

Hirvimäen asemakaavan muutos kortteleissa 2507 ja 2508 / Kaavaehdotus

KH 28.04.2025 § 106

Maankäyttöpalveluille on tullut kaksi asemakaavan muutoshakemusta, jotka sijoittuvat Hirvimäen asemakaava-alueelle. Asemakaavan muuttamista esitetään kortteleihin 2507 ja 2508, jotka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu omiksi APY tonteiksi (Asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialue). Voimassa olevassa asemakaavassa APY korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 1,65 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 4969 k-m² tonttitehokkuuden ollessa $e=0.30$.

Maaomistajilla on tavoitteena muuttaa asemakaavan mukaiset APY tontit pienemmiksi pientalotonteiksi uusien, rakennettavien katujen varrelle.

Kaavaluonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2508 sijoittuu aluetta halkovan kadun länsipuolelle muodostaen neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun itäpuolelle muodostuu uusi kortteli 2523, jonka alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2. Yhteiskäyttöiselle alueelle saa sijoittaa kortteleita 2507 ja 2523 palvelevia jätteiden keräyspisteitä sekä autopaikoitusta vieraspysäköintiä varten.

Kaavaluonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2507 sijoittuu kaarevan pihakadun itäpuolelle muodostaen seitsemän erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun länsipuolelle muodostuu uusi kortteli 2522, jonka alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2. Yhteiskäyttöiselle alueelle saa sijoittaa kortteleita 2507 ja 2522 palvelevia jätteiden keräyspisteitä sekä autopaikoitusta vieraspysäköintiä varten.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaluonnoksessa muodostuu kaksi uutta katu. Koska kadut vievät pinta-alaa korttelialueilta, laajenee asumiselle tarkoitettu alue korttelissa 2508 kaupungin omistaman maa-alueen puolelle. Korttelin 2507 osalta kadun toteuttamisella ei ole vaikutusta asumisen alueen laajuuteen, vaan asumisen korttelit säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisen APY korttelialueen rajojen sisäpuolella. Kaavamuutoksella osoitettavat kadut nimetään nimistötoimikunnassa ennen kaavaehdotuksen valmistelua.

Kaavaluonnoksessa asumisen korttelialuetta muodostuu 1,6 ha ja rakennusoikeutta 4468 k-m² tonttitehokkuudella $e=0.30$. Katualuetta muodostuu 0,4 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden asumisen aluetta muodostuu 411 m² ja rakennusoikeutta 501 k-m² vähemmän. Kaavamuutoksella lähivirkistysaluetta poistuu noin 2455 m² ja suojaviheraluetta noin 1057 m².

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- 1) päättää käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen Hirvimäen asemakaavan kortteleissa 2507 ja 2508;
- 2) päättää periä maanomistajilta kaavan laatimisesta yhteensä 4000 euroa ja tarvittavat selvitykset täysimääräisinä; ja
- 3) päättää, että AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 28.4.2025 päivätyn kaavakartan perusteella. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 18.08.2025 § 212
277/10.02.03/2025

Hirvimäen asemakaavan muutosluonnos koskien kortteleita 2507 ja 2508 pidettiin nähtävillä 7.5. – 6.6.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus ja kaupunkirakennelautakunta. Tulleet lausunnot ja niihin laaditut vastineet on sisällytetty kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Kaavaluonnosaineistosta ei määräaikana saatu yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus valmisteltiin nähtäville asettamista varten. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,0 ha. Uutta katualuetta kaavamuutoksella muodostuu noin 0,4 ha. Kortteleihin sijoittuvat katualueet esitetään pihakatuina, joiden varsille on osoitettu pinta-alaltaan pieniä asumisen tontteja. Melusuojauksen määräyksiä on täydennetty kaavan yleismääräyksiin. Kaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 1,45 ha ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-2) noin 0,17 ha. Kokonaisuudessaan kaavalla muodostuu 17 erillispientalotonttia, joille kullekin on osoitettu rakennusoikeutta 235 k-m². Asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta on osoitettu kahteen kortteliin (2522 ja 2523) ja niille molemmille rakennusoikeutta 60 k-m² mahdollistamaan erilaisten katosten tai varastotilojen rakentamisen. Rakennusoikeutta kaavalla muodostuu yhteensä 4115 k-m², joka on 501 k-m² vähemmän voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavaratkaisulla poistuu voimassa olevan asemakaavan mukaista APY aluetta noin 1,66 ha. Asumisen korttelialueen ja katualueen muutoksesta johtuen suojaviheraluetta poistuu noin 0,1 ha ja lähivirkistysaluetta noin 0,25 ha.

Kaavaratkaisun myötä kortteleihin on mahdollista toteuttaa pieniä erillispientaloja, joiden käyttöön on varattu yhteiskäyttöalue esimerkiksi keskitettyyn jätehuoltoon tai paikoituksen järjestämiseksi.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja 2) päättää asettaa 18.8.2025 päivätyn kaavaehdotusaineiston AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -