi sijoittelu rakennusoikeuden pysyessä samana. Rakennusten kerrosluvut noudattavat samoin nykyistä kaavaa.

Nykyisen kaavamerkinnän It10% tilalle toivomme merkintää, joka mahdollistaa vastaavan rakennusoikeuden käyttämisen joko asumiseen tai liike/toimistokäyttöön. Korttelin eteläosaan kellaritiloihin olisi tulossa Elisalle uusi laitetila. Laitetilan valmistumisen jälkeen Elisa siirtää toimintonsa korttelin nykyisestä rakennuksesta ja koko vanha laitetila puretaan kokonaisuudessa. Tämä mahdollistaa yhtenäisen pysäköintihallin ja pysäköintihalliin pääsyn korttelin molemmista asuntoyhtiöistä rakennusten kellarikerrosten kautta esteettömästi.”

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

### Taustaa

Ylöjärven kaupunginhallitus on 11.3.2013 § 105 päättänyt asemakaavan käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksesta kaupungin ja Peab Oy:n välillä. Sopimusalue sijaitsee Kuruntien ja Loilantien risteyksen ympäristössä, on laajuudeltaan noin 2,3 hehtaaria ja käsittää seuraavat kaupungin omistamat kiinteistöt:

ent. keskustan taksiasema	980-428-0045-0053
ent. Ryhti-grilli	980-428-0005-0100
ent. kaupungin teknisen toimen	

toimistorakennus	980-428-0005-0100
ent. Länsi-Pirkanmaan musiikkiopiston	
alue (Musikantti)	980-428-0045-0053

sekä niiden välissä sijaitsevan Elisa Oyj:n hallitseman kiinteistön Mikro 980-428-0003-0112.

Kaupungin kiinteistöillä sijainneet rakennukset on purettu vuosina 2018-2021. Rakennusliike Peab on rakentanut Räikäntielle kaksi asuinkerrostaloa, joista As Oy Vivace valmistui vuonna 2019 ja As Oy Moderato vuonna 2020. Talojen katutasoon on sijoitettu kaupungin tekniikka- ja ympäristöosaston toimitiloja. Valmistuneet kerrostalot toteuttavat hyvin yhteistyösopimuksen tavoitetta arkkitehtuurisesti ja toiminnallisesti laadukkaasta kokonaisuudesta. Samanaikaisesti Peab on käynyt maanostoneuvotteluja Elisa Oyj:n kanssa koskien Elisan omistamaa kiinteistöä Mikro 980-428-0003-0112. Neuvotteluissa on päästy lopputulokseen maaliskuussa 2021, jolloin Peabista on tullut kyseisen kiinteistön omistaja. Korttelin 85 kokonaispinta-ala on noin 5100 m<sup>2</sup>.

### Kaavatilanne

Asemakaavan muutoshakemusalueella on voimassa Räikäntien asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.6.2016 § 45. Alue on asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä 4-8 kerrosta.

Hakemuksen alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvien keskustatoimintojen C2-aluekokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan mm. keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

### Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Räikän alueen uudistuminen on yksi keskustan kehittämishankkeen pääpainopisteistä, jota on edistetty systemaattisesti jo useiden vuosien ajan. Peab Oy:n suunniteltu seuraava rakennushanke korttelissa 85 täydentää Räikän aluetta aiempien suunnitelmien mukaisesti korkeatasoisella rakentamisella ja uusilla asukkailla.

### Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Peab Oy:n tavoitteena on toteuttaa Loilantien varren kortteli kahtena kerrostalona nykyiseen asemakaavaan merkityn kolmen kerrostalon sijasta. Muutoksen pääasiallisena syynä on rakennusalueen tarkoituksenmukaisempi sijoittelu rakennusoikeuden pysyessä samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Myös rakennusten kerrosluvut noudattaisivat nykyistä asemakaavaa. Asemapiirustusluonnoksen mukaan kerrostalot sijoittuisivat Kuruntien varteen, As Oy Allegro korttelin eteläosaan ja As Oy Presto korttelin pohjoisosaan. Näistä ensimmäisenä rakennettaisiin As Oy Allegro, jonka kellaritilaan siirtyvät Elisa Oyj:n teletekniset laitteet. Talojen huoneistojakaumassa pyritään monipuolisuuteen ja asukaspysäköinti toteutetaan pääosin maanalaisella ratkaisulla. Peab esittää hakemuksessaan, että nykyisen kaavan osoittama ensimmäisen kerroksen liiketilalle varattu rakennusoikeuden määrä voidaan toteuttaa joko asumiseen tai liite/toimistokäyttöön.

Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyisivät muutoksessa ennallaan. Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

### Kaavamuutosta ja hankkeen käynnistämistä koskeva aikataulu

Rakennusliikkeen esittämien muutosten ollessa nykyiseen asemakaavaan nähden hyvin vähäisiä, voidaan asia käsitellä ja ratkaista vähäisenä kaavamuutoksena ympäristölautakunnan päätöksillä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia MAPSTO-ohjelman mukaisten hankkeiden aikataulutukseen. Mikäli kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutoksen päätösesityksen mukaisesti, on se läpivietävissä vuoden 2021 aikana. Tällöin rakennushankkeen olisi mahdollista käynnistyä alkuvuodesta 2022. Kaavamuutoksen rinnalla rakennusliike käynnistää kerrostalojen

tarkemman suunnittelun.

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi  
Kehityspäällikkö Mari Ruissalo, puh. 044 486 3124, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit

- Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus 2013
- Hakemus kaavamuutoksen käynnistämiseksi
- Asemapiirustusluonnos
- Ote voimassaolevasta asemakaavasta

Vt. Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kirkonseudun korttelin 85 asemakaavan muuttamisen selosteosan mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

-----

YMPLTK 26.05.2021 § 75

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 29.03.2021 § 120 käynnistää asemakaavan muutoksen.

Suunnittelualue Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun keskustan alueella. Suunnittelu-kohde on Kuruntien ja Loilantien risteyksen tuntumassa. Kaavamuutosaluetta rajaa lännestä Kuruntie ja idästä-etelä suunnasta Loilantie. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kortteliin valmistui vuosina 2019-2020 asuin-kerrostalot, joiden katutasoon sijoitettu toimistotiloja. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 100m<sup>2</sup>.

Tavoitteet Kaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Loilantien varren kortteli kahtena kerrostalona nykyiseen asemakaavaan merkityn kolmen kerrostalon sijasta. Muutos ei vaikuta voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrään. Myös rakennusten kerrosluvut noudattavat nykyistä asemakaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, havainnekuvat sekä kaavaselostus.

Asemakaavaluonnos Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 85 tontti 1. Korttelin rakennusaloja ja pihajärjestelyjä on

muutettu vastaamaan kortteliin laadittua rakennussuunnitelmaa. Rakennusoikeus ja kerroskorkeus on säilynyt voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Suunnittelualueen pysäköintialueet on osoitettu piha-alueelle sekä rakennusmassan maanalaiseen tilaan. Kulku tontin maanalaisiin pysäköinti paikkoihin on Loilantien eteläpuoleiselta rajalta sekä maanpäällisiin pysäköintialueille Loilantien idän puoleiselta rajalta. Korttelin maanalaiseen tilaan on osoitettu aluevaraus teleoperaattorin laitetilalle. Kerrostalojen välissä on korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julkisena ulkotilana. Alue on rakennettava korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavan muutos käsitellän vähäisenä muutoksena.

**Aikataulu** Asemakaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta kuulutetaan ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti keväällä 2021.

**Oheismateriaali** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.5.2021)  
Asemakaavaluonnos (26.5.2021)  
Kaavaselostus (26.5.2021)  
Havinnekuvat (26.5.2021)

**Lisätiedot** Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,  
Kehityspäällikkö Mari Ruissalo, puh. 044 486 3124,  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041  
sähköposti [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

**Kaavoituspäällikkö ehdottaa**

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavamuutoksen ja tiedottaa vireilletulosta
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä asettaa ne nähtäville
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta

**Päätös** Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
YMPLTK 18.08.2021 § 113

Kaavasuunnittelija Helena Keva

**Kaavaluonnos ja nähtävilläolo**

Räikänhelman kortteli 85 asemakaavan muutoksen luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.6.-1.7.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Lausuntoja saapui määräaikaan mennessä kahdeksan kappaletta. Kaavaluonnoksesta ei saapunut mielipiteitä. Tiivistelmät lausunnoista sekä niiden vastineet ovat esityslistan liitteenä.

## Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan ehdotus on laadittu kaavaluonnoksen mukaisena. Korttelin sisäisiä rakennusaloja on tarkasteltu vastaamaan rakennusliikkeen arkkitehtisuunnitelmia.

## Oheismateriaali

Asemakaavaehdotus (18.8.2021)  
Kaavaselostus liitteineen (18.8.2021)  
Tiivistelmä valmisteluvaiheen lausunnoista ja vastine-ehdotukset lausuntoihin(18.8.2021)

## Lisätiedot

Projektiarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109,  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

## Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin.
2. Hyväksyä ja asettaa Räikänhelman kortteli 85 asemakaavan muutoksen ehdotuksen (18.8.2021) julkisesti nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.