

Osayleiskaavan muutos Hirven tila - kaavaluonnosvaihe

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 217

Valmistelija

Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen

Hallintosäännön perusteella (§87) kaupunginhallitus päättää osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista.

Aloite osayleiskaavan muuttamiseen

Hirvijärven ja Vähä Vahantajärven väliselle alueelle sijoittuvan kiinteistön 980-424-1-150 omistajat ovat 26.4.2022 jättäneet kirjallisen aloitteen osayleiskaavan muuttamiseksi. Esityksessä todetaan, että yleiskaavan laadinnassa tapahtuneen virheen vuoksi ko. tilan rakennusoikeus on jäänyt huomioimatta kokonaan. Maanomistajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin vuonna 2013. Tässä yhteydessä on ohjeistettu hakemaan suunnittelutarvelupia vaiheittain, siten että ensimmäisessä vaiheessa voitaisiin myötää enintään kolme lupaa. Maanomistajat ovat hakeneet kolmea suunnittelutarvelupaa, joista vuonna 2018 myönnettiin kaksi. Rakennuspaikkoja ei ole rakennettu ja luvat ovat rauenneet. Maanomistajat katsovat, että yksittäisten rakennuspaikkojen osoittaminen ei ole osoittautunut toimivaksi ratkaisuksi. Käydyssä keskustelussa on todettu, että ilman kaavamuutosta ei kaikkia pinta-alan perustuvia rakennuspaikkoja voida myöntää kuin yksittäisinä poikkeamisina, kuten on aikaisemmin myös todettu. Tämän jälkeen ovat maanomistajat päätyneet esittämään osayleiskaavan muuttamista.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan muutos- ja laajennus, Takamaa. Osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.10.2002, §104. Kaavassa ko. kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisen alueena, M-2. Merkintä sallii maatilojen talouskeskusten rakentamisen. Kaavassa on erilliset vakituisen asumisen rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella osoitettu AP merkinnällä, joita kiinteistölle ei ole osoitettu.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Yleiskaavaprosessi on yleensä työmäärältä melko suuri ja ajalliselta kestoaltaan pitkä. Lähtökohtaisesti voisi esitetty hanke edetä vähäisenä osayleiskaavan muutoksena, jossa tarkastellaan rakennusoikeuden määrää vain yhden tilan osalla. Kokonaismäärässä tulee noudattaa kaavassa käytettyä pinta-alamitoitusta, jolla varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tässä yhteydessä myös kokonaismäärä tarkentuu. Mahdollisia selvitystarpeita ei ole tarkasteltu eikä niitä voida todeta. Myös prosessin läpivietävyyttä ei voida varmuudella taata.

MAPSTO 2021-2025 tavoitteet

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla alueen laajuus huomioiden, ei todennäköisesti ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen. Hankeen aikana tulee kuitenkin kokonaistyömäärää tarkastella.

Oheismateriaali

Kaavamuutoksen alustava aluerajaus

Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää selosteosan mukaisen osayleiskaavan vähäisen muutoksen käynnistämistä.
Päätös	Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 303

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 303 käynnistää kaavamuutoksen kiinteistöllä 424-1-150 Hirvi. Muutos koskee osayleiskaavaa Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan muutos- ja laajennus Takamaa, joka on hyväksytty 17.10.2002. Käynnistämispäätös perustuu maanomistajan aloitteeseen, jonka mukaan muutoksen alaisen kaavan laadinnassa on tapahtunut virhe. MRL 63 §:n mukaisesti kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville samalla kun tiedotetaan kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tiivistetysti esitelty suunnittelualue, kaavatilanne sekä suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet, jotka ilmenevät myös käynnistämispäätöksen valmistelussa. Lisäksi on kuvattu osallistumis- ja arviointimenettely ja arvioitu kaavan aikataulu. Tavoitteena on laittaa kaavaluonnos nähtäville alkuvuodesta 2024 ja ehdotus keväällä 2024. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi alkukesään 2024. Aikataulu riippuu mahdollisista lisäselvitystarpeista, jotka selviävät viranomaislausuntojen myötä.
--------------	---

Lisätiedot	Kaavoitusarkkitehti Mia Saloranta, p. 044 4811312, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.10.2023)
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.10.2023) sekä päättää kaavan vireilletulosta.
Päätös	Hyväksyttiin seuraavalla kaupunginjohtajan tekemällä teknisellä korjauksella selosteosan alkuun: "Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023---" -> "Kaupunginhallitus päätti 13.6.2022---"

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 49

Valmistelija:	Kaavoituspäällikkö
---------------	--------------------

Seloste ja perustelut:

Kaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä (23.10.2023 § 303). Osayleiskaavan muutos koskee kiinteistöä 424-1-150 Hirvi. Alkuperäinen osayleiskaava ”Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan muutos- ja laajennus Takamaa” on hyväksytty 17.10.2002.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.12.2023 asti, johon mennessä saatiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Pirkanmaan liitto ei jättänyt lausuntoa.

Kaavaluonnos

Kaavamuuotos-alueen kokonaispinta-ala on noin 32 hehtaaria. Kaavaluonnoksessa on osoitettu AO-merkinnällä kolme erillispientalovaltaista asuntoaluetta ja yhteensä 10 uutta vakituksen asuminen rakennuspaikkaa, AO-alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5, 6 hehtaaria. Rakennuspaikkojen määrä noudattaa Takamaan osayleiskaavan periaatteita, ja rakennuspaikkojen pinta-alat vastaavat viimeisimmissä kaavoissa käytettyjä pinta-aloja. Asuinalueille on osoitettu ohjeellinen tielinjaus sekä uusi tieyhteystarve.

Kaava-alueesta suurin osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kaava-alue rajautuu 40 metrin matkalta Natura-alueeseen. Kaava-alueen poikki kulkee Hirvijärven (Natura-alue) valuma-alue, joka on osoitettu kaavassa. Länsilaidalla on huomioitu olemassa oleva hiihtolatu.

Kaavan luo-merkinnällä on osoitettu viisi metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä. Alueen sijainti linnustollisesti merkittävien vesistöjen välissä on huomioitu sijoittamalla rakennuspaikkoja niin, että rakennettavien alueiden väleihin jää riittävästi puustoisia alueita ja viheryhteyttä vesistöjen välille. Luonnoksessa on osoitettu kaksi kiinteää muinaisjäännöskohdetta. Luontokohteet ja kiinteät muinaisjäännökset perustuvat laadittuihin uusiin luonto- ja arkeologisiin inventointeihin.

Päätöksen tavoitteena on saada Hirven Tila -osayleiskaavan muutosluonnos nähtäville MRL:n edellyttämällä tavalla.

Toimivalta:

Hallintosäntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä:

Maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, p 041 730 1380, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet:

Luonnosvaiheen kaavakartta ja määräykset (17.2.2025)
Luonnosvaiheen kaavaselostus (17.2.2025)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.2.2025)
OAS, palautteet ja vastineet (17.2.2025)
Luontoselvitys 2024
Arkeologinen inventointi 2024

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä (2.) osayleiskaavan muutosluonnoksen ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne luonnoksena nähtäville ja

2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.10.2025
359/10.02/2022

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Osayleiskaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.3.-7.4.2025 välisen ajan. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kirjeillä, lehtikuulutuksella sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta tuli 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Kaavaehdotus

Kaavaratkaisu on säilynyt ehdotukseen lähes samana. Kaavaehdotusta on tarkistettu luonnon monimuotoisuutta huomioivampaan suuntaan, mitä kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä toivottiin edistettävän. Erityisesti linnustollisesti arvokas alue on tunnistettu ja sen säilymiseen pyritty vaikuttamaan kaavaratkaisulla. Asuinalueiden sijoittelulla, väljillä rakennuspaikoilla sekä rakentamista ohjaavilla suunnittelumääräyksillä on pyritty ehkäisemään

Kaavaluonnoksen AO-merkintä on korvattu AO-1-merkinnällä, jonka määräykseen on sisällytetty puuston säilyttäminen rakennuspaikalla. Kaavan kaikki 10 uutta rakennuspaikkaa ovat vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Maaseutumainen väljyys toteutuu suurella rakennuspaikkakoolla (5000 m²). Jätevedet on käsiteltävä kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti useamman kiinteistön kesken, mikäli ei ole mahdollisuutta liittyä keskitettyyn viemäriverkostoon. AO-1-alueilla suunnittelutarve on ratkaistu. Osayleiskaavan saatua lainvoiman rakentamislupa voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan mukaiselle rakentamiselle.

Ympäristön luonnonmukaisuuden säilyttäminen on huomioitu tavallista tarkemmin kaavan yleismääräyksissä sekä jättämällä suurin osa kaava-alueesta rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaehdotukseen on muutettu M-merkintä MY-merkinnäksi alueen erityisten ympäristöarvojen huomioimiseksi. Hirvijärven Natura-alueen valuma-alue on noin puolet kaava-alueesta. Valuma-alueella tulee mm. suosia metsänhoitomenetelmiä, joilla ylläpidetään puustoisuutta.

Alueen sijainti linnustollisesti merkittävien vesistöjen välissä on huomioitu rakentamista ohjaavissa yleisissä suunnittelumääräyksissä ja kaavamääräyksillä.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: Maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, p 041 730 1380, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Ehdotusvaiheen kaavakartta ja määräykset (27.10.2025)
Ehdotusvaiheen kaavaselostus (27.10.2025)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (27.10.2025)

Luonnoksesta saatu palautteet ja vastineet (27.10.2025)

Liite Luontoselvitys 2024

Liite Arkeologinen inventointi 2024

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä osayleiskaavan muutosehdotuksen ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne nähtäville ja

2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: