

## Ylitien asemakaava

316/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 29.04.2020 § 38

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 24.4.2020:

Ylitien alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on liitteenä. Samalla on päivitetty Rymättylätien eteläpuoleisen alueen toisen vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS), joka on myös liitteenä.

LIITTEET A1-A2, TEKLA 29.4.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Luonnoksen mukainen alue liitetään jatkossa osaksi jo aiemmin käynnistettyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta (AK-367).

### Aloite kaavan laatimiseksi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavoituksen yhteydessä Ylitien asukkaat toivoivat muistutukseensa, että Ylitien alue liitettäisiin kyseiseen kaavoitukseen. Kunnallisteknisten ratkaisujen takia alue voidaan asemakaavoittaa vasta perhetalon eteläisen puolen asemakaavoituksen yhteydessä.

### Kaavoitettava alue

Nyt laaditun asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 2,9 hehtaaria. Alue rajautuu Ylitien länsipuoliseen peltoon, pohjoisessa ja koillisessa perhetalon alueen vahvistuneeseen asemakaavaan sekä tulee liittymään kaavakossa ja etelässä alueen asemakaavoituksen toisen vaiheen asemakaavaan.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Alueella on 6 asuinkäytössä olevaa rakennusta sekä useita piharakennuksia. Alustavan tarkastelun perusteella rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Rakennetuille kiinteistöille kulkee Ylitie-niminen yksityistie. Alueen eteläosassa on metsäinen kallio, sekä aluetta halkova sähkölinja.

Alueelle on perhetalon kaavoituksen yhteydessä laadittu luontoselvitys, selvityksen on laatinut Suomen Luontotieto Oy. Selvitys ei osoita erityisiä suojeltavia luontoarvoja alueelta. Luontoselvitys ja sen täydennys ovat liitteenä.

LIITTEET A3-A4, TEKLA 29.4.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

## **Asemakaavaluonnos**

Rakennetuille kiinteistöille kulkeva Ylitie muuttuu asemakaavoituksen myötä kaduksi. Ylitien jatkeeksi on myös osoitettu kevyen liikenteen reitit etelään sekä kaakkoon, perhetalon suuntaan. Alueen eteläreunaan on osoitettu lähivirkistysaluetta.

Rakennettujen kiinteistöille osoitettu rakennusoikeus pohjautuu nykyisen rakennusjärjestyksen sallimaan rakentamisen määrään. Isoimmille kiinteistöille määrää on hieman kasvatettu, ja niille sallittaisiin toisen asuinrakennuksen rakentaminen (tontit 1, 4 ja 6). Kiinteistökohtainen rakennusoikeus vaihtelee välillä 350 -620 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>), yhteensä alueelle osoitettaisiin rakennusoikeutta 2.500 k-m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistöille saa rakentaa 350 k-m<sup>2</sup> / rakennuspaikka. Kolmelle suurimmalle tontille esitetään mahdollisuutta jakaa kiinteistö kahteen osaan (tontit 1, 4 ja 6). Tonttien takaosassa on maaston mukaisesti osoitettu rakentamattomaksi jääviä alueita ja /s-merkinnällä olevia alueita kuten perhetalon alueen muissakin asemakaavoissa. Suurimmaksi sallittuksi kerrosluvuksi tonteille on osoitettu kaksi kerrosta.

Kaavaluonnoksen eteläosassa olevalle virkistysalueelle on annettu nimi ”Lohikäärme”, joka jatkaa perhetalon alueen virkistysalueen nimistöä. Ylitien nimen ehdotetaan säilyvän.

Asemakaavaluonnoksen kaavamääräykset on soveltuville osin siirretty perhetalon alueen kaavoituksesta. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

## **Alustava kaavataloustarkastelu**

Kaavataloustarkastelun luvut ovat suuntaa-antavia arvioita, ja niitä tarkennetaan, kun laajemman kaava-alueen yleissuunnitelma päivitetään koskemaan myös Ylitien aluetta.

Ylitien alueelle liittäminen alueen eteläpuolelle kaavoitettavien alueiden kunnallistekniikkaan tulee maksamaan kaavoittajan arvion mukaan noin 200 000 euroa. Tämä kustannus tulisi jossain vaiheessa joka tapauksessa eteen, ja tämä kustannus on otettu huomioon jo perhetalon alueen kaavoituskokonaisuuden kaavataloustarkastelussa. Tämän kustannuksen lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu noin 270 metriä kevyen liikenteen väyliä, joiden toteuttamisen kustannus tulisi kaavoittajan arvion mukaan olemaan noin 160 000 euroa. Ylitien kunnossapito sekä mahdollinen parantaminen tulisivat jatkossa olemaan kaupungin vastuulla ja kustannuksena.

Tuloja kaava-alueen laajentamisesta tulee lähinnä liittymismaksuista, jotka kiinteistönomistajien tulee maksaa liittymismaksut tulevista viemäri liittymistään. Mikäli alueen rakennuksia laajennetaan, tai niihin tulee lisärakennuksia, pitää rakennusten maksaa niistä liittymismaksuja. Mikäli jollekin kiinteistölle kaavoitetaan rakennusoikeutta yli 500 k-m<sup>2</sup>, tulee ylittävistä osista maksaa myös maankäyttömaksua.

Yksittäisenä kaavahankkeena Ylitien asemakaava ei olisi kaavataloudellisesti kannattava, mutta sen toteuttaminen on katsottu osaksi perhetalon

kokonaisuuden asemakaavoitusta. Perhetalon asemakaavoituksen kaavataloudellinen kokonaisvaikutus on aiemmissa laskelmissa todettu suhteellisen neutraaliksi.

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 23.4.2020 päivätystä Ylitien alueen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Tekninen lautakunta päättää, että nähtävillöolon jälkeen Ylitien kaavaluonnoksen alue liitetään osaksi Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta.

Tekninen lautakunta merkitsee 23.4.2020 päivitetyn Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta (AK-367) koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.