

Viranomaisaloitusneuvottelu MRL: Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava

Aika : 25.11.2020, klo 9.30-11.00

Paikka: TEAMS

Osallistujat:

| | |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Minna Huttunen | ELY-keskus Paikalla |
| Pekka Kinanen | ELY-keskus paikalla |
| Pauliina Pelkonen | ELY-keskus paikalla |
| Ruut-Maaria Rissanen | Pirkanmaan liitto paikalla |
| Hanna Djupsjöbacka | Pirkanmaan liitto paikalla |
| Kirsi Luoto | Pirkanmaan maakuntamuseo |
| Piritta Häkälä | Pirkanmaan maakuntamuseo Paikalla |
| Miia Hinnerichsen | Pirkanmaan maakuntamuseo Paikalla |
| Pia Hastio | Tampereen kaupunki paikalla |
| Ville Vuokko | Väylävirasto (ratasuunnittelu) paikalla |
| Mari Ruissalo | Ylöjärven kaupunki paikalla n. 10.08- |
| Roosa Saarela | Ylöjärven kaupunki paikalla |
| Esko Hyytinen | Ylöjärven kaupunki paikalla |

Asiat:

1. Neuvottelun avaus ja tarkoitus
Esko Hyytinen avasi kokouksen klo 9:32. Kokouksen tarkoituksena on pitää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusneuvottelu Teivo-Mäkkylä -alueen kaavoittamisesta.
2. Järjestäytyminen: osanottajat, puheenjohtajan ja sihteerin valinta, asialistan hyväksyminen
Käytiin läpi osanottajat. Puheenjohtajaksi valittiin Pauliina Pelkonen, sihteeriksi valittiin Roosa Saarela. Asialista hyväksyttiin.
3. Kaavahankkeen esittely, OAS
Hyytinen esitteli kaavahanketta. Kaavahanke on kuulunut pitkään Ylöjärven MAPSTO hankkeisiin. Kaupunginhallitus käynnisti kaavahankkeen 25.11.2019 § 326. Tulevalla kaavalla varaudutaan alueen kasvuun ja kehittymiseen osana Tampereen seudun joukkoliikenneväylää. Kunnan tehtäviin kuuluu pitää yleiskaavat ajantasaisena. Vireillä oleva osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 270 ha. Vaikutuksiltaan alue on merkittävä. Alueella on jo hyvin monipuolista toimintaa liikenteellisesti otollisella paikalla. Suunnittelualueen läpi kulkee pää-rata sekä kantatie 65. Alue rajoittuu lounaassa Teivaalanharjun virkistysalueisiin ja pohjoisessa ydinkeskustan osayleiskaavan rajaukseen. Alueeseen sisältyy Teivon ravikeskus ympäristöineen.

Asumisen tavoitteena on osoittaa alueet noin 5000 - 6000 asukkaalle. Työpaikkatavoite on 500-1000 työpaikkaa joukkoliikennereitin varteen.

Teivon alueen kehittäminen on isossa roolissa alueella. Tällä hetkellä Teivon alueella on raviyhtiö vuokralaisena (vuokrasopimus on vuoteen 2035 asti tällä hetkellä). Alueen kehittämisestä on aiesopimus Tampereen ja Ylöjärven välillä. Alue kuuluu Ylöjärven strategian kärkihankkeisiin, jossa kehitetään ja tiivistetään aluetta ja sitoudutaan julkiseen liikenteeseen. Yleiskaava toimii normaaliin tapaan ohjeena asemakaavoja laadittaessa.

4. Kaavoituksen lähtökohdat

- VAT

Kaavalla edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Yksityiskohtaisia tavoitteita ovat mm. Teivaalanharjun maisemaharjuaalue valtakunnallisesti tärkeä, tärkeä pohjavesialue, Tampere-Seinäjoki päärata sekä Vaasantie, yksittäisiä kohteita voi selvittää mm. luontoselvityksen kautta.

Maakuntakaava on tuore ja toimii hyvänä ohjenuorana, johon voidaan osayleiskaavassa tukeutua. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Taajamatoimintojen alue: alueet rautatien länsipuolella ja Vaasantien läheisyydessä. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeen aluekokonaisuuteen.
- Taajamatoimintojen alue, ehdollinen: alueet rautatien itäpuolella.
- Virkistysalueena: harjukokonaisuus. Harjuaalue on osa laajempaa arvokasta geologista muodostelmarajausta. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja/tai maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Harjun laelle on osoitettu ulkoilureitti.
- Rautatien itäpuolelle on osoitettu viheryhteysmerkintä.
- Vaasantien länsipuoli kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen.
- Teivon on osoitettu urheilupalvelujen kohdemerkintä.
- Vaasantie on valta- tai kantatienä. Tampere-Seinäjoki rata on osoitettu merkittävästi parannettavana pääratana, johon tulee varata mahdollisuus toiselle radalle.
- Raidoitettu alue liikenneväylien varrella on tiivis joukkoliikennevyöhyke, johon maankäyttö tukeutuu.
- Maakunnallisesti arvokas Teivaalan kulttuurimaisema, sekä pohjoisosaan rajautuva
- Maakunnallisesti arvokas Keijärven - Mäkkylän kulttuurimaisema.

Kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa MAL 4 -sopimukseen sisältyy rakennesuunnitelman päivitys. Kaava uskotaan menevän nopeammin kuin rakennesuunnitelman päivitys.

Yleiskaava

Kaikilla osilla suunnittelualuetta ei ole yleiskaavaa voimassa ja siltä osin miltä on, niin kaava on vuodelta 1984 sekä tuorempi kaava vuodelta 2010 (kaava-alue ulottuu rautatien länsipuolelle). OAS:n valmistumisen jälkeen saatiin tietää, että vuosina 2006 ja 2007 on laadittu taajamien osayleiskaavan laajennus. Edellä mainitusta kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen ja vuonna 2009 hallinto-oikeus on kumonnut kaavan. Kaavaan oli tehty merkittäviä muutoksia loppumetreillä.

Asemakaava

Alueelle on laadittu asemakaavoja vaiheittain 1980 -luvulta alkaen (Vanhin on Vihattulan alueen asemakaava). Uusin asemakaava on vuodelta 2014. Alueen pohjoisosaan ja rautatien itäpuolelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualueen asemakaavoissa on osoitettu asumista sekä yritystoimintaa.

Selvitykset, laadittavat selvitykset

Hyödynnetään vanhoja selvityksiä ja taustaselvityksiä, mm: maakuntakaavan raitiotien suunnitelmia, ydinkeskustan osayleiskaavan selvityksiä, vanhan 2008 kaavan selvityksiä. Uusia selvityksiä tehdään mm: liikenneselvitys, luontoselvitys, meluselvitys, tärinäselvitys, arkeologinen inventointi, hulevesiselvitys sekä rakennettavuusselvitys. Mäkkylän pelloille 2019 on valmistunut arkeologinen inventointi, jota laajennetaan jatkosuunnittelun aikana. Alueelta on 2008 tehty hulevesitarkastelu, jota päivitetään muuttuvan maankäytön osalta. Ylöjärven Vesi Oy suunnittelee vesihuollon runkolinjaa alueelle.

Tiedottaminen tapahtuu normaalin käytännön mukaisesti. Asukastilaisuutta alueelle ei olla vielä tehty. Koronan takia pidettiin toiselle kaava-alueelle internetkysely, jolla osallistettiin osallisia. Kyselystä saatiin hyvää palautetta ja vastaavanlainen kysely tullaan pitämään tämänkin kaavahankkeen yhteydessä.

Aikataulu on asetettu tiiviiksi; ensi vuonna on tarkoitus saada luonnos ja ehdotus tehtyä.

Alueelle aikaisemmin laaditussa osayleiskaavassa osoitettiin paljon palvelu- ja liikenne rakentamista. Kaava kumottiin hallinto-oikeudessa.

Kaava-alueeseen liittyy Ydinkeskustan osayleiskaavan aikana tehdyt selvitykset sekä vuoden 2008 osayleiskaavan selvitykset. Laadittuja selvityksiä hyödynnetään ja tarvittavilta osilta täydennetään ja päivitetään.

5. Viranomaisten kommentit**Pirkanmaan liitto:**

Ratikkatilanne on edennyt, mitä ei OAS:n vaiheessa ole ollut tiedossa. Maakuntakaavasta pieni tekninen korjaus annettu OAS:n lausunnon yhteydessä.

Herkullinen paikka maankäytön kehittämiseksi, nauhataajamaan linkittyvä kohde, mutta haasteellinen alue arvokysymyksiä myöten. Mielenkiintoinen ja haastava suunnittelukohde. Yleisesti ottaen on linjassa maakuntakaavan kanssa, alueella on tunnistettu virkistysalueet.

Hyvin tuotu esiin maisemakysymykset ja maiseman kanssa tulee olla herkkänä tällä alueella. Volyymitarkastelua tulisi tehdä ja miten alue istuisi arvokysymyksiin ja on kuitenkin suhteessa muihin kaupungin alueisiin. Ratikka nähdään tosi tärkeänä kysymyksenä tässä hankkeessa, pääradan kehittämistarpeille tulee jättää laajennusvaraukset.

Asukasmäärästä ja tulevan kehityksen sekä asukkaiden sijoittumisesta tämän kaavatyön yhteydessä tulee käydä pohdintoja ja miten tämä vaikuttaa muihin Ylöjärven alueiden mitoituksiin. Vuoren-

taustaan tehty merkittävä avaus, jonne tulee 2000 asukasta (Hatolan yleiskaava vaatisi siellä päivitystä). Raamitavoitteet täyttyvät jo asukastavoitteiden suhteen. Kaavassa tulee kuvata hyvin, miten alue on asukasluviltaan suhteessa keskustan kehittämiseen ja Siivikkalan kehittämiseen.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa on yhdystielinjaus Vaasantielle, mikä tulee huomioida.

Mari Ruissalo liittyi kokoukseen klo 10:08.

Maakuntamuseo:

Historiallinen alue, jonka kulttuuriympäristö kuvastaa monipuolisella ja kerrostuneella tavalla eri aikakausien kulttuuriperintöä. Kaavan tavoitteena tulisi mainita kulttuuriarvojen turvaaminen sekä alueen kehittäminen näihin arvoihin pohjautuen osana kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.

Alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ulottuu kaksi maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita: Keijärven - Mäkkylän ja Teivaalan kulttuurimaisemat. Molemmista tilakeskusta ympäröi maisemallisesti arvokkaat peltoalueet. Edellä mainitut tulee huomioida suunnittelussa ja osana vaikutusten arviointia.

Alueelta on laadittu muutamia aikaisempia selvityksiä. Selvitysluettelossa tulisi mainita maakunta-kaavan selvitykset: ”Kulttuurimaisemat 2016, Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet” sekä ”Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–14”.

Rakennetun ympäristön ja maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön selvitysten tietoja tulee päivittää ja täydentää. Selvitysten tulee kattaa koko kaava-alue, sekä sen välittömät lähivaikutus-alueet. Arkeologisessa inventoinnissa tulee selvittää alueen esihistoriallisen ja historiallisen ajan kohteet sekä muut mahdolliset kulttuuriperintökohteet. Rakennettu ympäristö tulee inventoida kiinteistö tai kohdetasolla, yleiskaavan tarkkuudella. Erityisesti Vihattulan pientaloalue sekä Teivon raviradan alue tulee huomioida. Selvitysten tulee antaa kattava kuva alueen vaalittavista kohteista ja piirteistä kaavan vaikutustenarvioinnin tueksi.

Väylävirasto:

Väylävirasto on jättänyt lausunnon OAS:sta. Lisäraidevaraus tulee huomioida suunnittelussa. Alueelle tulee tehdä melu- ja runkotärinäselvitys. Väylävirastossa on käynnissä Tampere-Oulu välin parantaminen (tukeutuu Tampere-Seinäjäki selvitykseen), tämän selvitykset tulee liittää kaava-aineistoon.

Tampereen kaupunki:

Yhdyskuntateknisen huollon osalta voimalaitosta suunnitellaan toteuttavaksi Tampereen ja Ylöjärven rajan läheisyyteen. Alueelle on tarkoitus saada jäteasema keskustan länsipuolelle. Hulevedet pitää ratkaista, Ryydynoja on tarkoituksena pitää laskuojana ja veden laatu tulee säilyä. Vesihuollon runkolinja osoitettu Tampereen puolelle. Strateginen yleiskaavaehdotus on valmistumassa joulukuussa 2020 Siihen päivitetään ratikka. Rakentamispäätös ratikasta Lielahden ja Lentävänniemeeseen on tehty sekä päätös seutulinjasta on tehty. Lielahdesta eteenpäin ratikka osoitetaan ohjeellisena, muualla sitovana. Varikon ohjeellinen sijainti Turvesuon alueelle (alue muodostuu yhdyskuntatekni-

sien huollon alueeksi), muuta teknistä toimintaa ei alueelle mahdu sijoittamaan enää. Kaupunkirakenteessa raja-alueet tulee muuttumaan, mikä edistää maakuntakaavan tavoitetta tiivistävästä rakenteesta joukkoliikenteen varrella.

ELY:

Liikenneselvitys tulee päivittää ja tutkia tieyhteys Asuntilan suuntaan. Huomiota tulee kiinnittää myös, miten Ylöjärven keskustan liikenne tulee jakautumaan kantatielle. Teivon eritasoliittymän vanhasta kaavamerkinnästä voidaan luopua. Meluasiasia tulee selvittää ja päivittää. Ratikan sijainnista tulee käynnistää tarkempi suunnittelu, mikä huomioidaan asemakaavavaiheessa. Vaasantien yli tai ali tulee toteuttaa kevyenliikenteen väylät, suojatieratkaisuja ei tulla hyväksymään. Tiealueiden hallinnollisia muutoksia tullaan jatkossa tarkastelemaan, mm. Ilmarinjärventien muuttamista kaduksi.

Linkki: Tampereen kehätien aineistoon sisäisten maanteiden roolit https://julkaisut.vayla.fi/pdf12/vj_2019-20_tampereen_kehätien_web.pdf

Alueella on erityisiä arvoja; selvityksiä tulee täydentää mm. luontoselvitys, melu-tärinäselvitys. hyvä tarkastella myös eri vaihtoehtoja alueelle. Jos pääratana on tarkoitus olennaisesti parantaa, onko mahdollista tutkia lähijunavaihtoehdon varaus? Ilmastovaikutusnäkökulma tulee nostaa ja miten eri vaihtoehtojilla on ilmastovaikutuksia.

Kilva-työkalua kannattaa käyttää apuna kaavasuunnittelussa <https://www.ymparisto.fi/KILVA>

6. Jatkotoimenpiteet

Muistio jakeluun to 26.11. Muistiosta toivotaan kommentteja 2 viikon aikana (toimitetaan sähköpostilla osallistujille).

Esko Hyytinen esitteli vielä, miten suunnittelua on lähdetty viemään eteenpäin; ratikan linjauksia sekä Teivon alueen kehittämistä, jota työistetty Arkkitehdit MY:n kanssa. Alueeseen sisältyy aiesopimuksen mukainen tavoite 3000 - 4000 asukkaasta (kaikissa vaihtoehtojissa asukastavoitteet täyttyvät). Jatkosuunnitteluun on valittu kaksi vaihtoehtoa. On myös esitetty, että vaiheittain ravitoiminnat siirtyisivät pienempään toiminta-alueeseen. Jos ravirata ei säily alueella, niin on myös osoitettu, miten alue täydennysrakennettaisiin. Yritystoiminta tulee laajentumaan mm. pysäköintitarpeet.

ELY kommentoi: Teivon liittymä havaittu hankalaksi paikaksi (pohjavesialuetta). Vaasantien viereen on Teivon kohdalla haasteellista esittää ratikkalinjaus.

Esko Hyytinen: Vaasantien vartta ratikka tulee nopeammaksi.

Esko Hyytinen esitteli vielä Keskustavision 2040, jossa käsitelty eri kehittämisalueita Ylöjärvellä. Alueelle tullaan Mäkkylän pelloille tekemää suunnittelukilpailuja, että saadaan korkeatasoista rakentamista, nämä tarkentuvat asemakaavan aikana.

7. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin: klo 10:51.