

Seijantien asemakaavan muutos, koskee osaa Kirkonseudun kortteleista 211 ja 213 sekä virkistys ja katualuetta / Hyväksyminen

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 10

Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 211 sekä siihen liittyvällä lähivirkistysalueella (Saurio)/ Vireilletulo

436/10.00.00/2019, 138/10.02.03/2021

KAUPHALL 16.11.2020 § 312

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Arkta Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille 29.10.2020 päivätyn hakemuksen:

Viitaten Ylöjärven kaupungin tekniikka- ja ympäristöosaston kanssa 20.8.2020 ja 7.10.2020 käytyihin keskusteluihin, pyydämme Ylöjärven kaupungilta sen omistamien määräalojen Säästöpuisto ja Saurion päiväkodin tontti (kiinteistötunnus 980-428-0039-0276) osalta suunnitteluvarausta alueen kehittämiseksi.

Arkta Rakennus Oy:n tavoitteena on kehittää aluetta yhdistetyksi asumisen ja palveluiden alueeksi siten, että kerrostalorakentamisen ohella alueelta osoitetaan riittävä tilavaraus uudelle, noin 120-paikkaiselle päiväkodille ja sen vaatimille oheistoiminnoille. Alustavien tarkastelujen pohjalta kerrostalorakentamista sijoittuisi tontille noin 5.500 – 7.000 kem².

Arkta on vuonna 1988 perustettu perheyrittäjä, jonka palveluihin kuuluvat mm. kerros- ja rivitalorakentaminen sekä kiinteistökehittäminen. Kokemuksemme ansiosta meillä on laaja valikoima asiantuntemusta erilaisiin ratkaisuihin sekä vakaat taloudelliset resurssit hankkeiden läpiviemiseksi.

Toivomme Ylöjärven kaupungilta myönteistä suhtautumista suunnitteluvaraushakemukseemme.

Keskustan kehittämishanke

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 6.4.2020 § 27 keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportin, joka pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Kaupungin omistaman Saurion päiväkodin alueen maankäytön tehostaminen on osa keskustan kehittämishanketta ja listattu yhteenvetoraportin toimenpideoisioon huomiolla ”muutos asumisen ja palveluiden alueeksi, mahdollisesti kumppanuuskaavoitus”. Visiointityössä linjatut toimenpiteet on huomioitu maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2021–2025-luonnoksessa, jossa Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos (hankekaava) on ajoitettu vuosille 2021–2022.

Yhteistyökumppanin valinta

Keskustan kehittämishankkeen aikana on käyty aktiivisesti keskusteluja useiden rakennusliikkeiden ja Rakennusteollisuus ry:n jäsenyritysten kanssa keskusta-alueen potentiaalisista kiinteistökehityskohteista. Näistä alustavista keskusteluista ei ole syntynyt Saurion päiväkodin alueen osalta konkreettisia hankeaihoita lukuun ottamatta Arkta-konsernia, joka lähestyi kaupungin viranhaltijoita kesällä 2020. Tämän jälkeen käytyjen keskustelujen myötä asia on edennyt siten, että Arkta Rakennus Oy pyytää kaupungilta suunnitteluvarausta Saurion päiväkodin ja Säästöpuiston alueesta tarkemman suunnittelun käynnistämiseksi.

Kaavoitustilanne

Saurion päiväkoti sijaitsee Ylöjärven ydinkeskustassa Soppeenmäessä osoitteessa Seijantie 1. Päiväkodin käytössä oleva tontti on kooltaan noin 6 800 m². Päiväkodin alueeseen kytkeytyvä Säästöpuisto on kooltaan noin 1 400 m².

Alueella on voimassa oleva ydinkeskustan osayleiskaava (2018), jossa se on merkitty tiivistyvien keskustatoimintojen C2-alueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa (1977) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (päiväkoti) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoksi (Säästöpuisto).

Saurion päiväkotirakennus ja -toiminnot

Saurion päiväkoti on rakennettu vuonna 1979 ja siinä toimii neljä varhaiskasvatusryhmää. Päiväkodissa on paikkoja yhteensä noin 80 ja henkilökuntaa noin 15. Saurion päiväkotiin kuuluu hallinnollisesti myös Ylöjärven Yhtenäiskoululla toimivat kaksi esiopetusryhmää. Päiväkotirakennukselle on Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelkaselvityksen mukaan kertynyt korjausvelkaa 719 109 € (TEKLT 11.3.2020 § 28). Korjausvelan suuruuden vuoksi uusien, korvaavien päiväkotitilojen osoittaminen keskusta-alueelta nähdään tarkoituksenmukaisemmaksi ratkaisuksi kuin nykyisen päiväkotirakennuksen mittava peruskorjaaminen. Sivistysosaston alustavan arvion mukaan uuteen keskustan päiväkotiin tarvittaisiin tilat 5–6 ryhmälle eli noin 120 lapselle.

Suunnitteluvaraus ja asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus

Päätösehdotuksessa esitetään, että Arkta Rakennus Oy:lle myönnettäisiin suunnitteluvaraus Saurion päiväkodin ja Säästöpuiston alueeseen 31.12.2021 saakka. Mikäli kaupunginhallitus myöntää suunnitteluvarauksen, jatketaan neuvotteluja ja suunnittelua tähtäimenä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen solmiminen Arkta Rakennus Oy:n kanssa vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Edellisen kerran Ylöjärven kaupungissa on vastaavan tyyppinen sopimus tehty vuonna 2013 Peab Oy:n kanssa Räkän alueen kehittämisestä.

Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksessa käsiteltäisiin mm. seuraavia asioita: sopimusalue, sopimusalueen vuokraus- tai myyntiehdot, sopimuksen tarkoitus, lähtötilanne, osapuolien tavoitteet asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle, suunnittelijan valinta, asemakaavoittaminen ja muu suunnittelu, laadulliset tavoitteet, suunnittelun ja toteuttamisen aikatauluarviot, kunnallistekninen suunnittelu, sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen, sopimuksen siirtäminen, sopimusalueen luovuttaminen työn aikana kolmannelle osapuolelle, hankkeen ohjausryhmä sekä erimielisyyksien ratkaiseminen.

Mikäli kaupunginhallitus päättää myöntää suunnitteluvarauksen käynnistetään myös tarkemmat keskustelut ja suunnittelu Saurion päiväkodin korvaavan päiväkodin tilatarpeista, toteutustavasta sekä väistötilaratkaisusta.

Liitteet

Suunnittelualan sijainti
Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualan rajaus

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1.myöntää Arkta Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen kaupungin omistamille alueille Säästöpuisto ja Saurion päiväkodin tontti (määräala tilasta 980-428-0039-0276) 31.12.2021 saakka, ja

2.käynnistää neuvottelut Arkta Rakennus Oy:n kanssa asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen laatimisesta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KAUPHALL 15.03.2021 § 98

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

Lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaupunginhallituksen päätöksen 16.11.2020 §312 mukaisesti on kaupunki käynyt tarkentavia neuvotteluita Arkta Rakennus Oy:n kanssa alueen toteuttamiseksi. Hankkeessa huomioidaan kaupungin tarvitsemat tilavaraukset uudelle päiväkodille ja sen vaatimille oheistoiminnoille. Jäljellä olevaa aluetta kehitetään kerrostalorakentamiseen. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 8000 m² ja se koskee osaa kaupungin omistamasta tilasta 428-39-276.

Suunnittelulle ja toteutukselle asetettavia tavoitteita. Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyväksytty 29.9.1975 § 171). Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-alue) sekä luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL-alue). Lisäksi alueella sijaitsee jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu alue.

Hakemuksen alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvän keskustatoimintojen C2 aluekokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan mm. keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää

pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Soppeenmäkeä koskeva kohdekohtainen suunnittelusuositus. Aluetta tulee kehittää tiiviin kaupunkimaisen asumisen alueena, josta on hyvät virkistysyhteydet.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen.

MAPSTO tavoitteet

Saurion alue sisältyy maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022. Tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi ydinkeskustan tavoitteiden mukaisesti tiivistyvien keskustatoimintojen alueena.

Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Raportissa Saurion päiväkodin alue sisältyy kohteisiin, jossa aluetta muutetaan asumisen ja palvelujen alueeksi.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 aloitettaviin kaavakohteisiin ja edistää asetettuja tavoitteita. Hankealue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja alue kuuluu Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

Kaavoitus sopimus

Kaavahankkeen käynnistämistä varten on laadittu luonnos kaavoitus sopimukseksi. Sopimukseen on kirjattu mm. kaavan laadinnan tavoitteista sekä kustannuksista. Sopimusluonnos on oheismateriaalina. Mahdollisista muista velvoitteista sovitaan maankäyttösopimuksessa, joka laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.

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

Liitteet - asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus
- suunnittelualueen sijainti
- alustava rajaus sekä ote ajantasa- asemakaavasta

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen,

2. valtuuttaa vt. kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisluontoisia korjauksia ja

3. käynnistää asemakaavan muuttamisen, jossa huomioidaan esittelytekstissä sekä sopimuksessa kirjatut seikat.

Päätös Hyväksyttiin.

YMPLTK 24.03.2021 § 43

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 15.3.2021 § 98 käynnistää Kirkonseudun korttelin 211 sekä siihen liittyvän lähivirkistysalueen asemakaavamuutoksen laatimisen.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, sijoittuen Seijantien pohjoispuolelle kortteliin 211 tontille 2 ja lähivirkistysalueelle. Suunnittelualan alustava pinta-ala arvio on noin 8200 m².

Tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi ydinkeskustan tavoitteiden mukaisesti tiivistyvien keskustatoimintojen alueena.

Alueen suunnittelua on lähdetty viemään eteenpäin yhteistyössä Arkta Rakennus Oy:n kanssa. Arkta Rakennus Oy:n tavoitteena on kehittää aluetta yhdistetyksi asumisen ja palveluiden alueeksi siten, että kerrostalorakentamisen ohella alueelta osoitetaan riittävä tilavaraus uudelle, noin 120-paikkaiselle päiväkodille ja sen vaatimille oheistoiminnoille.

Suunnittelulle ja toteutukselle asetetaan seuraavia tavoitteita: Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyväksytty 29.9.1975 § 171). Suunnittelualue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL). Lisäksi alueella sijaitsee jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu alue.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.3.2021)

Aikataulu

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan alkuvuodesta 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville kevään 2021 aikana ja ehdotus syksyllä 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuoden 2022 aikana.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.3.2021)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321 ja Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (24.3.2021).

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 10

Valmistelija Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen

Vireilläoloilmoitus Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelissa 211 kuulutettiin vireille 29.3.2021 ja vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 31.3.-3.5.2021.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kuusi lausuntoa, joista kolmessa ei ollut huomautettavaa. Mielenpitoja saapui kolme. Saatu palaute on esitetty kaavaselostuksessa.

Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen alueen tarkentaminen

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.3.2021 § 98 päättänyt asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksesta 3850 m²:n kokoiselle alueelle kiinteistöä 980-428-39-276 (Uusi-Mikkola). Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on ollut noin 8000 m². Kaavahanketta valmisteltaessa syksyllä 2021 tavoitteet ovat täsmentyneet ja sopimusalueen laajentaminen kiinteistön 980-428-4-99 (Vihriälä) alueelle on katsottu tarpeelliseksi. Suunnittelualueen tarkennettu pinta-ala on noin 11 400 m² ja sopimusalueen kokonaispinta-ala on 2883 m². Kaupunginhallitus on 20.12.2021 § 429 päättänyt jatkaa suunnitteluvarausta 31.12.2022 saakka tarkennetuille alueille ja hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen muutokset koskien sopimus- ja suunnittelualueita.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualueen laajentamisen vuoksi päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.1.2022) on esityslistan liitteenä.

Asemakaavan muutoksen luonnos

Seijantien asemakaavamuutoksen aineisto on valmisteltu asetettavaksi luonnoksena nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi. Kaavahankkeen alkuperäinen nimi "Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos" on muutettu nimeksi "Seijantien asemakaavamuutos".

Asemakaavamuutoksella osoitetaan nykyisen päiväkodin alueelle uusi asuinkerrostalon korttelialue ja nykyistä suurempi päiväkotiki. Näiden pysäköintialuetta osoitetaan Vihriälän 980-428-4-99 kiinteistön alueelle. Osa Säästöpuistosta osoitetaan päiväkodin leikkialueeksi. Lisäksi Seijantien suunnasta osoitetaan tarvittava uusi tonttikatu ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet ja lähivirkistysaluetta koskevat merkinnät ja määräykset. Vihriälän päärakennus ja puukuja osoitetaan säilytettäväksi.

Kokonaisrakennusoikeus on 5 030 kem², josta uutta asuinkerrostalon rakennusoikeutta on 3 300 kem² ja päiväkodin rakennusoikeutta on 1500 kem². Säilytettävän Vihriälä-rakennuksen kerrosala on 230 kem². Asuinkerrostalon kerrosluku on 8 + maanpäällinen kellarikerros. Päiväkodin kerrosluku voi olla 1 tai 2. Piha-alueen mitoituksessa suosituksena on, että piha-aluetta on vähintään 15 m² / lapsi.

Vihriälän kiinteistöistä rajatulle LPA-alueelle on mitoitettu 23 asuinkerrostalon ja 19 päiväkodin pysäköintipaikkaa. Asuinkerrostalon pihaan on mitoitettu 12 autopaikkaa. Asemakaavan toteutuminen tuo alueelle arviolta 90 uutta asukasta (arviolta 2 asukasta per asunto).

Kaava-aineiston laatimisessa on hyödynnetty Soppeenmäen kerrostaloalueen asemakaavamuutoksen aineistoa (lainvoima 2019) ja selvityksiä ja Ydinkeskustan osayleiskaavaa ja sen selvityksiä. Kaavamuutosta valmistellessa syksyllä 2021 kaavaratkaisusta on käyty neuvotteluja mm. rakennusliikkeen ja päiväkodin edustajien kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatu palaute on esitetty kaavaselostuksessa.

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2022 ja asemakaavamuutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa kesällä 2022. Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Rakennusliikkeen tavoitteena on rakentaa alueelle uusi asuinkerrostalo kehittäen edelleen kaavan laatimisen tueksi laatimiaan luonnossuunnitelmia (ks. kaavaselostuksen liite, Havainnollistamiskuvat). Kaupungin tavoitteena on erillisenä hankkeena rakennuttaa alueelle uusi nykyistä suurempi päiväkotiki, myöhemmin tarkennettavan aikataulun mukaisesti.

Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen huomioidaan kaavasunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Keskeinen sijainti ydinkeskustassa tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä mahdollistaa palvelujen helpon saavuttamisen ilman omaa autoa. Asuinkerrostalon osalta tavoitteena korostuu lapsiperheille soveltuvien asuntojen tarjonta mm. siksi, että päiväkotiki sijaitsee samassa korttelissa. Tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen uuden päiväkodin ja asuinrakennuksen alue, joka samalla tukee jalankulkuympäristön ja viherverkon jatkuvuutta. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toimintojen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja viherympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena. Keskeistä on uusien rakennusten mittakaavan ja sijaintien sovittaminen Soppeenmäen pistetalojen mittakaavaan ja paikallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Vihriälän paikallisesti arvokas päärakennus osoitetaan kaavassa suojeltavaksi ja säilytetään julkisessa käytössä. Kestopäälysteisten piha- ja pysäköintialueiden pinta-alaosuus pyritään hulevesien viivyttämisen näkökulmasta pitämään mahdollisimman pienenä. Kaavassa kannustetaan uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottoon ja hyödyntämiseen

Liitteet Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 1:1000
Kaavaselostus 26.1.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2021, päivitetty 26.1.2022.
Havainnollistamiskuvat (Arkta / Arsatek)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321 ja
Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen, puh. 041 730 6109, sähköpostit muotoa:
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä ja asettaa asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen (26.1.2021) nähtäville.
2. tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tekninen korjaus päätösehdotuksen 1. kohtaan, oikea päiväys 26.1.2022.

Ympäristölautakunta 23.03.2022 § 50

Valmistelija

vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen

Kuvaus

Seijantien asemakaavamuutoksen aineisto on valmisteltu asetettavaksi ehdotuksena nähtäville lausuntojen ja muistutusten saamiseksi. Aineisto on pääpiirteissään samansisältöinen kuin valmisteluvaiheessa.

Valmisteluvaiheeseen saadun palautteen ja tarkentavan suunnittelun perusteella kaavakartalle, merkintöihin ja määräyksiin tehty seuraavia tarkistuksia:

Vihriälän kiinteistölle ja sen ja Leikinpolun välille on lisätty kevyen liikenteen yhteys. Alueen puusto on käyty arvioimassa ja paikantamassa ja suojeltavat puut on merkitty kaavakartalle. Vihriälän kiinteistön suojelumääräyksiä on tarkennettu. Päiväkodin kerrosalaa on lisätty 200 kem², jotta rakennus olisi tarvittaessa helpommin toteutettavissa myös kaksikerroksisena. Suositus viherkatoista on lisätty yleismääräyksiin.

Kaavaselostukseen on valmisteluvaiheeseen saadun palautteen ja tarkentavan suunnittelun perusteella tehty mm. seuraavia lisäyksiä:

Liitteeksi 3 on lisätty Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma. Liitteeksi 5 on lisätty valmisteluvaiheen palauteraportti, jossa on esitelty saadut lausunnot, kommentit ja mielipiteet ja kaavoittajan vastineet. Vaikutusarviointia on täydennetty pohjavesien ja rakennetun ympäristön osilta.

Liitteet

Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 1:1000

Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Havainnollistamiskuvat (2021, Arkta / Arsatek)
Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma (Ylöjärven kaupunki
2022)
Seurantalomake
Valmisteluvaiheen palauteraportti

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324 ja
Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen, puh. 041 730 6109, sähköpostit muotoa:
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää
hyväksyä kaava-aineiston ehdotuksena nähtäville.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Heikki Konttinen oli poissa asian käsittelyn aikana klo 17.50-17.54.

Ympäristölautakunta 24.08.2022 § 112
614/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen

Seijantien asemakaavamuutoksen aineisto on valmisteltu hyväksymiskäsittelyjä
varten. Kaavaehdotuksen aineistoon on tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät
aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Kaavakartalle, merkintöihin ja määräyksiin tehty seuraavia tarkistuksia:

Yksityisen pysäköinnin LPA-korttelin määräykseen on tehty selventävä lisäys:
"Yksityinen pysäköintialue. Numerointi osoittaa pysäköintiin oikeutetut tontit.
Oikeutetut kiinteistöt hallitsevat itse pysäköintiin oikeuttavia tunnuksia ja
vastaavat alueiden huollosta ja kunnossapidosta."

Suojeltava puu -merkintä on muutettu muotoon: "Säilytettävä puu. Merkinnällä
on osoitettu maisemallisesti merkittävää puustoa."

Vihriälän kiinteistön puukujanteelle on merkitty ajoyhteysrasite.

Yleismääräyksiin on tehty lisäys: "Pihasuunnitelmille määritellään tonttikohtainen
viherkerrointavoite."

Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty Ehdotusvaiheen palauteraportti.
Kaavaprosessin kuvausta on päivitetty ehdotusvaiheen osalta. Kaavan
toteuttaminen -osiota on päivitetty.

Liitteet Kaavakartta, merkinnät ja määräykset 1:1000

Kaavaselostus
Havainnollistamiskuvat (2021, Arkta / Arsatek)
Seijantien asemakaava-alueen hoito- ja käyttösuunnitelma (Ylöjärven kaupunki
2022)
Seurantalomake
Valmisteluvaiheen palauteraportti
Ehdotusvaiheen palauteraportti

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4321 ja
Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, puh. 041 730 6109, sähköpostit muotoa
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaava-aineiston ja esittää
kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavan
muutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Inga-Mari Lehti oli poissa asian käsittelyn aikana klo 19.11-19.13.
