

Kaupunginhallitus	§ 44	15.02.2016
Ympäristölautakunta	§ 31	15.03.2016
Ympäristölautakunta	§ 92	07.06.2016
Ympäristölautakunta	§ 145	13.09.2016

Kirkonseudun asemakaavan muutos / Kortteli 305 / Menotie /Asemakaavan hyväksyminen

2/51.512/2016

KAUPHALL 15.02.2016 § 44

Kaupunginarkkitehti Jurkka Pöntys

Kiinteistö Oy Menotie 1 (asianhoitajana Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma) on jättänyt asemakaavanmuutoshakemuksen. Tarkoituksena on jakaa asemakaavassa yhdeksi tontiksi osoitettu teollisuustontti kolmeen erikokoiseen ja eri rakennusoikeuksin määriteltyyn osaan.

Kaavanmuutos ei ole kaavoitusohjelmassa. Asemakaavanmuutoksella ei ole tarkoitus laajentaa olemassa olevaa asemakaava-aluetta tai lisätä merkittävästi rakennusoikeutta. Asemakaavanmuutoksen voidaan katsoa siten olevan vähäinen, ja se voitaisiin kokonaan käsitellä ympäristölautakunnassa.

Kaavanmuutoksesta koituvat kulut on hakija ilmoittanut olevansa valmis maksamaan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Jurkka Pöntys, p. 040 133 4850, jurkka.pontys@ylojarvi.fi

Oheismateriaali

- Ote asemakaavasta
- Ote osayleiskaavasta

Kaupunginarkkitehdin esitys

Kaupunginhallitus päättää, että Ylöjärven kaupunki ryhtyy muuttamaan hakijan esityksen mukaisesti Menotie 1 asemakaavaa ja että se laaditaan merkitykseltään vähäisenä asemakaavanmuutoksena ympäristölautakunnan päätöksellä.

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaupunginarkkitehdin esityksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

YMPLTK 15.03.2016 § 31

- Kaavoituspäätös** Kaupunginhallitus päätti 15.02.2016, että Ylöjärven kaupunki ryhtyy muuttamaan Kiinteistö Oy Menotie 1 esityksen mukaisesti korttelin 305 asemakaavaa ja että se laaditaan vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, jonka hyväksyy ympäristölautakunta.
- Asemakaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä asetetaan nähtäville yhtä aikaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), että kaavaluonnos valmisteluaineistoinen. Tällöin samalla kuulutuksella ilmoitetaan vireilletulosta sekä nähtävilläolosta.
- Suunnittelualue** Kaavamuuotosalue sijaitsee Soppeenmäen teollisuusalueella korttelissa 305. Aluetta rajaa Menotie, Soppeentie, valtatie 3 ja harjualue etelästä. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 10 ha.
- Tavoitteet** Tavoitteena on jakaa korttelialue kolmeksi erilliseksi tontiksi ja jakaa nykyinen rakennusoikeus muodostuville tonteille. Asemakaavan tavoitteena ei ole muilta osin muuttaa alueen maankäyttöä nykyisestäään. Asemakaavan merkintöjä yhtenäistetään viereisen vuonna 2011 hyväksytyyn Tulotien ympäristön asemakaavamuutoksen kanssa.
- Kaavoitustilanne** Muutosalueella on voimassa 1999 hyväksytty asemakaava, joissa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena T-5. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 50 000 k-m², joista toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten asemakaavassa on alueelle asetettu pohjavesialuetta suojaavia määräyksiä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointi suunnitelma (15.3.2016).
- Aikataulu** Tavoitteena on, että kaava hyväksyttäisiin ympäristölautakunnassa kesän 2016 aikana.
- Asemakaava luonnos** Asemakaavaluonnoksessa on kortteli 305 jaettu kolmeksi erilliseksi tontiksi. Korttelin nykyinen rakennusoikeus on jaettu tonteille. Asemakaavan teollisuuskortteli merkintä T-5 on muutettu TY-5 merkinnäksi, jolla kuvataan paremmin alueen sijoittumista vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.
- Lisäksi asemakaava muutoksessa on varauduttu mahdollisen

läntisen ratayhteyden sijoittumiseen valtatie 3:n varteen erillisellä selvitysalue merkinnällä.

Oheismateriaali

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.3.2016)
- asemakaava muutosluonnoksen kartta (15.3.2016)
- asemakaava muutoksen merkinnät ja määräykset (15.3.2016)
- selostus
- kaavaluonnoksen suhde ajantasakaavaan

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

- 1 käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
- 2 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.6.2014).
- 3 asettaa asemakaavanmuutoksen valmistelu aineiston ja kaavaluonnoksen 15.3.2016 nähtäville
- 4 tiedottaa nähtävilläolosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 07.06.2016 § 92

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Nähtävilläpito ja tiedottaminen

Asemakaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä asetettiin nähtäville yhtä aikaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), että kaavaluonnos valmisteluaineistoinen 23.3. - 7.4.2016 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kirjeellä, lehtikuulutuksella sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Lausunnot ja mielipiteet

Lausunnon antoivat Gasum Oyj, Tampereen sähkölaitos Oy ja Elenia Oy. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksessa on kortteli 305 jaettu maanomistajan esityksen mukaisesti kahdeksi erilliseksi tontiksi. Korttelin nykyinen rakennusoikeus on jaettu tonteille.

Asemakaavaehdotusta on kehitetty saadun palautteen pohjalta siten, että maanalaisia johtolinjoja on tarkennettu lausunnon pohjalta sekä esitetty asemakaavamääräys, jolla huomioidaan maakaasuputkistojen läheisyys.

Oheismateriaali

- asemakaava ehdotuksen kartta (7.6.2016)
- asemakaava muutosehdotuksen merkinnät ja määräykset (7.6.2016)
- selostus
- kaavaluonnoksen suhde ajantasakaavaan

Liite

Vastineet lausuntoihin

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä laaditut vastineet lausuntoihin.
2. asettaa Menotien asemakaavan muutoksen asemakaavaehdotuksen (7.6.2016) julkisesti nähtäville ja oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 13.09.2016 § 145

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Nähtävilläpito ja tiedottaminen

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.6. - 12.8.2016. Nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kirjeellä, lehtikuulutuksella sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Lausunnot ja kommentit

Lausunnon antoivat Gasum Oyj, Pirkanmaan pelastuslaitos, Liikennevirasto ja kommentin antoi ympäristöpäällikkö. Lausuntojen ja kommenttien antajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Muistutukset

Asemakaavan eteläosan maanomistaja esitti hallinnoimansa kaava-alueen osalta muistutuksessaan, että olemassa olevan rakennuksen eteläpuolella oleva istutettavan alueen osa tulisi poistaa, jotta rakennuksen ympäri mahdollistettaisiin ajoneuvoyhteys sujuvan toiminnan turvaamiseksi.

Vähäisesti tarkistettu asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta on muistutuksen pohjalta tarkistettu nähtävilläolon jälkeen siten, että vähäisenä muutoksena kaava-alueen eteläosan istutettavaksi määrätty alueen osa poistettiin rakennusalan ja johdolle varatun alueen välistä. Kyseisen istutettavan alueen osan poistamisella parannetaan tontin liikenneolosuhteita ja teollisuustontin tarkoituksenmukaista käyttöä, eikä muutoksella ole kokonaisuuteen nähden vähäistä merkittävämpää vaikutusta.

Oheismateriaali

- asemakaava ehdotuksen kartta (13.9.2016)
- asemakaava muutosehdotuksen merkinnät ja määräykset (13.9.2016)
- selostus
- kaavaluonnoksen suhde ajantasakaavaan

Liite

Vastineet lausuntoihin

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

Va. kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

- 1 hyväksyä 13.9.2016 laaditut vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin.
- 2 hyväksyä 13.9.2016 päivätyn vähäisesti tarkistetun Menotien korttelin 305 asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
