



KIRKONSEUTU

Seijantien asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 211 ja osaa korttelista 213, lähivirkistysaluetta ja katualuetta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ~~24.3.2021~~, päivitetty 26.1.2022

Ilmoitus vireilletulosta 29.3.2021
Ympäristölautakunta 24.3.2021 § 43
Dnro: 138/2021



Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue	3
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	3
Selvitykset	6
Arvioitavat vaikutukset	6
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	7



Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muuttamisesta tai laajentamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutusten arviointia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laadintaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, osoitteessa Seijantie 1. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 211 ja osaa korttelista 213, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.



Kuvaan osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 7.12.2020 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2021–2025) kaavoituskohteen ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosille 2021-2022. (Kohde on MAPSTO:n 2022-2026 kaavoituskohde 119 ”Saurion päiväkodin alueen asemakaavan muutos”).

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 15.3.2021 § 98 käynnistää korttelin 211 sekä siihen liittyvän lähivirkistysalueen asemakaavamuutoksen laatimisen.



Tavoitteet

Kaavamuutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Kaupungin tavoitteena on purkaa nykyinen päiväkotijoukko ja rakennuttaa tilalle uusi suurempi. Rakennusliikkeen tavoitteena on rakentaa alueelle uusi asuinkerrostalo. Alueen suunnittelua on lähdetty viemään eteenpäin yhteistyössä Arkta Rakennus Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan nykyisen päiväkodin alueelle uusi asuinkerrostalon korttelialue ja nykyistä suurempi päiväkotijoukko. Näiden pysäköintialuetta osoitetaan Vihriälän kiinteistön alueelle. Osa Säästöpuistosta osoitetaan päiväkodin leikkialueeksi. Lisäksi osoitetaan tarvittava tonttikatu Leikinpolku ja päivitetään kevyen liikenteen yhteydet ja lähivirkistysaluetta koskevat merkinnät ja määräykset.

Asemakaavamuutoksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetaan seuraavia 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, auto-paikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Maapoliittinen ohjelma

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

MAPSTO 2021 - 2025

MAPSTO:n mukaisesti tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi ydinkeskustan tavoitteiden mukaisesti tiivistävien keskustatoimintojen alueena ja tiiviinä joukkoliikennevyöhykkeenä.

Kaupunkistrategia

Ylöjärven kaupunkistrategian 2018-2028 (14.5.2018) elinvoimapolun strategiakärkenä (3) todetaan mm. ”Edistämme ja toteutamme aktiivisesti täydennysrakentamista esimerkiksi kantakaupungin kehärakenteen suunnittelulla.”

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.

Kaavoitussopimus

Kaavahankkeen käynnistämistä varten laaditaan kaavoitussopimus Arkta Rakennus Oy:n kanssa. Mahdollisista muista velvoitteista sovitaan maankäyttösopimuksessa, joka laaditaan ennen kaavan hyväksymistä.



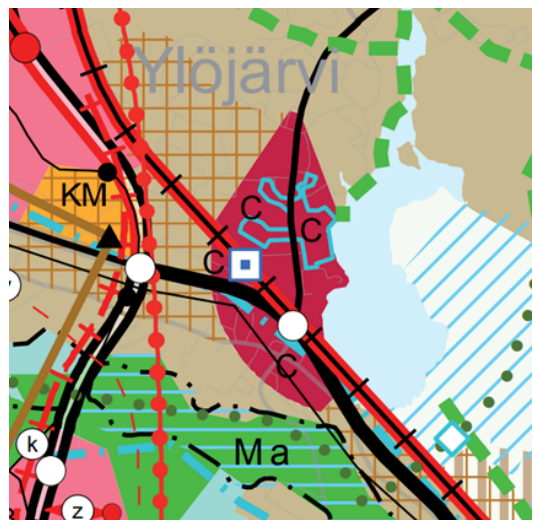
Kaavoitustilanne

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, 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 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

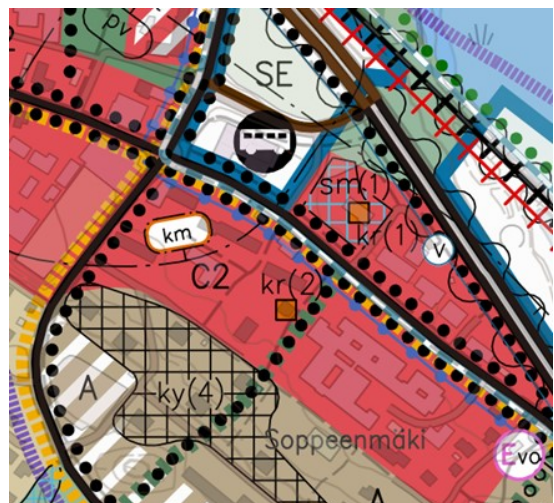


Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvien keskustatoimintojen (C2) aluekokonaisuuteen.

Määräyksessä todetaan mm. että keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistys- ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Soppeenmäkeä koskeva kohdekohtainen suunnittelusuositus: Aluetta tulee kehittää tiiviin kaupunkimaisen asumisen alueena, josta on hyvät virkistysyhteydet.



Ote osayleiskaavasta.



Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyväksytty 29.9.1975 § 171, vahvistettu lh 13.1.1977). Suunnittelualue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Lisäksi alueella sijaitsee jalankulku- ja polkupyörätieksi varattu alue.



Ote asemakaavasta.

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin alueelle laadittuja selvityksiä (mm. yleiskaavoituksen selvityksiä) ja Soppeenmäen tuoreen asemakaavamuutoksen aineistoa. Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Selvitysten tarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- 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
- ilmastovaikutusten arviointi (KILVA-työkalu)

Arviointi laaditaan asiantuntijatyönä ja se perustuu alueelta käytössä oleviin lähtötietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin.



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallisia ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi, Ylöjärven Yrityspalvelu Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- yhteisöt, yritykset ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärvi-seura ry, naapuritaloyhtiöt, omakotiyhdistys, päiväkodin henkilökunta, lapset ja vanhempainyhdistys
- muut osalliset oman ilmoituksensa mukaan

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26 §).

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

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

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

Aloitusvaihe

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (eli kaavaluonnoksen) asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ja alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä.



Valmisteluaineistosta (eli kaavaluonnoksesta) pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan 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 kaavaluonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen, mikäli he ovat sitä muistutuksessaan pyytäneet.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen 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 aikataulu

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 29.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.3.-3.5.2021 ja sitä päivitetään tarpeen mukaan suunnitteluvaiheiden edetessä. Asemakaavan valmisteluaineisto on tavoitteena asettaa nähtäville ympäristölautakunnan kokouksesta 26.1.2022. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville keväällä 2022. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa kesällä 2022.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.

Yhteystiedot

Asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen, puhelin 041 730 6109, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

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

