

## Asemakaavan muutos Veittijärven alueen (Kirkonseudun asemakaava) korttelin 426 osalta / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 8

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Yhdyskuntatekniikan palveluiden toimesta on esitetty Veittijärven alueen asemakaavaa (Kirkonseudun asemakaava 74) muutettavan korttelin 426 osalta. Esityksen mukaisesti asemakaavaa muutettaisiin siten, että Lehmustanhua (katu) ulottuisi nykyisen korttelin 426 asuinkiinteistöjen keskelle jäävälle kaupungin omistamalle kiinteistölle 1-707. Katualueen ympärille tulisi kuitenkin jättää sellaista tilaa, jonne kaava sallii sijoitettavaksi talvikautena kadulta aurattavat lumet (lumitila). Suunnittelussa tulisi myös ottaa huomioon viereisen eteläpuoleisen kiinteistön (1-662) tarvitsema pysäköintitila.

Perusteluina todetaan mm. korttelin puolelle ulottuvalla kiinteistön osalle ei ole asemakaavassa osoitettu erityistä merkintää tai maankäyttöä, vaan kiinteistö korttelin sisällä sisältyy AP II -merkintään. Korttelin 426 alueella asuinkiinteistöt rajautuvat Ylöjärven kaupungin kiinteistöön muodostaen siten alueen keskelle Ylöjärven kaupungin omistaman "ei-kenenkään maan". Tätä aluetta ei yhdyskuntatekniikka voi saadusta palautteesta huolimatta, pitää kunnossa, koska se on korttelin sisällä ja (yleisen) katualueen ulkopuolella.

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa 28.2.1995 vahvistettu Veittijärven alueen asemakaava. Kaavassa korttelin pohjoisosa on merkinnällä AP, asuinpientalojen korttelialue, jossa on viisi ohjeellista tonttia. Kortteli on alkuaan tarkoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Eteläosa on merkinnällä A-1, asuinrakennusten korttelialue. Kokonaisuutena kortteli 426 on rakennettu, siten että AP korttelialueelle on rakennettu neljä tonttia. Tontit on muodostettu erillisiksi ja poikkeavat kaavan mukaisesta jaottelusta. Korttelialue A-1 on muodostettu laajempaan kuin kaavassa on osoitettu. Korttelin pinta-ala on yhteensä noin 0,91 hehtaaria.

### MAPSTO 2022-2026 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2022-2026 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Esityksen mukaisesti kaavamuutoksella osoitetaan katualue, joka kytkeytyy katualueen kunnossapidon piiriin. Samalla saadaan korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaamaan toteutunutta tilannetta. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Kaavamuutosalue on pinta-

altaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta ole tarvetta lisätä, joten prosessi voidaan laatia vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Oheismateriaali	Kaavamuutoksen aluerajaus
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti <a href="mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi">etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi</a>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.
Päätös	Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 18.05.2022 § 84  
832/10.02.03/2021

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 17.01.2022 § 8 käynnistää asemakaavan muutoksen Kirkonseudun korttelissa 426 koskien Lehmustanhua -kadun tulevaa jatketta.
Suunnittelualue	<p>Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolella, n. 2 km kirkolta pohjoiseen. Korttelissa on viisi tonttia. Neljällä yksityisellä tontilla on omakotitalo ja yhdellä kaupungin omistamalla tontilla on kolme luhtitaloa. Kaikki rakennukset ovat toteutuneet v. 1996, kun alue oli osa Ylöjärven asuntomessuja. Asuntojen autopaikat sekä leikki- ja oleskelupaikat sijoittuvat tonteille.</p> <p>Tonttien keskellä on kaupungin omistama alue kiinteistöllä 1:707 (n. 1100 m<sup>2</sup>), jota kaavamuutos varsinaisesti koskee. Tällä keskialueella on tieyhteys, jonka kautta on liittymät tonteille, pensailta ympäröity leikkipaikka, tilapäiseen pysäköintiin käytetty kenttä, istutuksia ja iso mänty sekä omakotitalojen yhteinen postilaatikkoteline ja joitakin yksityispihoihin liittyviä piharakenteita.</p> <p>Korttelin läpi itä-länsisuuntaisesti kulkevat vesi-, jätevesi ja hulevesijohto.</p> <p>Alueen kaavatilanne on kuvattu edellisessä käsittelyssä.</p>
Tavoitteet	<p>Kaavamuutoksen tarkoituksena on ulottaa Lehmustanhuan katualue korttelin sisälle, asuinkiinteistöjen keskelle jäävälle kaupungin omistamalle kiinteistön 1:707 osalle. Käytännössä ko. alue on Lehmustanhua -katua ja "katuaukiota", mutta nykyisessä kaavassa se sisältyy AP II -merkintään. Kaavamuutoksella kyseinen alue saadaan kaupungin kunnallisteknisen kunnossapidon piiriin. Samalla saadaan korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kaavamuutoksessa huomioidaan tarvittava lumitila sekä viereisen eteläpuoleisen kiinteistön (1:662) tarvitsema pysäköintitila.</p>
Osallistumis- ja arvointisuunnitelma	<p>Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arvointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville kaavan vireilletulon yhteydessä yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa.</p>

Kaavaluonnos	Kaavaluonnoksessa korttelin 426 keskellä oleva nykyisen kaavan AP II alue kiinteistöllä 1:707 muutetaan katualueeksi. Näin syntyy uutta katualuetta. Lisäksi kaavamuutoksella kiinteistöjen rajat osoitetaan toteutuneen mukaisesti, A-1 korttelialue rajataan hieman laajemmaksi, AP II korttelialue rajataan koskemaan vain pientalojen tontteja ja kiinteistön 1:662 koillis- ja itärajalla kielletään ajoneuvoliittymän järjestäminen. Muilta osin asemakaava jää ennalleen.
Aikataulu	MRA 30§ <i>Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta.</i>  Päätös vireilletulosta sekä OAS:n ja valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta, ympäristölautakunta 18.05.2022 _§ Valmisteluvaihe on kaksi viikkoa nähtävillä touko-kesäkuussa. Ehdotus tulee nähtävälle ja kaava hyväksytään syksyllä 2022.
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.05.2022 Kaavakartta Lehmustanhuan asemakaavamuutos Kirkonseudun korttelissa 426, luonnos 18.05.2022 Kaavaselostus liitteineen, valmisteluvaihe 18.05.2022
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti <a href="mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi">etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi</a> , kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta, p. 044 481 1312 sähköposti <a href="mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi">etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi</a>
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää laittaa vireille Lehmustanhuan asemakaavamuutoksen Kirkonseudun korttelissa 426 ja hyväksyä nähtävälle kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----