

## Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Kolmenkulman alueen korttelin 606 tonteille 1-3

Kaupunginhallitus 18.09.2023 § 271  
399/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

### Tarve asemakaavan muuttamiseen

Aikaisemmin luovutetuilla korttelin 606 tonteilla 1 ja 2 on täyttötöyt meneillään. Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa kesällä 2023. Alueen hulevesien viivytysallas on korttelien pohjoispuolella. Kaavamääräyksen mukaan kuivatusjärjestelyt on suunniteltava maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällä. Kolmenkulmantie on ELY keskuksen hallinnoima ja sen kautta ei ole mahdollista ohjata hulevesiä. Tarkoitus on osoittaa rasitteet hulevesille. Samassa yhteydessä siirretään liittymä liikennöinnin kannalta parempaan kohtaan sekä tarkastellaan tonttijakoa, rakennusala ja rakennusoikeutta huomioiden tehdyt täytöt.

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa 9.5.2016 hyväksytty Kolmenkulman yritysalueen asemakaavan muutos. Kaavassa korttelit on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena KTY-7. Tonttijako on ohjeellinen. Enimmäiskerrosluku on IV ja tehokkuusluku (e) on 0,6. Muutosalueen pinta-ala on noin 8,1 hehtaaria.

### MAPSTO 2022-2026 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2023-2027 mukaisiin hankkeisiin, mutta alue tullaan sisällyttämään tulevaan MAPSTOon. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia muiden MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu.

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Lähtötavoitteiden mukaisesti ei rakennusoikeuden määrä kasva eikä korttelin käyttötarkoitus muutu. Hulevesimääräykset säilyvät ennallaan. Liittymien määrä ei muutu. Kaavan kannalta muutokset ovat pieniä ja kaavamuutos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Oheismateriaali Kaavamuutoksen aluerajaus

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös

Hyväksyttiin.