

Kaupunginhallitus	§ 125	20.04.2016
Ympäristölautakunta	§ 91	07.06.2016
Ympäristölautakunta	§ 171	08.11.2016

Kirkonseudun asemakaavan muutos / Kortteli 380 / Elovainio /Elovainion kauppakeskuksen asemakaavan muutos / Asemakaavamuutoksen luonnos

607/51.512/2015

KAUPHALL 20.04.2016 § 125

Kaupunginarkkitehti Jurkka Pöntys

Kiinteistö Oy Elovainion kauppakiinteistöt/ Sponda on jättänyt kauppakeskusta koskevan asemakaavanmuutoshakemuksen. Tarkoituksena on parantaa kauppakeskuksen myymälärakennetta ja lisätä päivittäistavarakaupan myymälätilaa nykyistä suuremmaksi.

Kaavanmuutos ei ole kaavoitusohjelmassa. Asemakaavanmuutoksella ei ole tarkoitus laajentaa olemassa olevaa asemakaava-aluetta.

Kaavanmuutoksesta koituvat kulut neuvotellaan hakijan kanssa 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 käynnistää asemakaavan muutoksen.

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaupunginarkkitehdin esityksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

YMPLTK 07.06.2016 § 91

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Kaavoituspäätös

Kiinteistö Oy Elovainion kauppakiinteistöt/Sponda jätti kauppakeskusta koskevan asemakaavan muutos hakemuksen, jonka pohjalta kaupunginhallitus päätti 25.4.2016 käynnistää asemakaavan muutoksen.

Suunnittelualue	Asemakaavan muutosalue käsittää kauppakeskus Elon korttelin 380. Aluetta rajaa Uusi-Kuruntie, Elotie ja Elovainiontie. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 13 ha.
Tavoitteet	Asemakaavamuutoksella tutkitaan toisen päivittäistavarakaupan mahdollistamista nykyisen kauppakeskuksen tiloihin. Tavoitteena on turvata kauppakeskus elinvoimaisena kauppapaikkana ja edistää kilpailua.
Kaavoitustilanne	Muutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, liikerakennusten korttelialueeksi KM-3. Elovainion osayleiskaavassa alue on merkitty KM-1 -merkinnällä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen yleiskaava mahdollistaa kortteliin nykyistä asemakaavaa suuremman päivittäistavarakaupan myymäläpinta-alan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (7.6.2016).

Aikataulu	Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kesällä 2016. Asemakaavamuutoksen luonnos sekä valmisteluaineisto on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä 2016 ja ehdotus loppuvuodesta syksyllä 2016. Tavoitteena on, että asemakaavamuutos hyväksyttäisiin kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2017.
-----------	--

Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (7.6.2016).
-----------------	---

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

Kaupunginarkkitehti ehdottaa	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (7.6.2016) sekä tiedottaa asiasta ja vireille tulosta.
------------------------------	--

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
--------	---

YMPLTK 08.11.2016 § 171

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Vireilletulosta tiedottaminen

Vireilletulosta tiedotettiin 15.6.2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaava luonnos

Asemakaavaluonnoksessa on korttelin 380 kaavamääräystä tarkennettu siten, että määräys mahdollistaisi toisen päivittäistavarakaupan mahdollistamisen nykyisen kauppakeskuksen tiloihin.

Ylöjärven väestökehityksen myötä lisääntyvä ostovoima luo edellytykset voimassa olevan yleiskaavan kortteliin kohdistuvan päivittäiskaupan lisävarauksen käyttöönottoon. Asemakaavaluonnoksessa päivittäistavarakaupan tiloja saa olla 3500 myyntineliometriä, joka on 500 neliömetrin lisäys voimassa olevaan asemakaavaan.

Kauppakeskuksessa on tällä hetkellä käytössä noin 2 200 myyntineliötä päivittäistavarakaupan liiketilaa. Kaavamuutoksen myötä nykyiseen kauppakeskuksen tiloihin mahdollistettaisiin noin 6 000 myyntineliön liiketila, josta olisi noin 1 300 neliötä päivittäistavaroille. Uusi tavaratalo sijoittuisi olemassa oleviin tiloihin, jolloin liiketilan kokonaismäärä ei lisääntyisi, ainoastaan liiketilan jakautuminen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan kesken.

Asemakaavamääräyksessä yhden päivittäistavarakaupan yksikön koko on rajattu 2500 myyntineliometriin. Määräyksellä ohjataan että tavaratalomaisia yksiköitä kauppakeskuksessa olisi kaksi, millä edistetään toimivan kilpailun edellytyksiä.

Lisäksi asemakaava muutoksessa on varauduttu mahdollisen läntisen ratayhteyden sijoittumiseen valtatie 3:n varteen erillisellä selvitysalue merkinnällä.

Oheismateriaali

- asemakaavaluonnoksen kartta ja kaavamääräykset 8.11.2016
- asemakaavaselostus 8.11.2016

Lisätiedot

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

Va. kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen (8.11.2016) nähtäville ja tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
