

## Asemakaavan muuttaminen Kirkonseudun korttelissa 305 tontti 2 ja 11 (Menotie) / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 29.08.2022 § 253

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

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

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-428-39-272 omistaja on 15.8.2022 jättänyt kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Hakemuksessa todetaan, että nykyisen kiinteistön vierestä hankittu noin 1,74 hehtaarin määräala on tarkoitettu Dynaset-tehtaan laajennustarpeita varten. Maa-alue on tarkoitettu muotoilla ympäröiviin teollisuuskiinteistöihin sopivaksi ja käytettäväksi tulevaisuudessa tehtaan rakennuspaikkana pysäköintiin ja logistiikkaan sekä maalämmön energialähteenä lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiä varten. Maa-alueen salaojaputkisto liitetään kaupungin hulevesiverkkoon.

### Kaavatilanne

Hakijan alkuperäinen kiinteistö kuuluu 15.12.2011 hyväksytyyn asemakaavaan. Määräala kuuluu 13.6.2016 hyväksytyyn asemakaavan muutokseen. Molempien alueiden pääkäyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, TY-5, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueet kuuluvat vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, jota on kaavamääräyksiin tarkennettu. Lisäksi määräalan alueella on erillisiä määräyksiä mm. ulkovarastointiin sekä istutusalueisiin.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Maanomistajan kanssa käydyn keskustelun perusteella on päädytty ratkaisemaan tarvittavaa maankäyttöä asemakaavan muutoksella. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Nykyinen tontti on rakennettu. Kaava mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen ja laajentamisen. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään huleveden kytkemistä muuhun verkostoon. Maalämpöputkien mahdollinen lupaprosessi menee rakennusvalvonnan päätöksellä. Aikaisemmin tehtävät maaston muokkaukset edellyttävät maisematyölupaa.

Kiinteistönomistaja on sitoutunut maksamaan kaupungille voimassaolevan taksan mukaisen korvauksen kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

### MAPSTO 2021-2025 tavoitteet

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

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.

Ympäristölautakunta 23.11.2022 § 159

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen

#### Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 29.08.2022 § 253 käynnistää asemakaavan muutoksen Kirkonseudun korttelissa 305 (Menotie).

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 428-39-272 ja 428-46-35-M0601 (määräala) sekä niiden välissä kapea kiinteistö 428-39-125. Kiinteistöllä 39:272 sijaitsee kookas tuotantorakennus ja pysäköintialue, samoin määräalan eteläkulmassa. Suurin osa määräalan pinta-alasta on puuston peitossa.

#### Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yritystoiminnan, pohjavesialueen ja virkistyksen tavoitteet ja arvot päivitetään ajanmukaisiksi ja sovitetaan nykyistä paremmin yhteen. Tavoitteena on osoittaa ja muodostaa toimitilakorttelista nykyistä tarkoituksenmukaisempi kokonaisuus.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville kaavan vireilletulon yhteydessä.

#### Aikataulu

Päätös vireilletulosta sekä OAS:n hyväksyminen, ympäristölautakunta 23.11.2022

Kaavaluonnos, talvi 2023

Kaavaehdotus, kevät 2023

Kaava hyväksytty, kesä 2023

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.11.2022

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

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää laittaa vireille Menotien asemakaavamuutoksen ja hyväksyä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
-----

Ympäristölautakunta 22.03.2023 § 33

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 5.1.2023. Osallisia tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa Soppeenmäen teollisuusalueella. Alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 980-428-39-272, 980-428-39-300 sekä 980-428-46-35. Kiinteistöillä 39:272 ja 46:35 sijaitsee olemassa olevaa yritystoimintaa. Kiinteistö 39:300 on lohkottu kiinteistöstä 46:35 yritystoiminnan laajentumista varten. Kiinteistöllä 39:300 sijaitsee rakentamatonta voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua TY-korttelialuetta. Kaavamuutos kohdistuu pääosin kiinteistöille 39:272 ja 39:300. Asemakaavalla muutetaan tonttijakoa tonttien 2 ja 11 välillä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,2 hehtaaria.

Asemakaavan muutos luonnoksessa korttelialueen pinta-ala ei lisäännä. Alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-5). Kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden kiinteistöjaon mukainen tonttijako, jossa tontti 2 laajentuu 17404 m<sup>2</sup> ja vastaavasti tontti 11 pienenee saman verran. Muutoksia osoitetaan rakennusalueen rajauksiin jonkin verran, jolla mahdollistetaan yrityksen tarkoituksen mukainen laajentuminen ja toiminnan kehittäminen. Rakennusoikeuden määrää on enintään tehokkuudella 0,6, mikä vastaa alueella yleisesti käytössä olevaa määrää. Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan laajaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialuekokonaisuuteen. Kaavamääräyksissä huomioidaan pohjaveden suojelua koskevat ja alueella käytössä olevat kaavamääräykset.

Liitteet

- asemakaavan muutosluonnos ja merkinnät (22.3.2023)
- kaavaselostuksen luonnos (22.3.2023)
- päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.3.2023)

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa asemakaavaluonnoksen (22.3.2023) ja liittyvän valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä.
2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 20.03.2024 § 34  
606/10.02.03/2022

Valmistelija: kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Asemakaavamuutoksen kaavaehdotus

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidettiin nähtävillä 12.4.-11.5.2023 välisen ajan (MRL 62 §). Kaavaluonnoksesta saapui viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) tekninen kommentti. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavamuutosalue on kooltaan 5,2 ha. Alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavamuutoksella on osoitettu rakennusoikeudeksi tontille 2 - 18 300 k-m<sup>2</sup> ja tontille 11 - 11 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta on kesällä 2023 tehty luontotyyppikartoitus. Selvityksessä ei löytynyt luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin, luontodirektiivin luontotyyppien tai luonnonsuojelulain luontotyyppien mukaisia kohteita.

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja tehdyn selvityksen pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus on pysynyt valmisteluvaiheen mukaisena. Asemakaavamuutoksen taustalla olevalla yrityksellä on tarve laajentaa olemassa olevaa toimintaa niin että heidän omistuksessaan oleva kiinteistö olisi tarpeen hyödyntää mahdollisimman täysimääräisesti. Kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen on päädytty kaavaratkaisuun, jossa luonnonsuojelualue ja maakunnallisesti arvokas harjualue pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin, kuitenkin siten että yrityksellä on yhä mahdollisuus laajentua riittävällä laajuudella. Kaavaehdotuksessa osoitettu luonnontilaisena säilytettävä istutettava alueen osa on 20 metriä leveä rajautuen alueella olemassa olevan käytöstä poistuneen johtoalueen mukaisesti. Alue on maakunnallisesti arvokasta harjualueutta ja toimii samalla suojavyöhykkeenä suojelualueen suuntaan. Tontin 2 kerrosluku on nostettu III. Myös nykyisissä toimitiloissa on poikkeamisluvalla myönnetty III-kerroksinen osuus. Verraten lounaisosassa kohoavaan harjualueeseen, ei rakentamiskorkeus nouse ainakaan maastoa merkittävästi korkeammaksi. Kerrosluvun nosto mahdollistaa tilojen monipuolisemman ja tiiviimmän hyödyntämisen. Asemakaavassa maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi on annettu +149.0, joka mahdollistaa olemassa olevan ja uusien toimitilojen yhdistämisen. Kaavamääräyksiä on täsmennetty pohjaveden suojelun ja hulevesien osalta. Teknisenä muutoksena käyttötarkoitusmerkintä TY-5 on muutettu merkinnäksi TY-12.

Toimivalta: Ympäristölautakunta 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

- Liitteet:
- Valmisteluvaiheen palautteen vastineraportti (20.3.2024)
  - Asemakaavaehdotus kaavamääräyksineen ja -merkintöineen (20.3.2024)
  - Ehdotusvaiheen kaavaselostus (20.3.2024)
  - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 20.3.2024
- Oheismateriaalit:
- Asemakaavamuutosta varten laadittu luontotyyppiselvitys sekä liitekartta, 9.11.2023, päivitetty 13.3.2024.
- Esittelijä: Kaavoituspäällikkö
- Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää
1. hyväksyä valmisteluvaiheen palautteisiin laaditut vastineet
  2. asettaa Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 kaavaehdotuksen liiteaineistoineen julkisesti nähtäville ja
  3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.
- Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
-