

## Rinnealliontie kortteli 252 asemakaavan muutos / Ehdotuksen hyväksyminen

Ympäristölautakunta 17.11.2021 § 158

359/10.02.03/2020

KAUPHALL 25.01.2021 § 39

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-480-2-282 omistaja jätti ympäristölautakunnalle osoitetun kirjallisen aloitteen asemakaavan muuttamiseksi edellä mainitulle kiinteistölle.

Kiinteistön omistajan tavoitteena on muuttaa asemakaava asumiseen. Muutosalueen pinta-ala on 1 150 m<sup>2</sup>.

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa 9.11.1995 kunnanvaltuuston hyväksymä Ylöjärven Kirkonseudun rakennuskaavan muutos. Rakennuskaavassa kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Kaavamääräyksissä todetaan seuraavaa: maanpäällisiä kellaritiloja ei saa rakentaa ja ulkovarastointi on kielletty.

Kiinteistölle osoitettu enimmäisrakennusoikeuden määrä on 200 k-m<sup>2</sup>. Alue kuuluu Ylöjärven Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Anomuksen mukainen kiinteistö on rakentamaton ja sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Kuruntien ja Takamaantien risteysalueen tuntumassa. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Kaavan laadinnan yhteydessä tarkastellaan tarkemmin alueen soveltuvuutta asuinrakentamiselle. Kiinteistön omistaja on sitoutunut maksamaan kaupungille voimassa olevan taksan mukaisen korvauksen kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneista kustannuksista.

### MAPSTO 2021-2025 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Oheismateriaali

Aluerajaus muutosalueesta

Lisätiedot

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

Vs. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----

YMPLTK 28.04.2021 § 54

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 25.01.2021 § 39 käynnistää asemakaavan muutoksen.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustaajaman tuntumassa Kuruntien ja Takamaantien risteysalueella. Muutosalueen pinta-ala on 1150m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen mukainen tontti on rakentamaton ja alue on yksityisomistuksessa.

Tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kortteli kokonaan asumiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Ylöjärven kaupungin liiketilojen painopiste sijoittuu toisaalle eikä vanha kaavamerkintä vastaa alueen tavoitteita. Asuinrakentaminen täydentää jo rakentuneen Rinne-kalliontien korttelirakennetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaselostus liitteineen.

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnokseen muutosalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerroslukuna on kaksi (II) ja rakennusoikeuden määränä 200, jotka säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusala on tarkennettu Kuruntien ja Takamaantien risteysalueen tuntumassa. Kortteliin osoitetaan liittymäkieltomerkinnot vilkkaasti liikennöityjen tiealueiden suuntaisille rajoille. Kortteliin kohdistuvan melun hallintaa varten on lisätty me-10 -merkintä sekä merkitty ohjeelliset rakennusalat, joiden avulla oleskelualueet muodostuvat rauhallisemmalle pihan alueelle.

Aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksesta kuulutetaan ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti keväällä 2021.

Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (28.4.2021)  
Asemakaavaluonnos (28.4.2021)  
Kaavaselostus liitteineen (28.4.2021)

Lisätiedot

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavamuutoksen ja tiedottaa vireilletulosta

2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä asettaa ne nähtäville

3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 17.11.2021 § 158

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Rinnekalliontie kortteli 252 asemakaavan muutoksen luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.5.2021-7.6.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Lausuntoja saapui kuusi kappaletta. Kaava-aineistosta ei saapunut mielipiteitä. Tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan ehdotus

Asemakaavan ehdotus on laadittu kaavaluonnoksen mukaisena. Alueelle laadittiin meluselvitys kaavaluonnoksen massoittelemien pohjalta (Sitowise 16.7.2021). Meluselvityksen tulos ei edellytä muutoksia kaavaehdotukseen, mutta kortteliin on lisätty ohjeellinen merkintä aidan sijainnille, joka perustuu selvityksen suositukseen. Korttelialueelta on poistettu me-10 -merkintä meluselvityksen tulosten myötä. Meluselvityksen raportti kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Oheismateriaali

Asemakaavaehdotus (17.11.2021)  
Kaavaselostus liitteinen (17.11.2021)

Liite

Tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja vastine-ehdotukset lausuntoihin

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 Kirkonseudun korttelin 8 asemakaavan muutoksen ehdotuksen (17.11.2021) julkisesti nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 7  
619/10.02.03/2021

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Helena Keva
Nähtävilläolo	Asemakaavan muutoksen ehdotus ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 1.12.2021-14.1.2022 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Lausunnot ja muistutukset	Kaavaehdotuksesta saapui viisi vastausta lausuntopyyntöön, jossa viranomaistaho ilmoittaa, että heillä ei ole lausuttavaa sekä yksi lausunto. Saapuneesta lausunnosta ei ollut vaikutusta kaavan sisältöön. Lausunnot ja niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.
Asemakaavan ehdotus	Hyväksymiskäsittelyssä oleva asemakaavan ehdotukseen ei ole tullut muutoksia edellisen lautakuntakäsittelyn jälkeen.
Liitteet	Kaavakartta (26.1.2022) Kaavaselostus liitteineen (26.1.2022) Lausunnot ja vastine-ehdotukset (26.1.2022)
Lisätiedot	Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää  <ol style="list-style-type: none"><li>1. hyväksyä liitteenä olevat vastine-ehdotukset.</li><li>2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Rinnekalliontie kortteli 252 asemakaavan muutoksen hyväksymistä.</li></ol>
Päätös	Esittelijä lisäsi kokouksessa päätösehdotukseen kohdan 3. pykälä tarkastetaan kokouksessa.  Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  Pykälä tarkastettiin kokouksessa. -----