

## KIRKONSEUTU Teivo 3 yritysalueen asemakaava

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Suunnittelukohde

##### Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Kirkonseudulla, taajaman eteläpuolella, rajautuen eteläosastaan Vaasantiehen (kantatie 65) ja pohjoisosasta Keijärventiehen ja tien viereiseen Tampere-Seinäjoki pääraataan. Alueen alustava pinta-ala on noin 8,5 hehtaaria. Alue on pääosiltaan rakentamatonta peltoaluetta.



Alueen likimääräinen rajaus opaskartalla

## Nykytilanne

Alue on yleisilmeeltään loivasti luoteeseen viettävää peltoaluetta. Reuna-alueilla on metsäsaarekkeita. Alueen pohjoisreunassa luoteis-kaakkosuuntaisesti kulkeva Keijärventie kääntyy lounaaseen Vaasantien yli, yhdistyen Mikkolantiehen. Eteläreunassa ovat korkeusvaihtelut, pengerryksistä johtuen, suurempia. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Aluetta ei ole aikaisemmin asemakaavoitettu.



Alueen likimääräinen raja-alue ilmakuvasa

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 22.2.2021 (§ 72), Teivo 3 työpaikka-alueen asemakaavan käynnistämisestä.

Teivo 3:n alue on sisällytynyt valtuuston 7.12.2020 hyväksymään maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022.

Kaavan laatijaksi valittiin tarjouskilpailun perusteella FCG Oy.

### Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti

Teivon alueen yritysalueen suunnittelua siten, että muodostuu keskustan läheisyyteen sijoittuva ja pääliikenneväylään sekä joukkoliikennekäytävään tukeutuva vetoimainen työpaikka-alue.

Kaava tukee Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman tavoitteita mm. työpaikkojen sijoittamisesta joukkoliikenne-reitin varrelle sekä Ylöjärven maapoliittisen ohjelman tavoitteita kaupungin elinvoiman kehittämiseen.

Kaavatyössä tullaan huomioimaan, valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti ratikan suunnittelun tavoitteet. Kaavasuunnittelun kanssa rinnakkain suunniteltava Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyö osaltaan täydentää tavoitteita.

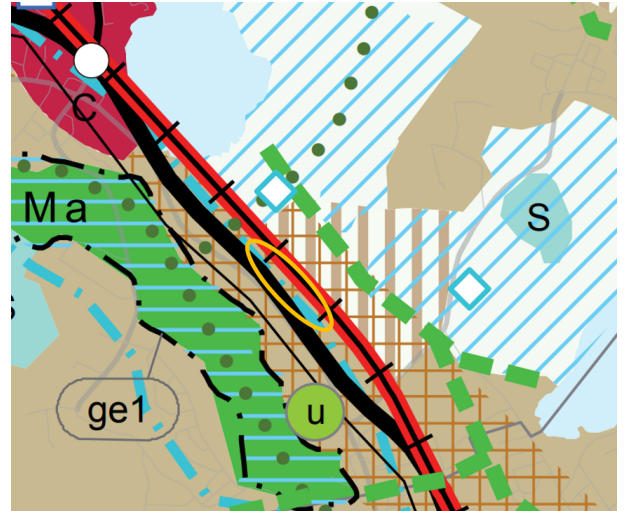
## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka kumoaa aiemman maakuntakaavan ja vaihe-maakuntakaavat, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja tullut voimaan 8.6.2017.

Maakuntakaavamerkinnot:

- Taajamatoimintojen alue: alueet rautatien länsipuolella ja Vaasantien läheisyydessä. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeen aluekokonaisuuteen. Vaasantien länsipuoleinen alue kuuluu tärkeän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen piiriin. Vaasantie on valta- tai kantatienä. Tampere-Seinäjoki rata on osoitettu merkittävästi parannettavana pääratana.

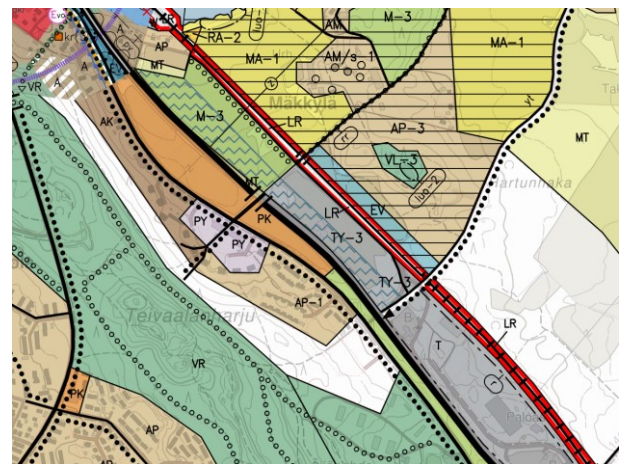


Ote maakuntakaavasta, Alueen sijainti on merkitty keltaisella.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus (10). Kaava on hyväksytty valtuustossa 11.12.2003. Kaavassa on alue merkinnällä T-3, teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue kuuluu osittain pohjavesialuerajauksen piiriin.

Teivo-Mäkkylä osayleiskaavan laatiminen on vireillä, joka tulee korvaamaan nykyisen osayleiskaavan.



Ote osayleiskaavayhdistelmästä

### Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajoittuu kaakossa Teivon yritysalueen asemakaavaan.



Ote ajantasa-asekaavasta.

## Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä mm. osayleiskaavatoissa laadittuja ja laadittavia selvityksiä, viereisten asemakaavahankkeiden selvityksiä sekä seudullisia selvityksiä mm. raitiotien yleissuunnitelmaan liittyvää aineistoa. Kaavatyö aikana tullaan täydentämään selvitykset kaavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Laadittavia ja täydennettäviä selvityksiä ovat mm. liikenneselvitykset, meluselvitys, tärinäselvitys, maisema- ja luontoselvitykset, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitykset. Selvitysten tai täydennettävien selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

### Arvioitavat vaikutukset

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

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

### Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, Liikennevirasto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi sekä Ylöjärven Yrityspalvelu Oy
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö), Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., Telia-Sonera Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

### Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitus-

taululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelualan kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

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

### Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	huhtikuu/2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	huhtikuu /2021
Kaavaluonnos	alkuvuosi/2022
Kaavaehdotus	kesä/2022
Kaava hyväksytty	syksy/2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tämentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

### Yhteystiedot

Kaavoituksen yhteystiedot:  
kaavoituspäällikkö  
Esko Hyytinen  
p. 044 431 4324  
[etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)  
sähköpostiosoite:  
[kaavoitus@ylojarvi.fi](mailto:kaavoitus@ylojarvi.fi)

käyntiosoite: Kaupungintalo  
Kuruntie 14, Ylöjärvi  
Postiosoite:  
Ylöjärven kaupunki  
Kaavoitus  
PL 22, 33471 Ylöjärvi