



Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

18.05.2022

Ilmoitus vireilletulosta __. __. ____

Ympäristölautakunta 18.05.2022

Dnro: 832/10.02.03/2021



Johdanto

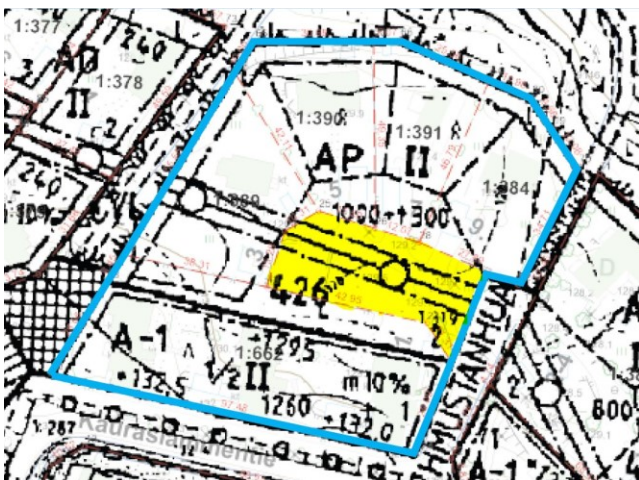
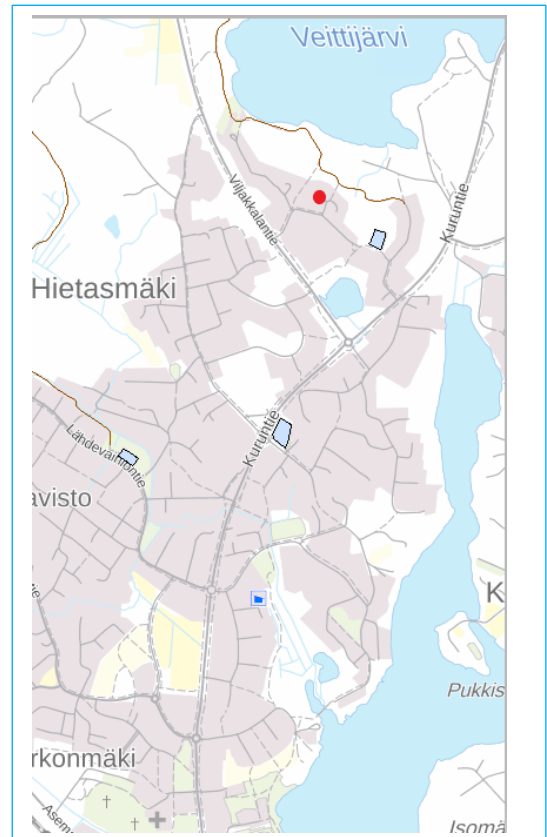
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan kaavahankkeen alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan mm. miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laadintaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) täydennetään ja päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue, Kirkonseudun kortteli 426, sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolella, n. 2 km kirkolta pohjoiseen, Viljakkalantien ja Veittijärven välissä. Viereisessä kartassa osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.

Alla suunnittelualueen rajaus kaavakartalla ja ilmakuvassa. Kortteli rajautuu etelässä Kauraslamentiehen, idässä Lehmustanhua-tiehen ja muissa suunnissa virkistysalueeseen / polkuihin.

Korttelissa on viisi tonttia. Neljällä tontilla on omakotitalo ja yhdellä tontilla on kolme luhtitaloa, joissa yhteensä 19 asuntoa. Tonttien keskellä on katuna ja pysäköintipaikkana toimiva alue (alla kaavakartassa merkitty keltaisella), jonka kautta on liittymät tonteille. Kaavamuutos koskee tätä aluetta. Omakotitalotontit ovat yksityisessä omistuksessa, muut korttelin osat ovat kaupungin omistuksessa. Korttelin läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevat vesi-, jätevesi ja hulevesijohto. Korttelin pinta-ala on yhteensä noin 0,91 hehtaaria.



Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavoituspäätös

Yhdyskuntatekniikan palvelut esittivät Veittijärven alueen asemakaavan (Kirkonseudun asemakaava 74) muutettavaksi korttelin 426 osalta. Kaupunginhallitus päätti 17.01.2022 § 8 käynnistää kyseisen kaavamuu-
toksen.

Esityksen mukaisesti kaavamuutoksella osoitetaan katualue, joka kytkeytyy katualueen kunnossapidon pii-
riin. Samalla saadaan korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kyseessä on **vähäinen kaavamuutos**, koska alue on pinta-alaltaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta ole
tarvetta lisätä. Vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy ympäristölautakunta.

Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tarve perustuu tilanteeseen, jossa korttelin 426 asuinkiinteistöt rajautuvat korttelin kes-
kellä Ylöjärven kaupungin omistaman kiinteistön 1:707 osaan, jolla ei ole asemakaavassa osoitettu erityistä
merkintää tai maankäyttöä, alue sisältyy AP II -merkintään. Tällä kiinteistön 1:707 osalla on Lehmustanhua-
kadun jatke, jolta on liittymät korttelin viidelle asuinkiinteistölle. Tätä aluetta ei yhdyskuntatekniikka voi
saadusta palautteesta huolimatta pitää kunnossa, koska se on korttelin sisällä ja (yleisen) katualueen ulko-
puolella.

Asemakaavamuutoksella Lehmustanhuan katualue ulotetaan koskemaan korttelin keskialuetta kokonaisu-
udessaan (1:707). Tavoitteena on kaavamuutoksen myötä saada katualue kaupungin yhdyskuntatekniikan
huollon piiriin. Katualueen ympärille tulee jättää sellaista tilaa, jonne kaava sallii sijoitettavaksi talvikautena
kadulta aurattavat lumet (lumitila). Suunnittelussa tulee myös ottaa huomioon viereisen eteläpuoleisen
kiinteistön (1-662) tarvitsema pysäköintitila.

MAPSTO 2021 - 2025

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2022-2026 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei, alueen laajuus huo-
mioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutuk-
seen

Kaavoitustilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava, laajennus ja muutos, joka on hyväksytty
19.11.1992 ja vahvistettu 30.8.1995.

Yleiskaavassa kyseinen kortteli 426 on kokonaisuudessaan AP-aluetta eli pientalovaltaista asuntoaluetta.
Määräyksessä todetaan, että alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiseen ja
suurin sallittu kerrosluku on III.

A-1

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkerrostaloja.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 37 ja 3.

AP

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on jäljempänä §:ssä 1.

220 + t40

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku erillisen talousrakennuksen sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.

Autopaikkoja tulee rakentaa erillispientalojen korttelialueella 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueella 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.



Johtoa varten varattu alueen osa.

KORTTELIALUEITA JA ALUEITA KOSKEVAT MUUT MÄÄRÄYKSET:

- 1 § Autopaikkoja tulee rakentaa erillispientalojen korttelialueella 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä kerrostalojen korttelialueella 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

- 3 § Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 10 m² yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa asuntoa kohti.

- 37 § Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- 1 ap/ 75 m² asutokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto.
 - 1 ap/ 50 m² liike-, toimisto- tai teollisuuskerrosalaa.

Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavamuuotos on niin vähäinen, ettei se edellytä selvitysten laatimista. Hankkeella on vain vähäisiä vaikutuksia, ne kirjataan kaavaselistukseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osalliset

Kaavoituksessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa suunnitelmassa käsitellään (MRL 62 §). Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Kaupungin yhdyskuntatekniset palvelut, kunnossapito
- Leppäkosken Sähkö Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy

Tiedottaminen

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan

- Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat)
- Alueen maanomistajille ja naapureille kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Osallistuminen kaavan eri vaiheissa

- Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja kommentoitavaksi.
- Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan päätöksellä saman aikaisesti vireilletulon kanssa. Valmisteluvaihe on nähtävillä 14 päivän ajan. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään tarvittaessa kommentit tai lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta.
(MRA 30§ *Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.*)
- Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan nähtäville 14 päivän ajaksi, jolloin osalliset voivat antaa siitä muistutuksensa. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa kommentit ja lausunnot kuten valmisteluvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin verkkosivuilla www.ylojarvi.fi sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalon aulassa, Kuruntie 14.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikana ympäristölautakunnalle osoitettuna postiosoitteeseen: Ylöjärven kaupunki, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI, tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@ylojarvi.fi.

Muistutuksen tehneille kaavoitus antaa perustellun vastineen muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Kyseinen kaava on katsottu vaikutuksiltaan vähäiseksi, joten ehdotuksen viimeistelyn jälkeen kaavan hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaavan voimaantulosta kuullaan kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

Kaavatyön alustava aikataulu

Vireilletulo: Ympäristölautakunnan kokous 18.05.2022

Valmisteluvaihe nähtäville: 25.5. – 8.6.2022

Ehdotusvaihe nähtäville: syyskuu 2022

Kaavamuutoksen hyväksyminen: syys-lokakuu 2022

Yhteystiedot

Asemakaavan muutos laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa.

| | |
|--|--|
| Kaavasta vastaavien henkilöiden yhteystiedot kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321 kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta, puh. 044 481 1312 sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi | Kaavoituksen yhteystiedot sähköposti: kaavoitus@ylojarvi.fi käyntiosoite: Kaupungintalo, Kuruntie 14 postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI |
|--|--|