

## Pajulantie 13 asemakaavamuutos / Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 95

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

### Tarve asemakaavan muuttamiseen

Metsäkylän asemakaavalla tavoitellaan lisää omakotitonttivarantoa lähivuosien rakentamista varten. Alueen alustava pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria

Pajulantien asemakaavan muuttaminen Kirkonkylän alueen korttelin 118, tontilla 3 on ollut esillä. Alue on keskeisellä sijainnilla ja pinta-alaltaan pieni. Alue on hyvä huomioida kaavamuutoksella tehokkaamman täydennysrakentamisen piiriin. Alueen pinta-ala on noin 3000 m<sup>2</sup>

Molemmat alueet ovat kaupungin omistuksessa.

### Kaavatilanne

Metsäkylässä on voimassa Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjun alueen osayleiskaava ja osayleiskaavana muutos. Kaava on hyväksytty valtuustossa 5.10.2015, §89. Kaavassa on alue osoitettu osana laajempaa pientalovaltaista asuntoaluetta AP-4. Kaavamääräysten mukaan mm. melu- ja tärinäsuojaus tulee määrätä asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja niiden talousrakennuksia. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta alue rajoittuu pohjoisessa Työläjärven asemakaavaan.

Kirkonkylän korttelin 118 tontilla 3, Pajulantien eteläpuolella on voimassa Hämeen läänihallituksen 29.9.1981 vahvistama Urkonmäen asemakaava (Kirkonseutu,27). Kaavassa ko. alue on omakotitonttina AO. Voimassa olevassa ydinkeskustan osayleiskaavassa (valtuusto10.12.2018 §125) on alue osoitettu laajempaan pientalovaltaisena asumisen alueena, AP. Alueella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Alueet eivät sisälly MAPSTO 2024-2028 mukaisiin kaavoitushankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeen resursointiin tai aikataulutukseen

Edellytykset hankkeiden käynnistämistä ja etenemiselle ovat olemassa. Pajulantien eteläpuoleinen kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni ja prosessia voidaan edistää vähäisenä kaavamuutoksena. Metsäkylän kaavahankkeella saataisiin omakotitonttivarantoa lisättyä.

Kohteet voidaan sisällyttää valmistelussa olevaan MAPSTOon vuosille 2025–2029 Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aluerajauksesta sekä

aikataulusta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointi suunnitelmien nähtäville asettamisten yhteydessä.

Keskustan kaavamuutos edistää ja tarkentaa ydinkeskustan osayleiskaavan tavoitteita. Metsäkylän kaavahanke on osayleiskaavan mukainen. Hankkeet tukevat Ylöjärven strategian 2022–2032 tavoitteita sekä tukevat Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

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

Liitteet: Sijaintikartta 1 (Metsäkylä) ja Sijaintikartta 2 (Kirkonseutu, Pajulantie etelä)

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös: Hyväksyttiin.

-----

Minna Sarvijärvi saapui etäyhteydestä kokoukseen paikan päälle tämän asian aikana klo 15.35 loppukokouksen ajaksi.

Ympäristölautakunta 24.04.2024 § 44

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Kaavoituspäätös: Kaupunginhallitus päätti 15.5.2024 § 121 käynnistää Pajulantie 13:n asemakaavan muutoksen laatimisen.

Suunnittelualue: Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin keskustan reunassa, rajautuen Pajulantiehen. Suunnittelualueen alustava pinta-ala arvio on noin 3044 neliömetriä.

Tavoitteet: Tavoitteena on tiivistää nykyistä pientalotonttia. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Kaavalle laaditaan myös rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää.

Kaavoitustilanne: Suunnittelualueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava 2040, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.päivä 2018, § 125. Yleiskaavassa tontti on merkitty asumisen alueeksi, jota rajaa pohjoisessa kevyen liikenteen reitti.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennuskaavan muutoksena 19.päivä maaliskuuta 1981, §60. Tontti on nykyisellään kaavoitettu AO alueeksi eli erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennuksessa puolet rakennuksen suurimmasta kerroksen alasta saa kaavassa ensimmäisen kerroksen alapuolella olevasta tilasta estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin tehokkuusluku on 0,25. Tien varteen, tontin rajalle tulee jättää istutettava osa.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.4.2024).

Aikataulu	Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2024. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkukesästä 2024 aikana ja ehdotus syksyllä 2024. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteessa 2025.
Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.4.2024)
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta. 2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (24.4.2024).
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

## Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 93

Valmistelija:	Projektiarkkitehti Katri Kosola
Luonnosvaihe	Tavoitteiden mukaisesti tiivistää nykyistä pientalotonttia. Luonnoksessa osoitetaan alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Rakennusoikeuden kokonaimäärä on 763 k-m <sup>2</sup> (e=0,25) ja enimmäiskerrsluku II. Kaava-alueen pinta-ala on 3053 m <sup>2</sup> . Kaavalle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää. Kulku tontille on Pajulantien kautta.  Esityslistan liitteenä on luonnosvaiheen aineistot.
Aikataulu	Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu keväällä 2024. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukesästä 2024 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2024. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteen jälkeen 2025.
Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite / Liitteet:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.8.2024) Selostus Kaavakartta ja määräykset

Rakentamistapaohjeet  
Havainnekuva 2D  
Vastineraportti

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa asemakaavaluonnoksen (21.8.2024 )ja liittyvän valmisteluvaiheen aineiston nähtäville.
2. tiedottaa nähtävillä olostä sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 27.11.2024  
216/10.02.03/2024

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisovaltaan kuuluu asemakaavan muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §).

Kaupunginhallitus päätti 15.5.2024 § 121 käynnistää Pajulantie 13:n asemakaavan muutoksen laatimisen.

Tavoitteena on tiivistää nykyistä pientalotonttia. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Kaavalle laaditaan myös rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Muutosalueen kokonaispinta-ala on vain yhden tontin kokoinen (n. 3050 m<sup>2</sup>).

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan uusien asuinrakennusten, että talourakennusten sijoittelu tontilla sekä niitä palvelevat pysäköinti ja leikkipaikka sekä säilytettävät puut. Tontti säilyy edelleen asuinkorttelialueena, eikä tehokkuuslukua muuteta.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.11.2024  
KESK274. Pajulantie 13, asemakaavanmuutos 27.11.2024  
Kaavakartta määräyksineen, 27.11.2024  
Liite 1. Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 27.11.2024  
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 27.11.2024  
Liite 3. Havainnepiirros 27.11.2024  
Liite 4. Rakentamistapaohjeet 27.11.2024

Esittelijä:

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa ehdotuksen aineistoineen nähtäville
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta

Päätös: