

Teivo 3 yritysalueen asemakaava / luonnosvaihe

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 9
36/10.02.03/2022

Teivo 3 työpaikka-alueen asemakaavan laajennus / Vireilletulo

80/10.02.03/2021

KAUPHALL 22.02.2021 § 72

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

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

Teivo 3 työpaikka-alueen asemaakaavoitus on aikataulutettu MAPSTO 2021-2025:ssa käynnistettäväksi ja läpivietäväksi vuosien 2021 ja 2022 aikana. Asemakaavalla kehitetään Teivon alueen työpaikka-alueita osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Teivo 3 työpaikka-alue on esitetty kaavanumerona 118.

Edellä esitetty numero viittaa MAPSTO 2021-2025:ssä käytettyyn numerointiin. Hankkeen käynnistämällä mahdollistetaan MAPSTON mukainen tontinluovutus, alueiden toteuttaminen sekä käyttöönotto. Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aikataulutuksesta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtäville asettamisen yhteydessä.

Oheismateriaali

MAPSTO 2021-2025 aineisto.

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puh. 044 481 1312,
sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Vs. kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen kaavahankkeen.

Päätös

Hyväksyttiin.

YMPLTK 24.03.2021 § 45

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Kaavoituspäätös

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

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Taajaman eteläpuolella rajautuen eteläosastaan Vaasantiehen (kantatie 65) ja pohjoisosasta Keijärventiehen ja tien viereiseen Tampe-re-Seinäjoki pääraataan. Alueen pinta-ala on noin 8,5 hehtaaria.

Tavoitteet Asemakaavan tavoitteena on jatkaa osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti Teivon alueen yritysalueen suunnittelua siten, että muodostuu keskustan läheisyyteen sijoittuva ja pääliikenneväylään sekä joukkoliikennekäytävään tukeutuva vetovoimainen työpaikka-alue.

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

Kaavahanke sisältyy MAPSTO 2020-2025 tavoitteisiin vuoden 2020 käynnistettäviin kaavahankkeisiin.

Kaavoitustilanne Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Alue liittyy eteläpuoleiseen Teivon yritysalueen asemakaavaan. Suunnittelualueella on voimassa Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus. Kaava on hyväksytty valtuustossa 11.12.2003. Osayleiskaavassa alue on TY-3 merkinnällä.

Uuden Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatyön laatiminen on vireillä.

Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen alueena. Alue kuuluu tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeen aluekokonaisuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.3.2021).

Aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan huhtikuussa 2021. Asemakaavaluonnos sekä valmisteluaineisto asetettaneen nähtäville loppukesästä 2021 ja ehdotus loppuvuodesta 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2022.

Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.3.2021)

Lisätiedot

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

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (24.3.2021)
2. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 9
36/10.02.03/2022

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Teivo 3 yritysalueen asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin vireille ja suunnitelmasta oli mahdollista jättää mielipiteitä ja lausuntoja 31.3.-3.5.2021 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 11 lausuntoa tai vastausta. Mielipiteitä ei jätetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteissa otettiin kantaa mm. seuraavasti. Ensivaiheessa liikennöinti tulee järjestää Hiitintien kautta. Maankäytön kehittyessä huoltoaseman liittymät Vaasantieltä tulee poistaa. Alueen luonnetta tulisi arvioida uudelleen monipuolisen taajamatoimintojen kehittymisen näkökulmasta. Kaavatyössä tulee huomioida seuraavat asiat: alueen sijainti arvokkaiden maisema-alueiden välissä, alue sijoittuu osittain tärkeän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen piiriin, huoltoaseman maaperän tila tulee selvittää. Rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen ja rautatien huoltotien alueeseen. Mäkkylän yksityisten ylikulkusillan uusimistarve lisäraiteen toteutuksen yhteydessä on hyvä tiedostaa kaavatyössä. Kaavoitettaessa radan läheisyyteen on selvitettävä mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat sekä otettava huomioon ne kaavaa laadittaessa. Erytystä huomiota tulee kiinnittää haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuja päätettäessä. Lisäksi tulee huomioida Keijärventien tuntumaan suunnitellut vesihuollon runkolinjat sekä rakennetut linjat Vaasantien ja Mikkolantien läheisyydessä. Kaavaratkaisussa tulisi mahdollistaa myös liiketilojen rakentaminen joustavasti, jotta kaupallisemmat hakkeet voisivat myös toteutua alueelle. Kaavassa tulisi varautua mahdolliseen taajamajunaseisakkeeseen pääradalla.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot

Kaavanlaatijaksi valittiin Fcg Oy tarjouskilpailun perusteella. Aloituvaiheessa konsultin toimesta laadittiin vaihtoehtoisia viitesuunnitelmia. Viitesuunnitelmien valmistuttua päätettiin kaavaluonnoksen kuulemista varten laatia kaksi erillistä vaihtoehtoa.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen peruseriaate on hyvin samanlainen: Keijärventien varteen muodostetaan toimitilarakennusten korttelialue, jonka tonttien lukumäärä vaihtelee vaihtoehtojen välillä. Tonttien määrään ja kokoon on molemmissa vaihtoehdoissa mahdollista vaikuttaa tonttijaolla. Hiitintien varteen muodostuu molemmissa vaihtoehdoissa kaksi toimitilarakennusten tonttia. Kaava-alueelle osoitetaan mastoalue, jonka sijainti on vaihtoehtojen välillä erilainen. Molemmissa vaihtoehdoissa tavoitteena on muodostaa Vaasantien suuntaan korkeatasoista ja viihtyisää taajamakuva.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen ajoyhteydet järjestetään kantatielle uuden katuyhteyden sekä olemassa olevien Vaasantien ja Hiitintien katuyhteyksien kautta. Vaihtoehdossa 1 Keijärventieltä muodostetaan kaksi lyhyttä katua joiden varteen tonttiliittymät järjestetään. Vaihtoehdossa 2 Keijärventien toimitilarakennusten korttelialueen tonttiliittymät muodostetaan suoraan Keijärventieltä. Alueen sisäisenä pääkatu tulee toimimaan Hiitintie ja Keijärventie muodostama yhteys. Kaavaluonnoksissa Keijärventien linjausta on muutettu niin, että tulevaisuudessa Vaasantien ylittävä Keijärventie liittyy T-risteyksenä tähän alueen pääväylään. Keijärventien varteen on tarkoitus toteuttaa kevyen liikenteen väylä, joka palvelee tulevaisuudessa myös alueen pohjoispuolelle rakentuvaa asuinalueita.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 9,8 ha. Vaihtoehdon 1 kokonaiskerrosala on noin 33 400 kem² ja vaihtoehdon 2 kokonaiskerrosala on 34 400 kem². Molemmissa vaihtoehdoissa korttelien tehokkuusluku on e= 0,60. Vaihtoehdossa 1 Keijärventien varteen on mahdollista muodostaa III-kerroksia rakennuksia. Muuten vaihtoehdot mahdollistavat korkeintaan II-kerroksia tontteja. Pääkäyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue, KTY.

Vaihtoehtoissa on pyritty tonttien monipuoliseen muunneltavuuteen tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan.

Liiteaineistot	Asemakaavan luonnosvaihtoehdot ja viitesuunnitelmavaihtoehdot VE1 ja VE2 (26.1.2021) Kaavaselostus, luonnos (26.1.2021) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 26.1.2021)
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen, puh. 041 730 6109 sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi>
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä ja asettaa Teivo 3 yritysalueen asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnosvaihtoehdot (26.1.2021) nähtäville.2. tiedottaa asiasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnoksesta.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----