

Huurretien asemakaavan muutos / Ehdotus

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 432

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-428-7-244 omistajan toimesta on jätetty kirjallinen aloite kaupunginhallitukselle (pvm 18.11.2021) asemakaavan muuttamisesta Huurretien korttelissa 317.

Kiinteistönomistaja esittää viereisestä tontista noin 5000m² alueen yhdistämistä omistamaansa kiinteistöön. Samalla maanomistaja sitoutuu ostamaan liitettävän maa-alueen/yritystontin osan. Tontista saataisiin tarkoituksenmukainen ja sinne voitaisiin toteuttaa toimitilahanke yrityksille. Tontin tehokkuuden (e=0,6) tulisi säilyä ennallaan. Aloitteessa lisäksi todetaan, että muutoksella hiihtolatu saadaan eroteltua erilleen.

Kaavatilanne

Alue sijoittuu 14.12.1995 §129 hyväksytyyn asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen. Kaavassa ko. kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena T-4. Kaavamääräyksessä todetaan, että toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40% käytetystä kerrosalasta.

Alue kuuluu kokonaisuutena laajaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu.

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiseksi ovat olemassa. Muutoksella saadaan yritystontti paremmin toteutettavaksi. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta tulla lisäämään. Alueella oleva ulkoilureitti voidaan säilyttää ja kaavamerkinnällä huomioidaan reitti omana alueena. Lähtökohtaisesti voimassa oleva kaava on vanha ja edellyttää päivittämistä mm. pohjavesialueen osalta.

Kaavoituksen kustannuksista sovitaan kaavoitussopimuksessa. Tontin myynnistä päätetään erikseen.

MAPSTO 2022-2026 tavoitteet

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

Oheismateriaali

Kaavamuutoksen alustava aluerajaus
Kaavoitusanomus 18.11.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 6

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti 20.12.2021 § 432 käynnistää Huurretien asemakaavan muutoksen.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Soppeenmäen teollisuus- ja yritysalueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuushalli ja varastointialuetta. Muutosalueen pinta-ala on noin 2,4 ha.

Tavoitteet Tavoitteena on liittää kaksi asemakaavatonttia siten, että ne muodostavat tarkoituksenmukaisemman kokonaisuuden ja mahdollistaa toimitilahankkeen yrityksille. Kaavamuutos mahdollistaa alueella sijaitsevan hiihtoladun osoittamisen erilleen yritystontin korttelialueelta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.1.2022).

Aikataulu Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan helmikuussa 2022. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkukevään 2022 ja ehdotus kesän 2022 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa syksyllä 2022 aikana.

Liitteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.1.2022)

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

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (26.1.2022).

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 13.04.2022 § 65

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.6.-15.6.2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä vastausta lausuntopyyntöihin. Yhteenveto palautteesta kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3

Asemakaavaluonnos

Korttelin 317 kaavamääräys muuttuu alueella Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-9). Kaavamääräys kokonaisuudessaan:

Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 60 metriä. Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi. Rakentamattomalle ja kestopäällystämättömälle tontin osalle on levitettävä kaavassa määrätyn maanpinnan likimääräisen korkeusaseman lisäksi 20-30 cm:n kerros puhdasta humuspitoista pintamaata. Tonteilla olevat mahdolliset kalliopaljastumat tulee peittää 1-2 metrin puhtaalla maakerroksella. Tonttien täyttöön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan.

Alueen lounaispuolella sijaitseva ulkoilureitti rajataan pois teollisuustontin alueelta suojaviheralueelle (EV) ja reitti merkitään ulkoilureitti merkinnällä. Korttelin kokonaisrakennusoikeuden tehokkuusluku ($e=0.60$) ja kerroskorkeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Tonttien rakennusala rajataan 4 metriin tonttien rajoista. Kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkintä siten, että olemassa oleva rakentuneen tontin pihaliittymä säilyy ennallaan ja tontti 3 on osoitettu kulku sekä Huurretien että Julkujärventien kautta.

Alueen melunhallintaa ohjataan kaavamääräyksellä me-3. Kaavamääräys: Liike- ja toimistotilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA.

Aikataulu

Asemakaavaluonnoksesta kuulutetaan ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Oheismateriaali

Asemakaavaluonnos (13.4.2022)
Kaavaselostus liitteineen (13.4.2022)

Lisätiedot

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

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää:

1. hyväksyä ja asettaa Huurretien asemakaavan muutos luonnoksen valmisteluaineistoinen nähtäville.
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta.

Päätös Esittelijä lupasi huomioida pohjavesialueen edellyttämät vaatimukset asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa.

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 91
811/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Huurretien asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 27.4.-27.5.2022 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui viisi lausuntoa, joista kolmessa viranomaiset totesivat, että heillä ei ole lausuttavaa. Lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaavakartan sisältöön. Kaava-aineistosta ei saapunut mielipiteitä.

Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja vastine-ehdotukset esityslistan liitteenä.

Asemakaavaehdotus Asemakaavamuutoksen ehdotus on laadittu luonnosvaiheen mukaisena.

Oheismateriaali Asemakaavaehdotus (15.6.2022)
Kaavaselostus liitteineen (15.6.2022)

Liite Tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja vastine-ehdotukset lausuntoihin (15.6.2022).

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

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää:

1. Hyväksyä liitteessä olevat luonnosvaiheen vastine-ehdotukset lausuntoihin
2. Asettaa Huurretien asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen (15.6.2022) valmisteluaineistoinen julkisesti nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
