

Kaupunginhallitus	§ 164	10.05.2021
Ympäristölautakunta	§ 77	26.05.2021
Ympäristölautakunta	§ 92	23.06.2021
Ympäristölautakunta	§ 130	22.09.2021

## **Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 370 tonttien 1,5 ja 6 asemakaavan muutos / Ehdotuksen hyväksyminen.**

78/10.02.03/2021

KAUPHALL 10.05.2021 § 164

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

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

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistöjen 980-428-16-1, 980-428-25-52 ja 980-428-25-13 omistaja on jättänyt 8.2.2021 kirjallisen hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi edellä mainituille kiinteistöille.

Maanomistaja hakee asemakaavan muutosta korttelin 370 tonteille 1,5 ja 6. Hakija hakee muutosta asemakaavaan niin, että tonttijako muodostaisi tarkoituksen mukaisen ja toimivan kokonaisuuden korttelialueelle. Nykyinen tonttijako ei palvele korttelialueen toimintojen toteutumista.

Hankkeen vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aikataulutuksesta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävillä asettamisen yhteydessä.

Asemakaavan muutos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena.

### Kaavatilanne

Suunnittelualue kuuluu 14.12.2006 § 168 kaupunginvaltuustossa hyväksytyyn Soppeenmäen Hiekkatien asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen kortteliin 370.

Kaavassa kyseinen korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TY-9), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksessä todetaan, että

toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta.

Suunnittelualue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta.

### MAPSTO 2021-2025 tavoitteet

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

### Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Asemakaavan muutoksesta laaditaan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset veloitetaan voimassa olevan hinnaston mukaisesti maanomistajalta.

Oheismateriaali

Suunnittelualueen aluerajaus  
Sijaintikartta  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Lisätiedot

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

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1. käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen ja
2. oikeuttaa kaavoituksen laatimaan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----

YMPLTK 26.05.2021 § 77  
26.5.2021 §

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.5.2021 § 164 käynnistää korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutoksen laatimisen.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueella Vaasantien (valtatie 3), Soppeentien ja Hiekkatien rajaamassa kolmiossa korttelin 370 tonteilla 1, 5 ja 6. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,8 hehtaaria.

## Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tonttien rajoja. Tavoitteena on, että uusi tonttijako palvelee korttelialueen toimintojen toteutumista.

## Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Soppeenmäen Hiekkatien asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty 14.12.2006 § 168). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TY-9), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä energiahuollon alueeksi (EN).

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.5.2021.)

## Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tonttien rajoja on muutetaan. Tontin 1 rajaa on siirretty alemmas, jolloin tonttien 5 ja 6 pinta-ala pienenee. Rakentaminen tontille 1 on toteutunut tontin rajaan kiinni ja sen ympärillä on toimintoja tukevat piha-alueet, jotka sijoittuvat tämänhetkisen kaavan mukaisesti tonttien 5 ja 6 puolelle.

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa alueelle laaditun oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteita. Kaava-alueen käyttötarkoitukset tai rakennusoikeus ei ole muuttunut kaavamuutoksen myötä. Kaavassa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TY-9) sekä tontille 1 on osoitettu energiahuollon korttelialue (EN).

Asemakaavan muutos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena.

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.5.2021)  
Asemakaavaluonnos (26.5.2021)  
Asemakaavaselostus (26.5.2021)  
Asemakaavaselostuksen liitteet

## Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,  
sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. tiedottaa vireilletulosta
2. asettaa korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutoksen luonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot ja tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
YMPLTK 23.06.2021 § 92

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 2.6.2021 - 15.6.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet

Kaavasta saapui 6 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niiden vastine-ehdotuksista ovat esitylistan liitteenä.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon pohjalta. Kaavaehdotus on perusratkaisuiltaan nähtävilläolleen luonnoksen mukainen.

Ehdotukseen on päivitetty Elenia Verkon lausunnon pohjalta muuntamon sijainti sekä näin ollen energiahuollon alueen sijainti (EN). Sähköverkkojen sijainnit päivitettiin myös ajan tasalle. Muuten ehdotus on nähtävillä olleen luonnoksen mukainen.

Liitteet

Asemakaavamuutoksen ehdotus (23.6.2021)  
Kaavaselostus (23.6.2021)  
Kaavaselostuksen liitteet  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset

## Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi,  
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

## Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin.
2. asettaa korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutoksen ehdotuksen (23.6.2021) julkisesti nähtäville.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumi- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Esittelijä toi kokoukseen päivitetyn vastineluettelon oheismateriaaliksi. Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto lisätään vastineluetteloon.

YMPLTK 22.09.2021 § 130

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

## Nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen edotus ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 7.7.2021 - 31.8.2021. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Lausunnot

Kaavasta saapui 5 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niiden vastine-ehdotuksista ovat esityslistan liitteenä.

## Asemakaavan muutos ehdotus

Asemakaavan muutos ehdotus on nähtävillä olleen mukainen.

## Liitteet

Asemakaavan muutos ehdotus (23.6.2021)  
Kaavaselostus  
Kaavaselostuksen liitteet  
Lausunnot ja niiden vastine-ehdotukset

## Lisätiedot

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset.
2. hyväksyä korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutoksen ehdotuksen (23.6.2021).

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.