

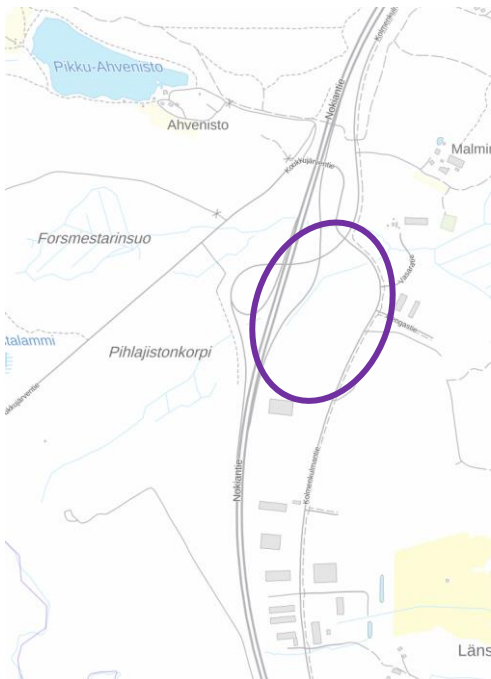
## YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KIRKONSEUTU KIRK271. Asemakaavan muutos kolmenkulman alueen korttelin 606 tonteille 1-3

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

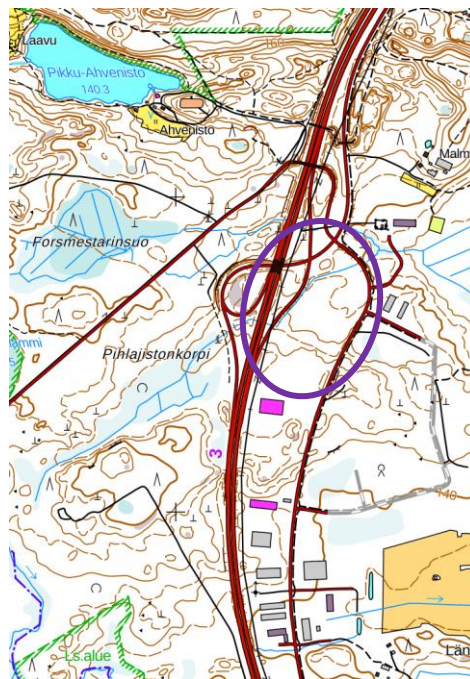
#### Suunnittelukohde

##### Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kolmenkulman yritysalueella läntisen kehätien itäpuolella sekä Kolmenkulmantien välissä. Muutosalue koskee kolmenkulman alueen korttelia numero 606. Alueella on voimassa 9.5.2016 hyväksytty Kolmenkulman yritysalueen asemakaava. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 8 ha.



Sijaintikartta



Maastokartta

##### Nykytilanne

Alue on moreeni- ja kalliomaastoa. Yritysalueen läpi kulkee läntisen kehän rinnakaistie, Kolmenkulmantie. Kehätien varsi kuuluu liikenteen vuoksi melualueeseen.

Hulevedet kulkeutuvat alueelta Pohjajärven leton tai Länsimäki-tilan ojien kautta Tampereen puolella sijaitsevan Myllypuron puronvarsilehdon läpi. Lehto kuuluu Natura -verkostoon. Sieltä vedet kulkeutuvat edelleen Vihnusjärveen, josta Nokian kaupunki ottaa osan talousvedestään.



*Ilmakuva suunnittelualueesta, likimääräinen kaavamuutosalueen rajaus*

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen maat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.

## **Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet**

---

### **Käynnistämispäätös**

Kaupunginhallitus päätti 18.09.2023 § 271 käynnistää asemakaavan muutoksen. Kaavan kannalta muutokset ovat pieniä ja kaavamuutos voidaan käsitellä vähäisenä muutoksena ympäristölautakunnan hyväksymänä.

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2023-2027 mukaisiin hankkeisiin, mutta alue tullaan sisällyttämään tulevaan MAPSTO:on.

### **Tavoitteet**

Asemakaava on tarkoitus käsitellä vähäisenä muutoksena. Aikaisemmin luovutetuilla korttelin 606 tonteilla 1 ja 2 on täyttötyöt meneillään. Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa kesällä 2023. Alueen hulevesien viivytyksellä on korttelien pohjoispuolella. Kaavamääräyksen mukaan kuivatusjärjestelyt on suunniteltava maanteiden kuivatusjärjestelmästä irrallisella järjestelmällä. Kolmenkulmantie on ELY-keskuksen hallinnoima ja sen kautta ei ole mahdollista ohjata hulevesiä. Tarkoitus on osoittaa rasitteet hulevesille. Samassa yhteydessä siirretään liittymä liikennöinnin kannalta parempaan kohtaan sekä tarkastellaan tonttijakoa, rakennusala ja rakennusoikeutta huomioiden tehdyt täytöt.

## **Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat**

---

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

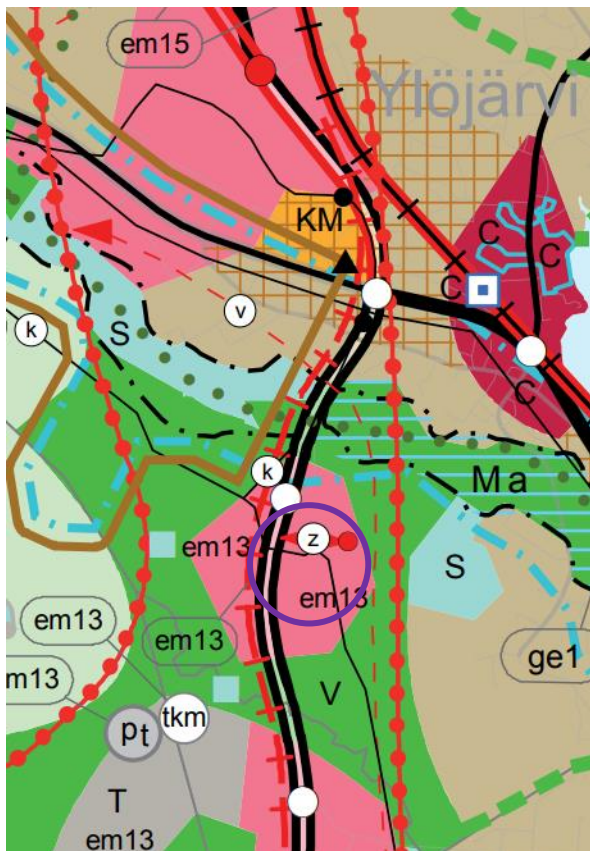
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, 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

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelu-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Lisäksi aluetta koskee erityismääräys 13.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika alkaa tarkastelemaan maakuntakaavan ajantasaisuutta. Maakuntavaltuusto on päättänyt käynnistää vaihemaakuntakaavan laadinnan. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään tai täydennetään voimassa olevaa kokonaisuusmaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavan teemoina ovat elonkirjo ja energia.



Ote maakuntakaavasta, likimääräinen kaavamuuosalueen rajaus

### Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

#### Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimivien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Päärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnan ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



### Erityismääräys 13.

Erityismääräys koskee merkintöjä:

**Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, maanvastaanotto ja kierrätys (tkm):** Tampere ja Nokia / Kolmenkulman alue.

**Taajamatoimintojen alue:** Tampere ja Ylöjärvi / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

**Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue (KMT), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön:** Nokia / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

**Työpaikka-alue:** Tampere, Nokia ja Ylöjärvi / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

**Teollisuus- ja varastoalue (T):** Tampere ja Nokia / Myllypuron Natura-alueen lähivaluma-alue.

**Puuterminaali (Pt):** Tampere ja Nokia / Kolmenkulman alue.

**Merkittävästi parannettava päärata:** Tampere ja Nokia / rataosa Tampere (Lielahiti)–Nokia.

**Ohjeellinen päärata:** Tampere, Nokia ja Ylöjärvi / rataosa Pirkkala–Ylöjärvi.

#### Suunnittelumääräys:

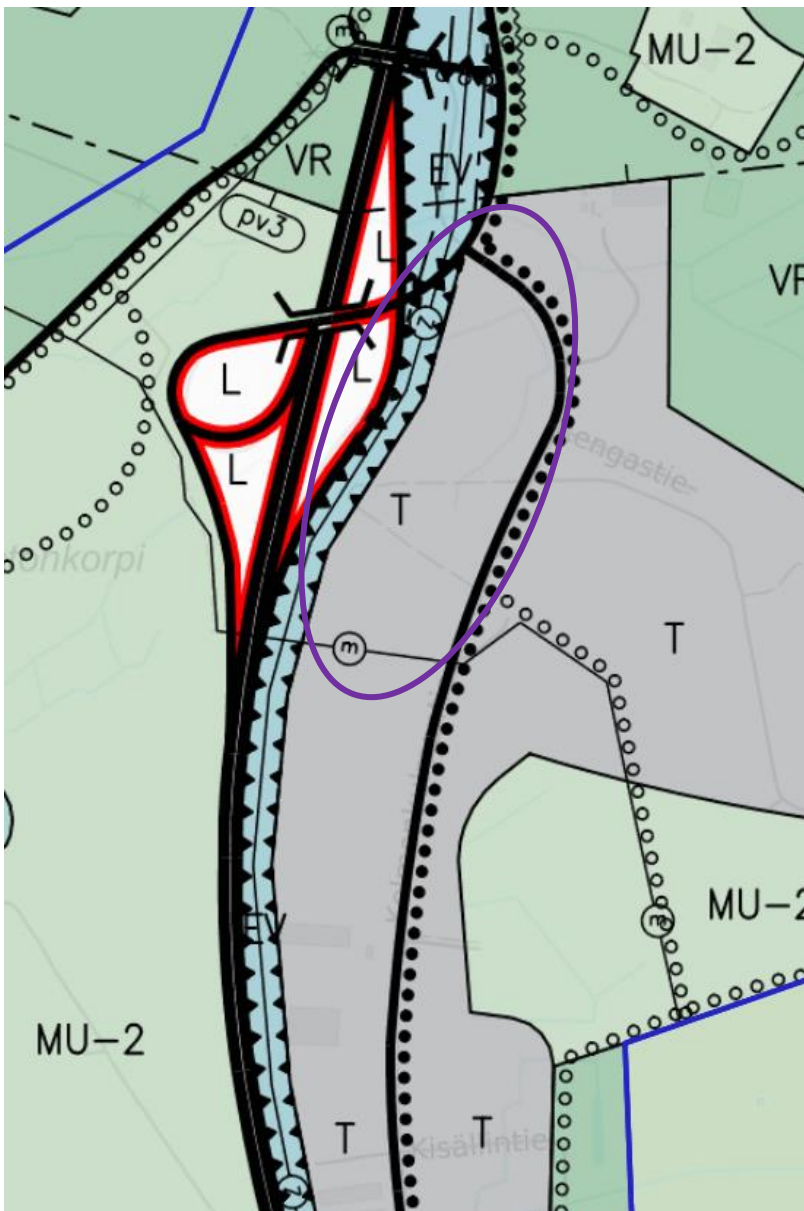
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.



## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven taajamien ja harjualueen osayleiskaavojen muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2001, § 106. Kaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena (T). Lisäksi osayleiskaavassa on merkinnät suojaviheralueelle (EV) sekä maakaasulinjalle.

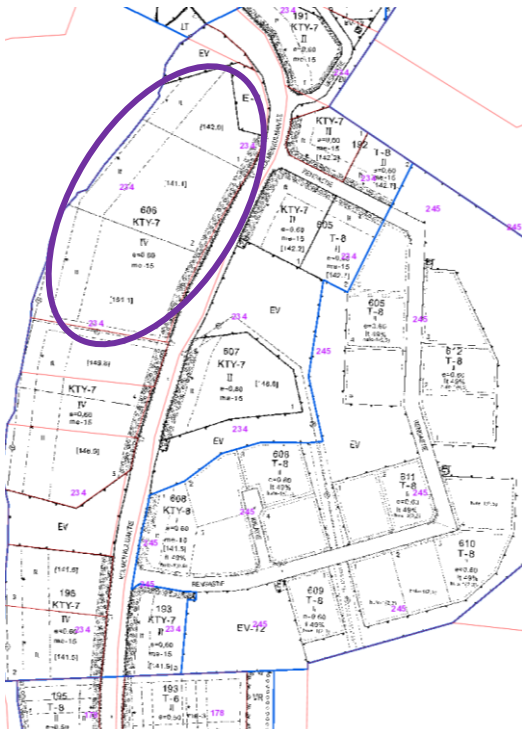
Yleiskaavan teollisuus- ja varastoalue -merkintä määrää: Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon, että melu VR-alueiden suuntaan ei ylitä valtioneuvoston ohjearvoa 55 dB. Alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään haitalliset vaikutukset pohja- ja pintavesiin. Moottoritieväylän ja muiden teiden varrella sekä muutoin näkyvillä tonteilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvaallisiin seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.



Ote ajantasayleiskaavasta, likimääräinen kaavamuutosalueen rajaus

## Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee 9.5.2016 hyväksyttyä asemakaavaa: KIRK234 Kolmenkulman yritysalueen laajennus. Muutosalue koskee korttelia numero 606.



*Ote ajantasa-asetusta*

## Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia:

Kolmenkulman yritysalueen asemakaavan laajennuksen työstöä varten on laadittu mm. hulevesiselvitys, hulevesisuunnitelma, naturatarvearviointi, meluselvitys, luontoselvitys, tasausraportti sekä tieverkko-suunnitelma, joita päivitetään tarvittaessa. Muita selvityksiä ei ole asemakaavan vähäisen muutoksen osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

## Arvioitavat vaikutukset

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

### Vaikutukset

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen

Arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

---

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos ja laajennus saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62S).

### Osallisia ovat:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokian kaupunki, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta,
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: sivistyslautakunta, vapaa-ajan lautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Vesi, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Yrityspalvelu Oy.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

---

### Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta 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. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan marraskuussa 2023. Kaavan vireilletuloaineisto on nähtävillä 14 päivän ajan.

### Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaava-alueeseen ilmoitetaan asiasta kirjeellä.

Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

### Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

## Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Kyseinen kaava on katsottu vaikutuksiltaan vähäiseksi, joten ehdotuksen viimeistelyn jälkeen kaavan käsittelee ja hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdessä.

## Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	11/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	11/2023
Kaavaluonnos	Loppuvuodesta 2023
Kaavaehdotus	Talvella 2024
Kaava hyväksytty	Keväällä 2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen  
puhelin 041 730 2041  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen  
puhelin 044 4314324  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

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

