

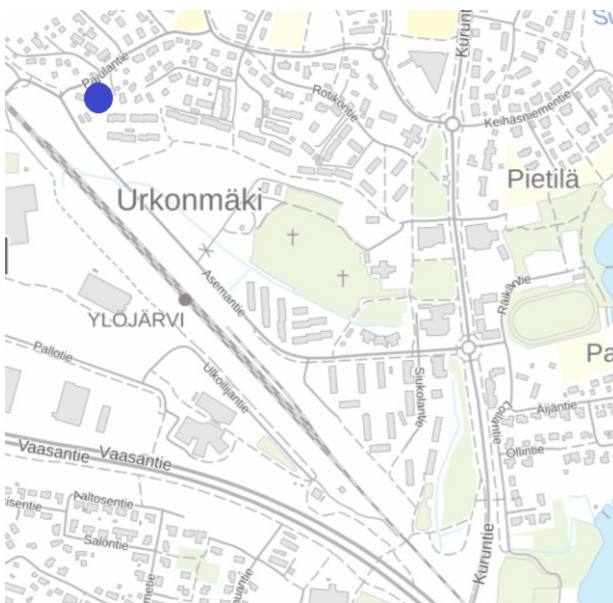
YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KIRKONSEUTU PAJULANTIE 13, Asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

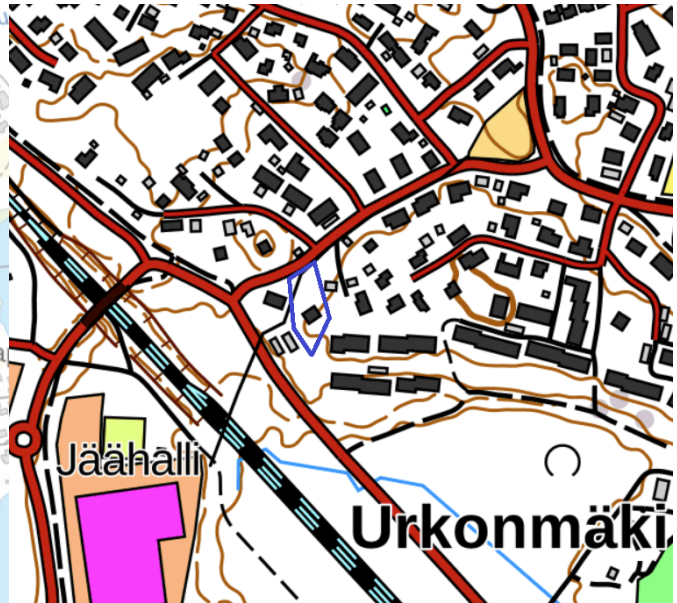
Suunnittelukohte

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven kirkonseudun länsipuolella. Tontti rajoittuu asemakaavoitettuihin ja rakennettuihin asuinalueisiin sekä pohjoispuolelta Pajulantiehen. Kaavamuutettavan tontin kokonaispinta-ala on 3053 neliometriä.



Sijaintikartta



Maastokartta

Nykytilanne

Pajulantie 13 tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi olemassa olevaa rakennusta; yksikerroksinen omakotitalo (1975) ja sitä vanhempi tiiliverhoiltu talous- tai apurakennus. Nykyinen omakotitalo sijaitsee tontin korkeimmalla kohdalla, tontin perällä. Käynti tontille tapahtuu Pajulantieltä. Nykyisellä asemakaavalla tontti on kaavoitettu omakotitalotontiksi.

Tontin ympärillä on suurimmaksi osaksi harjakattoisia pientaloja, jotka ovat joko tiili- tai puuverhoiltuja. Julkisivujen väriytyks on vaihtelevaa. Kerrokset ympäröivissä taloissa ovat maltillisia, noin yksi tai kaksi kerrosta.

Maanomistus

Suunnittelualueen maa on kaupungin omistuksessa. Omakotitalossa on tällä hetkellä vuokralainen, jonka vuokrasopimus päättyy kesäkuuhun.



Ilmakuva suunnittelualueesta

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

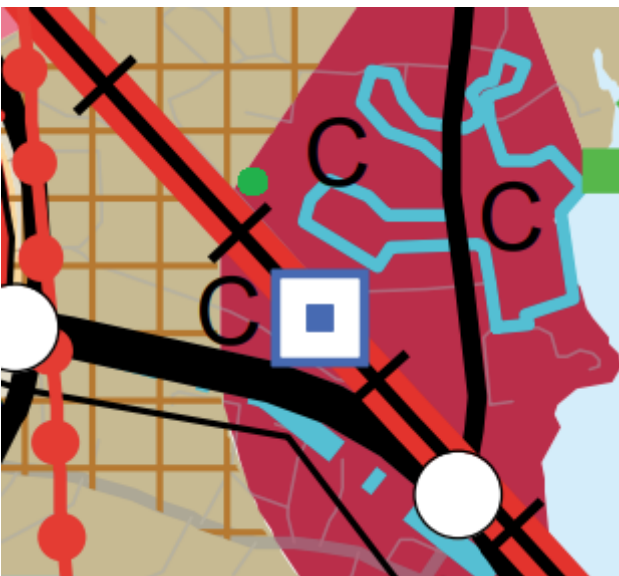
Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 15.5.2024 käynnistää asemakaavamuutoksen. Kaavamuutosalue ei sisälly MAPS-TO 2024-2028 mukaisiin hankkeisiin.

Tavoitteet

Asemankaavan muutoksella pyritään saamaan tontti nykyistä tehokkaampaan käyttöön ja määrittää tontille rakennettaville uusille rakennuksille yhteneväinen ilme, jota voidaan hyödyntää myös muissa lähi-alueiden suunnittelussa, mikäli niille tulee kaavamuutostarpeita. Tavoitteena on myös mahdollistaa olemassa olevan apurakennuksen säilyminen tontilla uudella käyttötarkoituksella.

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelma



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue merkattu vihreällä

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Tontti sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueen reuna-alueelle, jossa on mm. suunnittelumääräys, missä alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

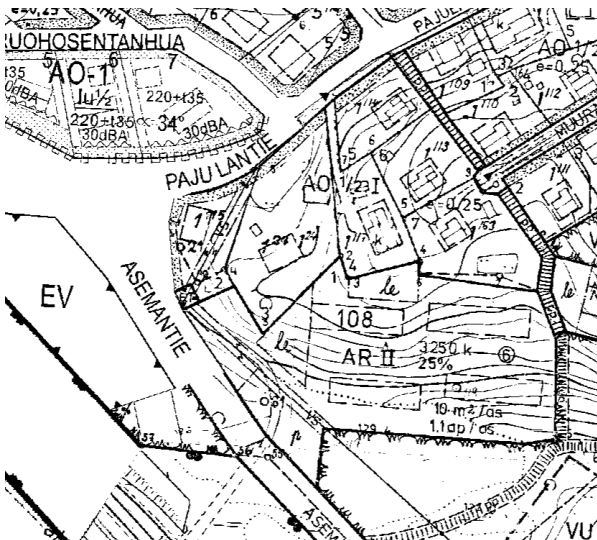


Ote yleiskaavasta, suunnittelualue merkattu sinisellä

Yleiskaava

Alueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava 2040, jonka muutoksen Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.päivä joulukuuta 2018, § 125.

Yleiskaavassa tontti on merkitty asumisen alueeksi, jota rajaa pohjoisesta kevyen liikenteen reitti.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennuskaavan muutoksena 19. päivä maaliskuuta vuonna 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.

Selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavamuutoksen arvioidaan olevan vähäinen, ettei se edellytä selvitysten laatimista. Hankkeella on vain vähäisiä vaikutuksia, ne kirjataan kaavaselostukseen.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat muutosalueen maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo,
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, keskusvaalikunta, tarkastuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy,
- yhdistykset: Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin 8.5.2024 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan toukokuussa 2024.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Luonnosvaihe ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 4.9.2024-18.9.2024 väliseksi ajaksi. Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaavamuutosalueeseen ilmoitettiin asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitettiin ehdotukseksi, joka asetettiin julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.12.2024-8.1.2025, 28 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin

ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi), sekä kirjeellä naapurialueiden omistajille.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	Toukokuu 2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Toukokuu 2024
Kaavaluonnos	Syyskuu 2024
Kaavaehdotus	Marraskuu 2024
Kaava hyväksytty	Helmikuu 2025

Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Projektiarkkitehti Katri Kosola
puhelin 040 133 1403
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 4314324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.
Postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

