

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

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 tarkoitus 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 käydyin 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. Kaavasunnittelulla 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
	<p><u>Kaavoituspäätös</u> Kaupunginhallitus päätti 29.08.2022 § 253 käynnistää asemakaavan muutoksen Kirkonseudun korttelissa 305 (Menotie).</p> <p><u>Suunnittelualue</u> 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.</p> <p><u>Kaavamuutoksen tavoitteet</u> 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.</p> <p><u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville kaavan vireilletulon yhteydessä.</p> <p><u>Aikataulu</u> Päätös vireilletulosta sekä OAS:n hyväksyminen, ympäristölautakunta 23.11.2022 Kaavaluonnos, talvi 2023 Kaavaehdotus, kevät 2023 Kaava hyväksytty, kesä 2023</p>
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. Kiinteistöillä 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 m² 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 nähtäville.
2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 20.03.2024 § 34

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-m2 ja tontille 11 - 11 500 k-m2.

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 liiteaineistoinen julkisesti nähtäville ja
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 18.09.2024 § 112

Valmistelija: kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Menotien asemakaavamuutoksella (kortteli 305 tontti 2 ja 11) on kiinteistöjen omistussuhteiden muutoksen ja olemassa olevan yrityksen laajentamistarpeiden vuoksi tutkittu korttelirakennetta ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä siten, että yhteensovitetaan mahdollisimman hyvin yritystoiminnan, pohjavesialueen, luonnon ja virkistykseen tavoitteet ja arvot. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 980-428-39-272, 980-428-39-300 ja 980-428-46-35 ovat yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöistä 980-428-39-272 ja 980-428-39-300 muodostuu korttelin 305 tontti 2 ja kiinteistöistä 980-428-46-35 korttelin 305 tontti 11. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkastettu rakennusoikeudet. Tontille 2 on osoitettu rakennusoikeus 18300 k-m² ja tontille 11 11500 k-m².

Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 10.4.-9.5.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saapui kuusi lausuntoa. Vastinerapotti on kaavan liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kaavamääräyksiin on tehty täydennyksiä. Luonnontilaisena säilytettävän istutettavan alueen määräykseen on lisätty että alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen harjualueeseen. Merkintä on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040: Arvokas geologinen muodostuma, harjualue (ge1). Ajoyhteysmerkintä on muutettu Ajoyhteys ja hulevesien johtaminen – merkinnäksi, joka palvelee korttelialueen sisäisiä ratkaisuja, jotka ovat kiinteistönomistajien vastuulla. Merkintä koskee tontteja 2 ja 11. Maanpinnan likimääräisen korkeusaseman yhteyteen on täsmennetty että korkeusasemaa ei saa merkittävästi alittaa, koska pohjavettä vasten tulee jäädä riittävä suojakerros. Hulevesimääräyksiä on täsmennetty siten että puhtaiden hulevesien imeyttämisen viivytyksvelvoite on poistettu tarpeettomana. Määräykseen on lisätty kohta: puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu eroosiota. Määräys, joka koskee rakentamattomia alueita, jonka osana on kalliopaljastumien peittäminen, on määräystä tarkennettu siten että tonttien täyttöön tulee käyttää puhtaita kiviaineksia, jotka vastaavat vedenjohtavuudeltaan olemassa olevaa harjuainesta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on käyty kiinteistön omistajien kanssa neuvottelu, ja on todettu, että kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu esitetään täydennetyin kaavamääräyksin hyväksyttäväksi. Kaavaratkaisussa on pyritty mahdollisimman hyvin yhteensovittamaan maakuntakaavan mukainen geologisen muodostuman esiintymä (harju) sekä olemassa olevan yrityksen laajentamistarpeet.

Kaavamuutoksesta on tarpeen laatia Maapoliittisen ohjelman 2023 mukainen maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 980-428-39-300.

Maankäyttösopimuksesta on neuvoteltu kiinteistönomistajan kanssa ja maankäyttösopimus on kaupunginhallituksen päätettävänä 16.9.2024.

Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite / Liitteet:	Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti (18.9.2024) Asemakaavamuutos kaavamerkinötineen ja -määräyksineen (18.9.2024) Kaavaselostus liitteineen (18.9.2024)
Oheismateriaali:	Asemakaavamuutosta varten laadittu luontotyyppiselvitys sekä liitekartta, 9.11.2023, päivitetty 13.3.2024. Valmisteluvaiheen palautteen vastineraportti (20.3.2024) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 20.3.2024
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 kaava-aineiston määräyksineen ja liitteineen2. esittää Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 kaava-aineiston määräyksineen ja liitteineen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. ----- Ala-Jaskara poistui kokouksesta klo 18.26.

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 48
606/10.02.03/2022

Toimivalta:	Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Ehdotusvaiheen palautteen vastineraportti (18.9.2024) Asemakaavamuutos kaavamerkinötineen ja -määräyksineen (18.9.2024) Kaavaselostus liitteineen (18.9.2024)
Oheismateriaali:	Asemakaavamuutosta varten laadittu luontotyyppiselvitys sekä liitekartta, 9.11.2023, päivitetty 13.3.2024. Valmisteluvaiheen palautteen vastineraportti (20.3.2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 20.3.2024

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättää hyväksyä Menotien asemakaavamuutoksen kortteli 305 tontti 2 ja 11 kaava-aineiston määräyksineen ja liitteineen.
- Päätös: Hyväksyttiin.