

IKA/181/10.00.03.02/2018

Asemakaavan laatiminen kiinteistölle 413-7-2 ns. Myllyn Leivän alue

Ymp.ltk 6.11.2016, 77 §

Valmistelu / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, 044 730 1263

Ympäristölautakunnalle (sähköposti 4.10.2016) on toimitettu aloite asemakaavan laatimiseksi Karhoisten kylän (413) tilalle R:no 7-2. Alue sijaitsee Sammin sillan vieressä ja rajoittuu Kolmostiehen (vt3).

Hakemuksessa esitetään tontille kaavoitettavan omakoti- tai kerrostaloasumista. Perusteluissa todetaan. Paikalla on Myllyn Leivän leipomokiinteistö sekä erillinen asuinrakennus. Leipomon tiloissa toimii leipomon kahvila. Leipomotoimintaa ei kiinteistössä nykyisin ole, vaan toiminta on siirretty Ylöjärvelle. Leipomorakennuksen todetaan olevan huonokuntoinen ja se vaatisi perusteellisen remontin niin sisällä kuin ulkona. Lisäksi epäillään rakennuksessa olevan kosteusvaurioita.

Lähtökohdat. Rantaan rajoittuvalle alueelle ei aikaisemmin ole laadittu asemakaavaa. Alueella on voimassa Keskeisen alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2005, jossa merkintänä on työpaikka-alue TP. Alue rajoittuu itäreunastaan pientalovaltaiseen alueeseen AP. Hakemusalue ei sisälly kiinteistökohtaisesti tarkasteltuun ranta-alueeseen. TP-alue kuuluu laajemman selvitysalue-alueeseen (se) piiriin, jossa tieosa liittymiseen tutkitaan valtatie 3 tarkemman suunnittelun yhteydessä. Vireillä olevissa tiesuunnitelman luonnoksessa, Valtatie 3 parantaminen välillä Ikaalisten eritasoliittymä-Teikangas, nykyinen Kolmostie muuttuu rinnakkaistieksi ja uusi vt3 sijoittuu rinnakkaistien eteläpuolelle. Kevyen liikenteen yhteys säilyy likimain nykyisellä paikalla. Rinnakkaistieltä ei ole suoraa liittymää suunnitellulle uudelle valtatielle. Lähin liittymä valtatielle on keskustan eritasoliittymästä. Tiesuunnittelun yhteydessä on myös tehty melumallinnuksia. Karttojen perusteella on näkyvissä nykytilanteen ja ennusteen mukaisen taustamallin ulottuminen ko. kiinteistön alueella.

Ehdotus / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta keskustelee hakemuksesta ja päättää jatkotoimista kokouksessa.

Päätös: Ympäristölautakunta katsoo, että alueella on edellytykset asemakaavaprosessin käynnistämiseen seuraavin tarkennuksin:

– Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asetetaan se nähtäville. Lähtökohtaisesti tutkitaan asuinrakentamisen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittamista. Kerrostalorakentaminen ei liene ensisijainen tavoite, koska se toisi sijainnillaan ristiriita yhdyskuntarakenteen kannalta sekä maanomistajien tasapuolisuuden näkökulmasta.

– Järjestetään MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa kartoitetaan asuinrakentamisen soveltuvuutta ko. alueelle myös viranomaisten näkökulmasta.

– Tehdään sopimus kaavoituksen käynnistämiseksi, jossa määritetään kaavan laatimisen periaatteet sekä laatimisesta aiheutuvat kustannukset maan-

omistajalle. Kaava voidaan teettää myös konsulttityönä. Maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.

Ymp.ltk 12.12.2017, 88 §

Valmistelu / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, puh.044 730 1263

Ympäristölautakunnan rajaamien tavoitteiden pohjalta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja käyty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen käynnistämisestä on tehty sopimus. Kaavahanke kuuluu kaavoituskatsauksen 2017 lähiaikoina vireille tuleviin asemakaavoituskohteisiin. Kaavoituskatsaus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.2.2017 (§4) ja kuulutettu 2.3.2017.

Ennen kaavaluonnoksen laatimista on tehty uusi ehdotus, jossa nykyinen käytetty rakennusoikeus korvataan kokonaan asuinrakentamisen kaavamerkinnällä, mukaan lukien kerrostalon mahdollistavan kaavamerkinnän.

Ehdotus / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta keskustelee tehdystä uudesta ehdotuksesta ja päättää jatkotoimista kokouksessa.

Päätös: Ympäristölautakunta päättää, että kaavoitusta jatketaan uuden ehdotuksen pohjalta. Rakentamisen tulee sopeutua maisemaan korkeuden, värin ja pintamateriaalien suhteen. Sallittava kerrosmäärä saa olla enintään neljä. Korjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan uudelleen nähtäville.

Ymp.ltk 20.2.2018, 12 §

Valmistelu / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, 044 730 1263

Maanomistajan toimesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa alueen toteuttamiseksi. Vaihtoehtojen pohjalta on laadittu melukartat. Lisäksi alueelta on tehty arkeologinen inventointi.

Vaihtoehdossa 1 on osoitettu alueen pohjoisosaan kuusi paritaloa. Eteläosaan on osoitettu varastotilaa sekä autokatoksia. Paritaloihin on osoitettu II kerrosta. Voimasähkölínjan suoja-alueelle on osoitettu pysäköintipaikkoja. Osoitettua kerrosalaa on yhteensä 1680 m².

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu alueen pohjoisosaan yksi kerrostalo ja neljä paritaloa sekä varastorakennus ja erillinen saunarakennus rantaan. Asuin-kerrostaloon on osoitettu ½ III kerrosta ja paritaloihin II kerrosta. Tontin eteläosaan on osoitettu autokatoksia. Voimasähkölínjan suoja-alueelle on osoitettu pysäköintipaikkoja. Osoitettua kerrosalaa on yhteensä 2320 m².

Havainnekuvat vaihtoehtoista ovat liitteenä. Havainnekuvia ja selvityksiä sekä vaihtoehtojen pohjalta laaditut kaavakartat esitellään kokouksessa tarkemmin.

Ehdotus / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta päättää asettaa molemmat luonnosvaihtoehdot nähtävillä mielipiteiden ja lausuntojen pyytämistä varten. Tiedoksianto toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Ymp.ltk 22.5.2018, 36 §

Valmistelu / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, 044 730 1263

Valmisteluvaiheen aineistojen nähtävilläolo oli 15.3.-15.4. välisenä aikana. Lausuntoaika sekä mielipiteiden jättöaika jatkettiin pidemmälle. Aineistosta jätettiin yksi mielipide ja kuusi lausuntoa. Yhteenveto kuulemisesta liitteenä.

Ehdotus / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta keskustelee jätetyistä palautteista sekä päättää jatko-toimista.

Päätös: Ympäristölautakunta päätti, että kaavasuunnittelua jatketaan (12.12.2017) päätettyjen tarkennettujen tavoitteiden pohjalta, joka mahdollistaa vaihtoehdossa 2 esitetyn kerrostalon rakentamisen. Vastineita täydennetään. Kaavaehdotukseen tehdään tarkennuksia kuulemisen perusteella.

Ymp.ltk 21.8.2018, 55 §

Valmistelu / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, 044 730 1263

Kaavasuunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 2 pohjalta. Kuulemisen perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia mm. maakuntamuseon sekä vesiyhtiön lausuntojen perusteella. Kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan. Asumiseen osoitetaan 2320 k-m² sekä lisäksi autokatoksia varten yhteensä 510 m². Korttelialueen pinta-ala on 0,99 hehtaaria. Kaavaehdotus on listan liitteenä.

Ehdotus / kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että ehdotusvaiheen asiakirjat asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Aineistot toimitetaan viranomaisille lausuntoja varten.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Khall 27.8.2018, 81 §

Ehdotus/kaupunginjohtaja Kari Tolonen:

Kaupunginhallitus päättää, että ehdotusvaiheen asiakirjat asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Aineistot toimitetaan viranomaisille lausuntoja varten.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ymp.ltk 6.11.2018, 65 §

Valmistelu/ kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen, puh. 450 1263.

Ehdotusvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 20.9.-21.10. 2018 välisenä aikana.

Nähtävilläoloaikana ei jätetty mielipiteitä. Yhteenveto lausunnoista käsiteltiin kokouksessa. Asemakaava mahdollistaa yhden asuinkerrostalon ja paritalojen rakentamisen. Alueen toteutuessa nykyiset rakennukset puretaan. Kaavaehdotus on listan liitteenä

Ehdotus/ kaavoitusarkkitehti Esko Hyytinen:

Ympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Päätös: Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.
