

Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 211 sekä liittyvällä lähivirkistysalueella (Saurio) / Suunnitteluvarauksen jatkaminen ja alueen tarkentaminen

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 429
614/10.02.03/2021

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Arkta Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille 29.10.2020 päivätyn hakemuksen:

Viitaten Ylöjärven kaupungin tekniikka- ja ympäristöosaston kanssa 20.8.2020 ja 7.10.2020 käytyihin keskusteluihin, pyydämme Ylöjärven kaupungilta sen omistamien määräalojen Säästöpuisto ja Saurion päiväkodin tontti (kiinteistötunnus 980-428-0039-0276) osalta suunnitteluvarausta alueen kehittämiseksi.

Arkta Rakennus Oy:n tavoitteena on kehittää aluetta yhdistetyksi asumisen ja palveluiden alueeksi siten, että kerrostalorakentamisen ohella alueelta osoitetaan riittävä tilavaraus uudelle, noin 120-paikkaiselle päiväkodille ja sen vaatimille oheistoiminnoille. Alustavien tarkastelujen pohjalta kerrostalorakentamista sijoittuisi tontille noin 5.500 – 7.000 kem².

Arkta on vuonna 1988 perustettu perheyritys, jonka palveluihin kuuluvat mm. kerros- ja rivitalorakentaminen sekä kiinteistökehittäminen. Kokemuksemme ansiosta meillä on laaja valikoima asiantuntemusta erilaisiin ratkaisuihin sekä vakaat taloudelliset resurssit hankkeiden läpiviemiseksi.

Toivomme Ylöjärven kaupungilta myönteistä suhtautumista suunnitteluvaraukshakemukseemme.

Keskustan kehittämishanke

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 6.4.2020 § 27 keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportin, joka pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Kaupungin omistaman Saurion päiväkodin alueen maankäytön tehostaminen on osa keskustan kehittämishanketta ja listattu yhteenvetoraportin toimenpideoSION huomiolla ”muutos asumisen ja palveluiden alueeksi, mahdollisesti kumppanuuskaavoitus”. Visiointityössä linjatut toimenpiteet on huomioitu maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2021–2025-luonnoksessa, jossa Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos (hankekaava) on ajoitettu vuosille 2021–2022.

Yhteistyökumppanin valinta

Keskustan kehittämishankkeen aikana on käyty aktiivisesti keskusteluja useiden rakennusliikkeiden ja Rakennusteollisuus ry:n jäsenyritysten kanssa keskusta-alueen potentiaalisista kiinteistökehityskohteista. Näistä alustavista keskusteluista ei ole syntynyt Saurion päiväkodin alueen osalta konkreettisia hankeaihoita lukuun ottamatta Arkta-konsernia, joka lähestyi kaupungin viranhaltijoita kesällä 2020. Tämän jälkeen käytyjen keskustelujen myötä asia on edennyt siten, että Arkta Rakennus Oy pyytää kaupungilta suunnitteluvarausta

Saurion päiväkodin ja Säästöpuiston alueesta tarkemman suunnittelun käynnistämiseksi.

Kaavoitustilanne

Saurion päiväkoti sijaitsee Ylöjärven ydinkeskustassa Soppeenmäessä osoitteessa Seijantie 1. Päiväkodin käytössä oleva tontti on kooltaan noin 6 800 m². Päiväkodin alueeseen kytkeytyvä Säästöpuisto on kooltaan noin 1 400 m².

Alueella on voimassa oleva ydinkeskustan osayleiskaava (2018), jossa se on merkitty tiivistyvien keskustatoimintojen C2-alueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa (1977) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (päiväkoti) ja luonnontilassa säilytettäväksi puistoksi (Säästöpuisto).

Saurion päiväkotirakennus ja -toiminnot

Saurion päiväkoti on rakennettu vuonna 1979 ja siinä toimii neljä varhaiskasvatusryhmää. Päiväkodissa on paikkoja yhteensä noin 80 ja henkilökuntaa noin 15. Saurion päiväkotiin kuuluu hallinnollisesti myös Ylöjärven Yhtenäiskoululla toimivat kaksi esiopetusryhmää. Päiväkotirakennukselle on Ylöjärven kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelkaselvityksen mukaan kertynyt korjausvelkaa 719 109 € (TEKLT 11.3.2020 § 28). Korjausvelan suuruuden vuoksi uusien, korvaavien päiväkotitilojen osoittaminen keskusta-alueelta nähdään tarkoituksenmukaisemmaksi ratkaisuksi kuin nykyisen päiväkotirakennuksen mittava peruskorjaaminen. Sivistisosaston alustavan arvion mukaan uuteen keskustan päiväkotiin tarvittaisiin tilat 5–6 ryhmälle eli noin 120 lapselle.

Suunnitteluvaraus ja asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus

Päätösehdotuksessa esitetään, että Arkta Rakennus Oy:lle myönnettäisiin suunnitteluvaraus Saurion päiväkodin ja Säästöpuiston alueeseen 31.12.2021 saakka. Mikäli kaupunginhallitus myöntää suunnitteluvarauksen, jatketaan neuvotteluja ja suunnittelua tähtäimenä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen solmiminen Arkta Rakennus Oy:n kanssa vuoden 2021 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Edellisen kerran Ylöjärven kaupungissa on vastaavan tyyppinen sopimus tehty vuonna 2013 Peab Oy:n kanssa Räkän alueen kehittämisestä.

Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksessa käsiteltäisiin mm. seuraavia asioita: sopimusalue, sopimusalueen vuokraus- tai myyntiehdot, sopimuksen tarkoitus, lähtötilanne, osapuolien tavoitteet asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle, suunnittelijan valinta, asemakaavoittaminen ja muu suunnittelu, laadulliset tavoitteet, suunnittelun ja toteuttamisen aikatauluarviot, kunnallistekninen suunnittelu, sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen, sopimuksen siirtäminen, sopimusalueen luovuttaminen työn aikana kolmannelle osapuolelle, hankkeen ohjausryhmä sekä erimielisyyksien ratkaiseminen.

Mikäli kaupunginhallitus päättää myöntää suunnitteluvarauksen käynnistetään myös tarkemmat keskustelut ja suunnittelu Saurion päiväkodin korvaavan päiväkodin tilatarpeista, toteutustavasta sekä väistötilaratkaisusta.

Liitteet

Suunnittelualueen sijainti

Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueen rajaus

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1. myöntää Arkta Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen kaupungin omistamille alueille Säästöpuisto ja Saurion päiväkodin tontti (määräala tilasta 980-428-0039-0276) 31.12.2021 saakka, ja
2. käynnistää neuvottelut Arkta Rakennus Oy:n kanssa asemakaavoituksen käynnistämisen ja yhteistyösopimuksen laatimisesta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KAUPHALL 15.03.2021 § 98

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaupunginhallituksen päätöksen 16.11.2020 §312 mukaisesti on kaupunki käynyt tarkentavia neuvotteluita Arkta Rakennus Oy:n kanssa alueen toteuttamiseksi. Hankkeessa huomioidaan kaupungin tarvitsemat tilavaraukset uudelle päiväkodille ja sen vaatimille oheistoiminnoille. Jäljellä olevaa aluetta kehitetään kerrostalorakentamiseen. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 8000 m² ja se koskee osaa kaupungin omistamasta tilasta 428-39-276.

Suunnittelulle ja toteutukselle asetettavia tavoitteita. Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyväksytty 29.9.1975 § 171). Alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-alue) sekä luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL-alue). Lisäksi alueella sijaitsee jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu alue.

Hakemuksen alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvän keskustatoimintojen C2 aluekokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan mm. keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Soppeenmäkeä koskeva kohdekohtainen suunnittelusuositus. Aluetta tulee kehittää tiiviin kaupunkimaisen asumisen alueena, josta on hyvät virkistysyhteydet.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

MAPSTO tavoitteet

Saurion alue sisältyy maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022. Tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi ydinkeskustan tavoitteiden mukaisesti tiivistyvien keskustatoimintojen alueena.

Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Raportissa Saurion päiväkodin alue sisältyy kohteisiin, jossa aluetta muutetaan asumisen ja palvelujen alueeksi.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Kaavahanke sisältyy vuoden 2021 aloitettaviin kaavakohteisiin ja edistää asetettuja tavoitteita. Hankealue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja alue kuuluu Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

Kaavoitussopimus

Kaavahankkeen käynnistämistä varten on laadittu luonnos kaavoitussopimukseksi. Sopimukseen on kirjattu mm. kaavan laadinnan tavoitteista sekä kustannuksista. Sopimusluonnos on oheismateriaalina. Mahdollisista muista velvoitteista sovitaan maankäyttösopimuksessa, joka laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet

- asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus
- suunnittelualueen sijainti
- alustava rajaus sekä ote ajantasa-asemakaavasta

Vt. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen,
2. valtuuttaa vt. kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen teknisluontoisia korjauksia ja
3. käynnistää asemakaavan muuttamisen, jossa huomioidaan esittelytekstissä sekä sopimuksessa kirjatut seikat.

Päätös Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus
614/10.02.03/2021

Taustaa

Kaupunginhallitus on myöntänyt 16.11.2020 § 312 päätöksessään Arkta Rakennus Oy:lle suunnitteluvarauksen Saurion päiväkodin ja Säästöpuiston alueeseen (määräala tilasta 980-428-39-276) 31.12.2021 saakka.

Kaavahankkeen käynnistämistä varten on valmisteltu luonnosta asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksesta, josta on päätetty kaupunginhallituksessa 15.3.2021 § 98. Sopimuksessa on määritelty suunnittelualueen ja sopimusalueen kokonaispinta-alat. Suunnittelualueen kokonaispinta-alana on ollut noin 8000 m² ja se on koskenut osaa kaupungin omistamasta tilasta 980-428-39-276 (Uusi-Mikkola). Sopimusalueen kokonaispinta-alana on ollut noin 3850 m² ja se on sijainnut myös tilalla 980-428-39-276 (Uusi-Mikkola).

Hanketta syksyllä 2021 valmistellessa esiin tulleita tavoitteita

Hanketta valmistellessa on todettu, että Mastontieltä ei tule osoittaa uusia ajoneuvoliikenteen liittyjiä Säästöpuistoon. Lyhyt etäisyys Mikkolantien risteykseen ja vastapäätä sijaitsevaan kaupan liittymään edellyttävät liityntäliikenteen minimointia, jotta jonoutumista ja vaaratilanteita voitaisiin välttää. Uusien asuntojen ja päiväkodin yhteinen tonttiliittymä osoitetaan Seijantieltä. Pysäköintialueet on tarkoituksenomaista sijoittaa tilalle 980-428-4-99 (Vihriälä), joka on kaupungin omistuksessa. Samalla päivitetään tilan 980-428-4-99 asemakaavan tilanne. Osa tilasta 980-428-39-276 (Uusi-Mikkola) säilyy mukana asemakaavamuutoksen suunnittelualueessa.

Arkta Rakennus Oy on toimittanut Ylöjärven kaupungille 23.11.2021 päivätyn arkkitehtisuunnitelmien luonnosaineiston, jossa osoitetaan, että tarkennetulle suunnittelualueelle on mahdollista hyviä suunnitteluperiaatteita noudattaen toteuttaa tavoitteena ollut 120-paikkainen päiväkotikoti sekä yksi asuinkerrostalo piha- ja pysäköintialueineen. Ylöjärven kaupungin teknisen toimialan ja varhaiskasvatuksen yhteisessä laajassa työpalaverissa 30.11.2021 todettiin, että edellä mainitut suunnitelmat soveltuvat alueen jatkokehittämisen ja alueelle laadittavan asemakaavamuutoksen pohjaksi. Hankkeen valmistelua jatketaan siten, että päiväkodin suunnittelu ja rakennuttaminen erotetaan Arkta Rakennus Oy:n suunnitteluvauksesta ja sopimusalueesta ja kaupunki jatkaa päiväkotihanketta erillisprojektina. Arkta Rakennus Oy:n osalta jatketaan suunnitteluvarausta ja sopimusvalmistelua koskien asuinkerrostalohankkeen tarvitsemia tontti- ja pysäköintialueita. Kaupungin kaavoitus jatkaa asemakaavamuutoksen laatimista siten, että tavoitteena on asettaa asemakaavan luonnosaineisto nähtäville ympäristölautakunnan 26.1.2022 kokouksessa, mikäli asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimus on allekirjoitettu. Voidaan todeta, että Arkta Rakennus Oy on toteuttanut heiltä edelletetyn päiväkodin luonnossuunnittelun asemakaavoituksen pohjaksi.

Arkta Rakennus Oy:n suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2021 ja sitä esitetään jatkettavaksi vuodelle eteenpäin niin, että suunnitteluvaraus olisi asuinkerrostalohankkeen tarvitsemia tontti- ja pysäköintialueita koskien voimassa 31.12.2022 saakka. Hanketta valmistellessa esiin nousseiden tavoitteiden vuoksi asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen suunnittelu- ja

sopimusaluetta tulee tarkentaa sekä laajentaa koskemaan tilaa 980-428-4-99 (Vihriälä). Tarkennetut aluerajaukset ovat esityksen liitteenä. Suunnittelualueen kokonaispinta-alaksi esitetään noin 11400 m². Sopimusalueen kokonaispinta-alaksi esitetään noin 2883 m².

Liitteet	- asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen suunnittelu- ja sopimusalueen tarkennukset (kartta)
Lisätiedot	kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, esko.hyytinen@ylojarvi.fi .
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. jatkaa Arkta Rakennus Oy:n suunnitteluvarausta kaupungin omistamille tarkennetuille alueille 31.12.2022 saakka asuinkerrostalohankkeen tarvitsemien tontti- ja pysäköintialueiden osalta. 2. hyväksyä valmisteilla olevan asemakaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen muutokset koskien sopimus- ja suunnittelualueita (kartta).
Päätös	Hyväksyttiin.