

## Voionmaan ranta-asemakaava / Ehdotuksen hyväksyminen

Ympäristölautakunta 23.02.2022 § 34

129/10.02.04/2020

KAUPHALL 30.03.2020 § 89

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

### Asemakaavojen laatimisesta päättämiseen liittyvä ratkaisuvälä

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

### Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Maanomistaja voi Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n perusteella huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi

Kiinteistöjen 980-409-3-72 omistaja teki 16.3.2020 Ylöjärven kaupungille osoitetun kirjallisen aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi edellä mainitulle, Ylöjärven Näsijärveen rajoittuvalle kiinteistölle. Alueen pinta-ala on noin 0.9 hehtaaria ja rantaviivaa on noin 100 metriä.

### Kiinteistönomistajan tavoitteet

Kiinteistönomistajan aloitteeseen kirjaamana tavoitteena on saada kiinteistö matkailua palvelevaksi alueeksi (RM-merkintä), joka mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan. Alueella on vanha sauna, uusi sauna, varasto sekä vanha navetta. Alueen kehittämisen matkailutarkoitukseen edellytyksenä on vanhojen olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen, joiden säilyttäminen on myös Antaverkka-Mutalan osayleiskaavan hengen mukaista (rakennusten kulttuurihistorialliset arvot).

### Kaavatilanne

Alueelle laadittu Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan Mutalan alueella on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2018. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen ja kaava ei toistaiseksi ole lainvoimainen. Osayleiskaavassa on alue osoitettu palvelujen ja asumisen alueena, jolla ympäristö säilytetään (P-2/s-1). Määräyksessä todetaan mm. alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa. Voimassa olevassa, vuonna 1997 laaditussa, Haja-asutusalueen osayleiskaavassa alue on palvelujen alueena P. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen.

### Hankkeen taustaa, käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Ko. tilaa koskien on ympäristölautakunnassa 18.9.2019 käsitelty vaatimusta kaavan vastaisen mökkivuokraustoiminnan kieltämiseksi. Päätöksessä omistajalta pyydettiin

selvitystä rakennuksen käytöstä. Seuraavassa käsittelyssä 27.11.2019 ympäristölautakunta jätti asian pöydälle. Tämän jälkeen ja käydyin keskustelun perustella on maanomistaja päättänyt hakemaan ranta-asemakaavan käynnistämistä.

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Hakemuksen mukaan kaavalla mahdollistetaan alueen nykyinen käyttö vuokraustoiminnassa sekä mahdollistetaan alueen kehittäminen matkailua palvelevaan toimintaan. Hakemuksella ei haeta rakennusoikeutta uudelle rakennettavalle rakennukselle vaan toimintaa tullaan kehittämään olemassa olevat rakennukset säilyttämällä ja rakennusten käyttötarkoitusta muuttamalla. Kaavoituspäätökseen ei voida sisällyttää hakemuksessa esitettyä tai sallittavaa rakennusoikeuden enimmäismäärää vaan asia tarkennetaan ja ratkaistaan laadittavalla ranta-asemakaavalla.

Ranta-asemakaavan laatiminen voidaan läpiviedä hakijan, kaavan laatijana hakijan kustannuksella toimivan konsultin ja kaavatyötä ohjaavan kaupungin kaavoituksen välisenä yhteistyönä asemakaavahankkeiden yhteydessä yleisesti sovellettavin työmenetelmin ja -vaihein. Hankkeen edellyttämä suunnittelunohjaus ei vaikuta olennaisella tavalla kaupungin omien MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Kiinteistönomistaja sitoutuu maksamaan voimassa olevan taksan mukaisen korvauksen kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

Oheismateriaali	Aloite ranta-asemakaavan laatimiseksi 16.3.2020.
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, esko.hyytinen@ylojarvi.fi
Kaupunginjohtaja ehdottaa	Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.
Päätös	Hyväksyttiin. -----

YMPLTK 17.06.2020 § 77

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.3.2020 (§ 89) käynnistää maanomistajan aloitteesta rantakaavan muutoksen Näsijärven rajoittuvalle kiinteistölle.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kyöstilänlahden ranta-alueen tuntumassa noin 11 km päässä Ylöjärven keskustasta pohjoisen suuntaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,9 ha ja Näsijärven rantaviivaa alueella on noin 100 metriä. Alueella sijaitsee kaksi saunarakennusta, varasto sekä navettarakennus. Alue on yksityisen omistuksessa.

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on osoittaa alue matkailua palvelevaksi alueeksi (RM), mikä mahdollistaa alueen kehittämisen ja olemassa olevien rakennusten vuokraustoiminnan.

## Kaavoitustilanne

Kaavamuutosalueella on laadittu vuonna 1997 oikeusvaikutukseton Haja-asutusalueiden osayleiskaava, jossa alue on osoitettu palvelujen korttelialueena (P).

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 3.9.2018 aluetta koskevan osayleiskaavan ”Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja muutos Antaverkan ja Mutalan välisellä alueella”. Kaava ei ole valitusten käsittelyn vuoksi lainvoimainen. Edellä mainitussa osayleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja asumisen alueeksi (P-2/s-1), jolla ympäristö säilytetään.

Maakuntakaavassa alueelle ei sisälly erillistä kaavamerkintää.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.6.2020). Asiakirjan on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Tiina Vimpari / Tuomo Nakari .

## Aikataulu

Ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutetaan kesäkuussa. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloa tavoitellaan syyskuulle ja kaavaehdotusta joulukuulle. Tavoitteena on, että ranta-asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2021.

## Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.6.2020)

## Lisätiedot

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

## Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (17.6.2020)
2. tiedottaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

## Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 24.02.2021 § 25

Kaavasuunnittelija Helena Keva

## Vireilläoloilmoitus ja nähtävilläolo

Voionmaan ranta-asemakaava kuulutettiin vireille 1.7.2020 ja vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7.-14.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi viranomaislausuntoa ja viisi mielipidettä. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin liitteissä.

#### Asemakaavan luonnos

Kaava-alueen pinta-ala on 1,25 ha, joka on kasvanut aloitteen mukaisesta pinta-alasta. Kaavaluonnoksen alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Korttelialueelle on osoitettu olemassa olevien rakennusten ympärille rakennusalat sekä rakennusoikeuden määräksi yhteensä 782,5 k-m<sup>2</sup>.

#### Oheismateriaali

Kaavaluonnos (24.2.2021)  
Kaavaselostus liitteineen (24.2.2021)  
Vastineet OAS lausuntoihin (24.2.2021)  
Vastineet OAS mielipiteisiin (24.2.2021)

#### Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041,  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

#### Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Asettaa Voionmaan ranta-asemakaavan luonnoksen ja valmisteluaineiston (24.2.2021) nähtäville.
2. Tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.

#### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 24.02.2021 § 25

Kaavasuunnittelija Helena Keva

#### Vireilläoloilmoitus ja nähtävilläolo

Voionmaan ranta-asemakaava kuulutettiin vireille 1.7.2020 ja vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.7.-14.8.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi viranomaislausuntoa ja viisi mielipidettä. Vastineet saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin liitteissä.

#### Asemakaavan luonnos

Kaava-alueen pinta-ala on 1,25 ha, joka on kasvanut aloitteen mukaisesta pinta-alasta. Kaavaluonnoksen alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Korttelialueelle on osoitettu olemassa olevien rakennusten ympärille rakennusalat sekä rakennusoikeuden määräksi yhteensä 782,5 k-m<sup>2</sup>.

Oheismateriaali Kaavaluonnos (24.2.2021)  
Kaavaselostus liitteineen (24.2.2021)  
Vastineet OAS lausuntoihin (24.2.2021)  
Vastineet OAS mielipiteisiin (24.2.2021)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041,  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Asettaa Voionmaan ranta-asemakaavan luonnoksen ja valmisteluaineiston (24.2.2021) nähtäville.
2. Tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 22.09.2021 § 127

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Voionmaan ranta-asemakaavan luonnos oli nähtävillä 3.3.-6.4.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui 3 lausuntoa sekä 13 mielipidettä, joista 1 mielipide on 49:n henkilön allekirjoittama. Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Ranta-asemakaavan ehdotus

Kaavaehdotusta on tarkennettu kerroslukujen sekä määräyksien osalta. Aiemman korttelikohtaisen kerrosluvun sijaan kaikille rakennusaloille on osoitettu kerroskorkeus. Kaavamääräyksiin on tullut tarkennuksia mm. paikoitusalueen mitoituksen suhteen.

Oheismateriaali Kaavaehdotus (22.9.2021)  
Kaavaselostus liitteineen (22.9.2021)

Liite Luonnosvaiheen vastine-ehdotukset (22.9.2021)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi  
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041,  
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Hyväksyä liitteessä olevat vastine-ehdotukset lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. Asettaa Voionmaan ranta-asemakaavan ehdotuksen (22.9.2021) nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta sekä tiedottamaan kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 23.02.2022 § 34

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Nähtävilläolo Asemakaavan muutoksen ehdotus ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 6.10.-5.11.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset Kaavaehdotuksesta saapui kaksi lausuntoa ja viisi muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan ehdotus Hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaavan ehdotukseen ei ole tullut muutoksia edellisen lautakuntakäsittelyn jälkeen.

Liitteet Kaavakartta (23.2.2022)  
Kaavaselostus liitteineen (23.2.2022)  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset (23.2.2022)

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

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset.
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Voionmaan ranta-asemakaavan hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Kaupunginhallitus 14.03.2022 § 78  
544/10.02.03/2021

Liitteet Kaavakartta (23.2.2022)  
Kaavaselostus liitteineen (23.2.2022)  
Lausunnot ja vastine-ehdotukset (23.2.2022)

Lisätiedot	Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Voionmaan ranta-asemakaavan.
Päätös	Hyväksyttiin.