

Asemakaavan muutos Kolmenkulman alueen korttelin 606 tonteille 1-3 / Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 18.09.2023 § 271

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 täyttötöyöt 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 kaavamuuotos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Oheismateriaali

Kaavamuutoksen aluerajaus

Lisätiedot

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Asemakaavan muutos Kolmenkulman alueen korttelin 606 tonteille 1-3 / Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta 25.10.2023 § 113
399/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen

Kaupunginhallitus päätti Kolmenkulman alueen korttelin 606 tonttien 1-3 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 18.09.2023 § 271.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kolmenkulman yritysalueella läntisen kehätien itäpuolella sekä Kolmenkulmantien välissä. Muutosalue koskee kolmenkulman alueen korttelia numero 606. Alueella on voimassa 9.5.2016 hyväksytty Kolmenkulman yritysalueen asemakaava. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8 ha. Kaavassa korttelit on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena KTY-7. Tonttijako on ohjeellinen. Enimmäiskerrosluku on IV ja tehokkuusluku (e) on 0,6.

Korttelin 606 tonteilla 1 ja 2 on täyttötyöt 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 tie eikä sen kautta ei ole mahdollista ohjata hulevesiä.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus on osoittaa rasitteet hulevesille. Samassa yhteydessä siirretään liittymä liikennöinnin kannalta turvallisempaan ja toimivampaan kohtaan sekä tarkastellaan korttelin tonttijakoa, tonttien sisäisiä ajo yhteyksiä, rakennusalarajoja sekä rakennusoikeuksia huomioiden tehdyt täytöt.

Kaavan kannalta muutokset ovat pieniä ja kaavamuutos on tarkoitus käsitellä vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Tarkoitus on saada kaavaluonnos nähtäville loppuvuodesta 2023 ja kaavaehdotus talvella 2024. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi keväälle 2024.

Lisätiedot Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.10.2023)

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta
1. Hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (25.10.2023)

2. Päättää vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
