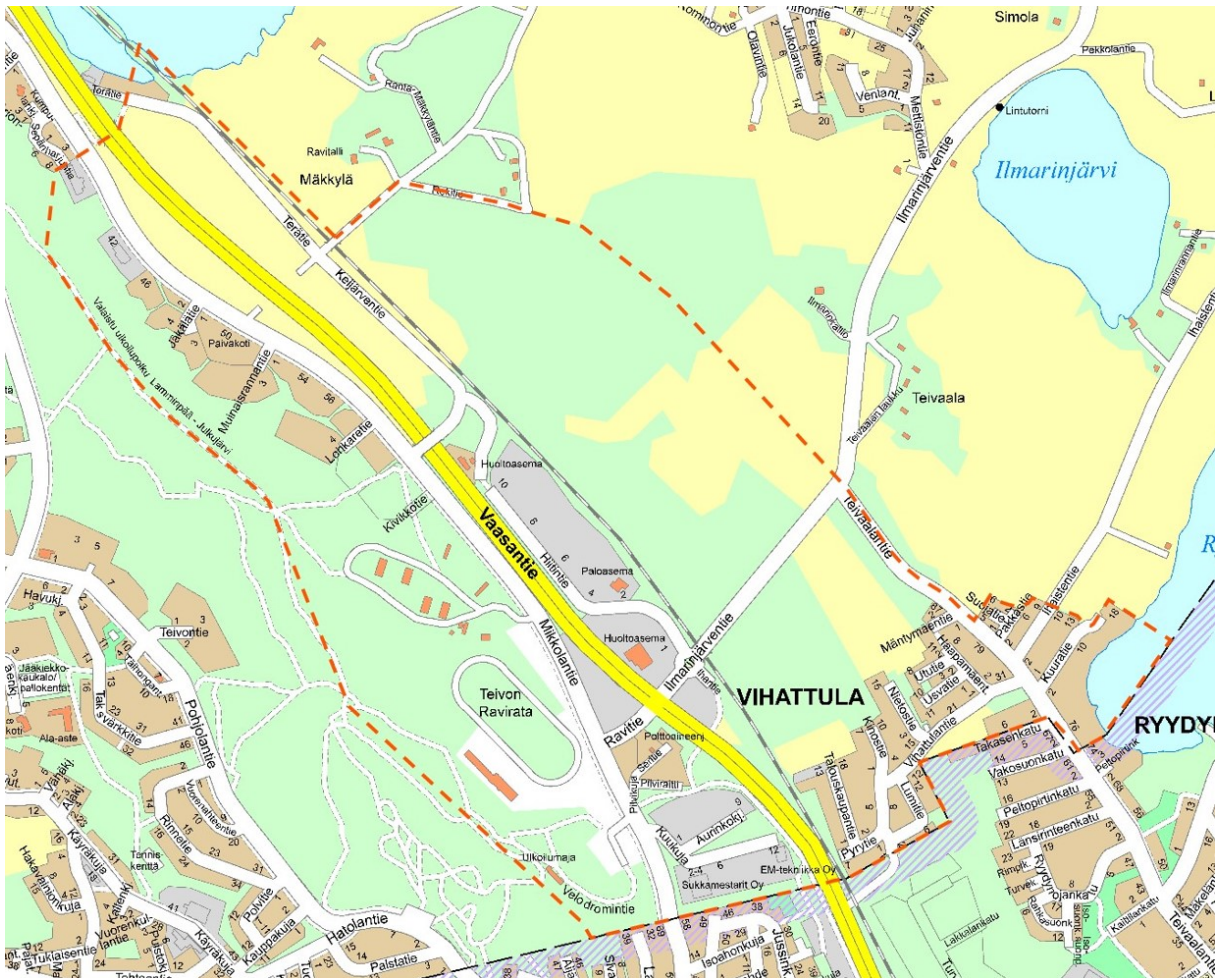


Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Päivitetty 5.9.2022, 16.12.2019



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 373
Kuulutus vireilletulosta 15.1.2020
Dnro: 822/10.02.02/2021

Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Suunnittelualue.....	4
Keskeiset päätökset.....	4
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet.....	4
Kaavoitustilanne.....	5
Selvitykset.....	7
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus.....	8
Yhteystiedot ja palauteosoitteet	9

Johdanto

Ylöjärven kaupunki käynnisti Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan laatimisen osana maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelmaa vuonna 2019 (MAPSTO 2019-2023). Yleiskaavalla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä pitkän aikavälin maankäytön suunnitelmana. Kaavalla varaudutaan asumisen ja työpaikkatoimintojen tulevaan kasvuun ja kehittymiseen merkittävänä osana Tampereen kaupunkiseudun kehittyvää joukkoliikennekäytävää.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja pitämisestä ajan tasalla. Osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on kertoa mm. miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laadintaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Osalliset voivat antaa suunnitelmasta palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville ja siitä pyydettiin lausunnot ja mielipiteet keväällä 2020. Palaute ja kaavoittajan vastineet on esitetty raportissa osayleiskaavan valmisteluvaiheen kaavaselostuksen 5.9.2022 liitteenä.



Suunnittelualan rajaus. Alueen nykyistä rakennuskantaa ovat mm. Mikkolantien varren kerrostaloalueet ja Rinteen päiväkotit, Hiitintien yritysalue, ravirata katsomoineen ja talleineen, Teivon yrityspuisto sekä Vihattulan pientaloalue. (Ortokuva: ©Maanmittauslaitos, 5.9.2022)

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajoittuen Tampereen kaupungin rajaan. Alueella sijaitsee Vaasantie (kt 65) sekä rautatien Helsinki-Oulu -päärata. Alue rajoittuu lounaassa Teivaalanharjun virkistysalueisiin ja pohjoisessa Soppeenmäkeen ja Ydin-keskustan osayleiskaavan rajaukseen. Suunnittelualueeseen sisältyy Teivon ravikeskus ympäristöineen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 300 hehtaaria. Laadittavana oleva osayleiskaava sijoittuu liikenteellisesti tärkeälle paikalle ja kaavan vaikutusalue on laaja.

Keskeiset päätökset

- Päätös kaavoituksesta, kaupunginhallitus 25.11.2019 § 326
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen, kaupunginhallitus 16.12.2019 § 373
- Kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtäville 15.1.2020
- Valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaluonnokset 1 ja 2 nähtäville, kaupunginhallitus 5.9.2022 § 276

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Tavoitteet

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa uusi noin 7000-8000 asukkaan asu-alue ja noin 500-1000 uuden työpaikan yritysalue tiiviin joukkoliikennereitin varrelle. Työn tavoitteet perustuvat seuraaviin mm. suunnitelmiin ja aineistoihin:

- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040
- Ylöjärven keskustavisio 2040
- Ylöjärven ja Tampereen aiesopimus Teivon alueen maankäytön kehittämisestä 2019
- Ylöjärven kaupunkistrategia 2022-2032 (alun perin kaupunkistrategia 2018-2028)
- Ylöjärven HINKU-tavoitteet

Tavoitteena on kehittää aluetta monipuoliseksi kerrostalovaltaiseksi asualueeksi, johon sijoittuu myös palveluita ja yritysalueita. Teivon valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet tullaan säilyttämään virkistyskäytössä ja Teivaalan ja Mäkkylän kulttuurimaisemien arvot huomioidaan kaavassa. Suunnittelualueeseen sisältyy pääradan koillispuolella metsäalueita, jotka maakuntakaava osoittaa taajamatoiminnoille rakennettaviksi alueiksi. Nykyisen ravikeskuksen osalta suunnittelussa tarkastellaan ravi- ja tapahtumatoiminnan ja asumisen yhteensovittamista. Kaavatyön yksityiskohtaisia tavoitteita sekä vaiheistusta tarkennetaan ja täydennetään prosessin aikana.

Jo Ylöjärven kaupunkistrategian 2018-2028 (kv hyv. 14.5.2018) elinvoimaroolin strategiakärkenä (3/4) todetaan mm. ”tiivistämme Ylöjärven kaupunkirakennetta keskustaa ja Teivon aluetta kehittämällä. ...Kehitämme joukkoliikennettä ja liikennejärjestelmää sekä edistämme raitiotien toteutumista.”

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (kv hyv. 22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohdelle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavan sisältövaikutuksia (MRL 39 §) selvitetään ja otetaan huomioon laadittavan yleiskaavan tarkkuuden ja ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavamerkinnot:

- Taajamatoimintojen alue: alueet rautatien länsipuolella ja Vaasantien läheisyydessä. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeen aluekokonaisuuteen.

- Taajamatoimintojen alue, ehdollinen: alueet rautatien itäpuolella.

- Virkistysalueena (V) on harjukokonaisuus. Harjualue on osa laajempaa arvokasta geologista muodostumaa (ge1). Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja/tai maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ma). Harjun laelle on osoitettu ulkoilureitti.

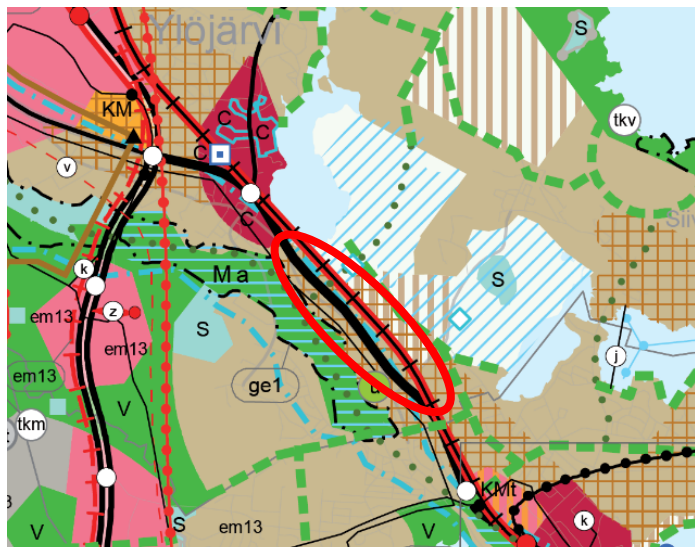
- Rautatien itäpuolelle on osoitettu viheryhteysmerkintä.

- Vaasantien länsipuolinen alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

- Alueella sijaitsee varaus yhdysvesijohdolle.

- Teivoon on osoitettu urheilupalvelujen kohdemarkintä (u).

- Vaasantie on valta- tai kantatienä. Helsinki-Oulu -rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavana päätatana.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on punaisella.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmaa päivitetään parhailaan. Voimassa oleva rakennesuunnitelma on hyväksytty seutuhallituksessa ja kaupunkiseudun valtuustoissa vuonna 2014. Rakennesuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen. Kaava-alue kuuluu Mäkkylä-Teivaalan raitiotiehen tukeutuvaan alueeseen. Alueelle sijoittuu merkittävästi kehitettävä työpaikka- ja asuinalue (64, Teivo) /alakeskus (20, Mäkkylä-Teivaala). Harjualue sisältyy laajaan viherverkostokokonaisuuteen. Lisätietoja: www.tampereenseutu2040.fi/

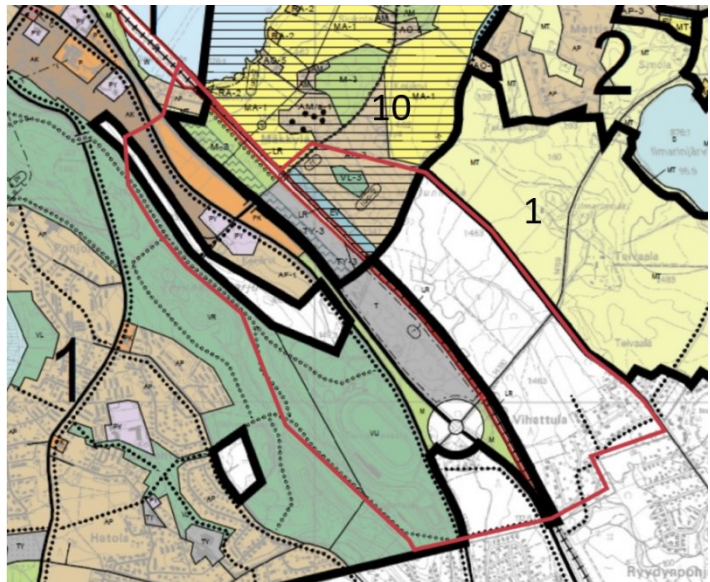


Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on suurimmalta osalta voimassa Taajamien osayleiskaava (1). Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.12.1984. Pohjoisreunassa on voimassa Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus (10). Kaava on hyväksytty valtuustossa 11.12.2003.

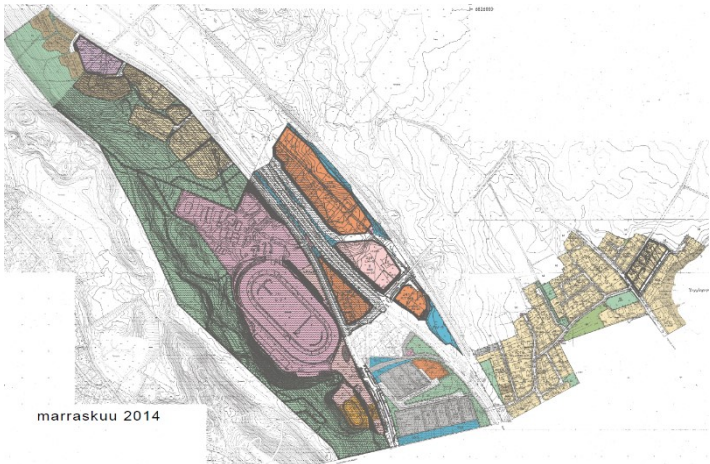
Vuosina 2006-2007 osalle alueesta laadittiin taajamien osayleiskaavan laajennus. Kaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen ja v. 2009 hallinto-oikeus kumosi kaavan. Osille alueita ei ole aikaisemmin laadittu yleiskaavaa.



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.

Asemakaava

Alueelle on laadittu asemakaavoja vaihteittain 1980-luvulta alkaen. Uusin asemakaava on vuodelta 2014. Alueen pohjoisosaan ja rautatien koillispuolelle ei ole laadittu asemakaavaa.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä mm. Ydinkeskustan osayleiskaavatyössä laadittuja selvityksiä sekä seudullisia selvityksiä mm. raitiotien yleissuunnitelmaan ja tarkentavaan yleissuunnitelmaan liittyvää aineistoa. Kaavatyön aikana on laadittu ja tullaan laatimaan tarvittavia selvityksiä kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Laadittavia ja täydennettäviä selvityksiä ovat mm. liikenneselvitykset, melu- ja tärinäselvitys, maisema- ja luontoselvitykset, kulttuuriympäristöselvitys, arkeologinen selvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitykset. Selvitysten tarve tarkentuu kaavatyön aikana.

Arvioitavat vaikutukset

Yleiskaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Arvioinnissa huomioidaan laadittavan kaavan tehtävä ja tarkoitus. Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin lähtötietoihin, laadittaviin selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, vaihtoehtotarkasteluihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa ollaan tarpeellisessa määrin yhteydessä naapurikuntiin ja tässä erityisesti rajanaapurina olevaan Tampereen kaupunkiin sekä tarvittaessa muihin naapurikuntiin.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat mm.:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa; alueen yritykset ja elinkeinoharjoittajat sekä työntekijät.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Liikennevirasto.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, kasvat- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi, Ylöjärven Yrityspalvelu Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhteisöt ja yhdistykset: Elisa Oyj, Leppäkosken Sähkö Oy, Tampereen Sähkölaitos, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Tampereen ravirata Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., Telia Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy ja Ylöjärven seurakunta, alueen omakotiyhdistykset, Keijärven yksityistien hoitokunta.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa ja osallisten omien ilmoitusten mukaan. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26 §).

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Osayleiskaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen maanomistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja niistä tiedotetaan erikseen. Lähtökohtaisesti tullaan kaavatyön aikana järjestämään keskustelu- ja infotilaisuuksia, joissa käydään tasavertaista vuorovaikutusta viranomaisten ja kuntalaisten välillä. Hankkeessa tullaan hyödyntämään internet-palautteita sekä käydään sidosryhmäneuvotte-luja. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet. Vuorovaikutuksella halutaan edistää yhteistyötä ja osallistumista ja saada syvempää ymmärrystä kaavoituksen kohteesta ja eri näkökulmista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä.

Aloituvaihe

Osayleiskaavan ja muutoksen laadinnan vireilletulosta kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen maanomistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot (lausuntopyyntöjen päiväys 29.1.2020) ja saatuun palautteeseen on laadittu vastineet, jotka on esitetty valmisteluvaiheen kaavaselostuksen liitteenä (5.9.2022).

Valmisteluvaihe

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen suunnittelusta järjestettiin osallisille nettikysely keväällä 2022. Kysely oli auki 25.5.-8.6.2022 ja siihen vastasi 2091 henkilöä. Vastaaajista 621 oli ylöjärveläisiä ja 1470 muualla asuvia. Kyselyssä oli mahdollista ottaa kantaa alustaviin ideasuunnitelmiin sekä kehittämisen alustaviin tavoitteisiin. Asukaskyselyn raportti on esitetty valmisteluvaiheen kaavaselostuksen liitteenä (5.9.2022).

Osayleiskaavan valmisteluaineiston ja kahden kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta kuulutetaan Aamulehdessä, Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi alueen ja naapurialueen omistajille ja kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksista pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaihtoehdoista laaditaan yksi kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Aamulehdessä, Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnokista. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Osayleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin alkuvuodesta 2020. Vuosien 2020-2022 aikana laaditaan selvityksiä sekä vaihtoehtotarkasteluja. Valmisteluaineisto ja luonnokset asetetaan nähtäville syksyllä 2022. Tavoitteena on, että osayleiskaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2023 aikana.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista. Viranomaisaloitusneuvottelun MRL muistio on valmisteluvaiheen kaava-selostuksen liitteenä (5.9.2022).

Yhteystiedot ja palauteosoitteet

Osayleiskaava laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa.

Kaavoituksen yhteystiedot ja palauteosoitteet:

sähköpostiosoite: kaavoitus@ylojarvi.fi
käyntiosoite: kaupungintalo, Kuruntie 14
postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI

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

Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, puhelin 041 730 6109
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi