

Teivo-Mäkkylä osayleiskaava / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 276

489/10.02.02/2019

KAUPHALL 16.12.2019 § 373

Vs. kaupunginarkkitehti Esko Hyytinen

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan käynnistämisestä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajoittuen Tampereen kaupungin rajaan. Alueen läpi kulkee Vaasantie (kt 65) sekä Tampere-Seinäjoki päärata. Alue rajoittuu lounaassa Soppeenharjun virkistysalueisiin ja pohjoisessa ydinkeskustan osayleiskaavan rajaukseen. Alueeseen sisältyy Teivon ravikeskus ympäristöineen. Kaavoitettavan alueen alustava pinta-ala on noin 270 hehtaaria.

Tavoitteet

Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman (MAPSTO) mukaisesti Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan laatiminen sisältyy tavoitteisiin, jossa suunnitellaan Tampereen kaupunkiseudun mukaisen uuden vetovoimaisen asuntoalueen ja työpaikka-alueen sijoittamista joukkoliikennereittiin, sekä maakuntakaavassa ja kaupunkiseudun rakennesuunnitelmatyön puitteissa asennettaviin tavoitteisiin tukeutuen. Teivon alueen pitkän aikavälin kehittämisestä on sovittu Tampereen ja Ylöjärven kaupunkien välisessä aiesopimuksessa (KH 27.5.2019). Yhteinen tahtotila on kehittää aluetta asumisen ja sitä tukevien palvelutoimintojen monipuoliseksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Teivon maakunnallisesti arvokkaat harjualueet tullaan säilyttämään virkistyskäytössä. Teivon alueen muutos uuteen käyttöön voi tapahtua myös vaiheittain, mikä voi nopeuttaa sen kehittämistä. Suunnittelualue rajautuu radan pohjoispuolella alueille, jotka maakuntakaavassa sisältyvät taajamatoiminnoille rakennettaviksi alueiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. antaa tietoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista, aikataulusta ja miten kaavaprosessiin voi osallistua. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana.

Aikataulu

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 4.11.2019 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2020–2024) kaavoituskohteen ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosiin 2020-2021.

Lisätiedot Kaava-arkkitehti, vs. kaupunginarkkitehti, Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Vs. kaupunginarkkitehdin esitys

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (16.12.2019).
2. tiedottaa vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä vs. kaupunginarkkitehdin esityksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Jäsen Tiina Landgren-Mäkkylä poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

KAUPHALL 5.9.2022 §

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Oheismateriaali

Kaavakartan 1:10 000 luonnosvaihtoehdot 1 ja 2, merkinnät ja määräykset, kaavaselostus (5.9.2022).

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.12.2019, päiv. 5.9.2022
2. OAS-vaiheen palaute ja vastineet 5.9.2022
3. Viranomaisaloitusneuvottelun MRL 25.11.2020 muistio
4. Asukaskyselyn raportti 2022
5. Teivon ja Mäkkylän ideasuunnitelmat 2020-2021

Tausta-aineistot

6. Lähtötiedot -raportti
7. Maisemaselvitys
8. Luontoselvitykset
9. Kulttuuriympäristöselvitykset
10. Arkeologiaselvitykset
11. Liikenneselvitys
12. Rakennettavuusselvitykset
13. Melu- ja värinäselvitys

Valmisteluvaiheen kaava-aineisto

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava on edennyt valmisteluvaiheen aineistojen nähtävälle asettamiseen. Kaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa on lähtökohtina huomioitu mm. Ylöjärven Keskustavision 2040 tavoitteet, ilmastotavoitteet, Väyläviraston kaksoisraidehanke ja Tampereen seuraitiotie. Vaihtoehtojen laatimisessa on käytetty vuosina 2020-2021 Teivoon ja Mäkkylään konsulttityönä laadittuja ideasuunnitelmia, liite 5. Merkintä- ja määräysosa on kummankin kaavavaihtoehdon yhteinen. Kaavan tavoitteita, vaihtoehtoja ja vaikutusten arviointia on kuvattu kaavaselostuksessa. OAS on päivitetty, liite 1. OAS:aan saatu palaute ja siihen laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen

liitteenä 2. Keväällä 2022 järjestettiin kaavan tavoitteista osallisille nettipohjainen kysely, jonka yhteenvetoraportti on esitetty selostuksen liitteenä 4.

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 300 hehtaaria ja vaihtoehdot mahdollistavat asemakaavoituksen noin 7 000 – 8 000 uudelle asukkaalle.

Tausta-aineistot

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavaan on laadittu uusia selvityksiä, jotka kootaan kotisivuille tausta-aineistoksi. Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan suunnittelussa on lisäksi hyödynnetty voimassa olevan oikeusvaikutteisen Ydinkeskustan osayleiskaavan 2040 periaatteita, aineistoja ja selvityksiä sekä pyritty yhdenmukaisuuteen sen aluevarausten, merkintöjen ja määräysten kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 10.12.2018 § 125 ja se sai lainvoiman 27.11.2019. Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava jatkaa ja täydentää Ydinkeskustan osayleiskaavassa aloitettua Ylöjärven keskustakaavoitusta Tampereen rajalle.

Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää: 1. hyväksyä osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2 sekä kaavaselostuksen (5.9.2022) sekä asettaa ne luonnoksena nähtäville ja 2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin. ----- Timo Toivonen liittyi kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 13.05. Peer Haataja oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 13.18-13.20.
Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 387 822/10.02.02/2021	
Valmistelija	Kaavoitus Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavoitus on edennyt valmisteluvaiheesta ehdotusvaiheeseen. Osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot aineistoinen olivat nähtävillä 21.9.-31.10.2022. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin kaupungintalolla 5.10.2022 avoin asukastapahtuma. Luonnosvaiheesta jätettiin 28 lausuntoa ja 3 muistutusta. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä. Viranomaistyöneuvottelu pidettiin 4.10.2023. Muistio on esityslistan liitteenä. Tampereen kaupungin kanssa pidettiin työneuvottelu 7.12.2023. Syyskuussa, 18.9.2023, järjestettiin kaupungin eri toimialoille info- ja keskustelutilaisuus ehdotuksen tavoitteista. Koko kaavaprosessin ajan on käyty neuvotteluja Tampereen Ravirata Oy kanssa. Väyläviraston kanssa osayleiskaavaehdotusta on

käyty läpi pääradan Lielähti-Lakiala -kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja yvahankkeen tähänastisten kuntatapaamisten yhteydessä 8.5.2023, 1.6.2023 ja 30.11.2023.

Kaavan tarkentuneita tavoitteita

Luonnosvaiheen jälkeen tarkentuneita tavoitteita

Kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymässä Ylöjärven kasvuohjelmassa on osayleiskaava-alueen tavoitteena on noin 7 000 asukasta vuonna 2040. Osayleiskaava-alueen asukasmäärä vuonna 2020 oli noin 2000 asukasta eli 5000 asukasta tavoitellaan kasvuksi. Osayleiskaavassa osoitettuja alueita voi vähäisessä määrin toteutua myös kasvuohjelman tavoitevuoden 2040 jälkeen.

Ehdotusvaiheeseen on laadittu laaja hulevesiselvitys (FCG 2023). Hulevesiselvityksen laatiminen tähtää osaltaan alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamiseen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamiseen ja huomioimiseen jatkosuunnittelussa.

Teivon alueelle on kesällä 2023 laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys. Lisäksi arkeologista inventointia on tarkistettu.

Ylöjärven kaupungin ja Teivon Ravirata Oy:n yhteisenä tavoitteena on kehittää Teivon alueesta monipuolinen ja sekoittunut asumisen, vapaa-ajan ja virkistyksen sekä palvelujen alue. Raviradan alueen toimijoiden tavoitteena on ravikilpailutoiminnan ja Hevosklinikan toiminnan jatkuminen alueella.

Osayleiskaavaehdotus perustuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen, busseihin, raitiotiehen ja rautatiehen. Tampereen raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Hiedanranta-Leijapuisto Teivon ja Mäkkylän seisakkeineen (kaupunginvaltuusto hyv. 13.2.2023) on huomioitu kaavassa, samoin kuin parhaillaan laadittavana oleva pääradan kaksois-raiteen yleissuunnitelman alustava aluevaraus (Väylävirasto ja Sitowise Oy 2023-2024). Teivon alueen soveltuvuutta lähijunan pysäkkipaikaksi on selvitetty. Pysäkin sijoittaminen ei ole kannattavaa eikä suositeltavaa johtuen ratageometriasta sekä kallioisesta maaperästä ja maastonkorkeussuhteista.

Kokonaisuutena Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava-alueen sijainti kaupunki- ja palvelurakenteessa ja liikenneverkossa sekä poikkeuksellisen hienon lähiluonnon ja vapaa-ajan palveluiden äärellä antaa sille optimaaliset mahdollisuudet muodostua Ylöjärven ilmastoviisaimmaksi ja houkuttelevimmaksi kaupunginosaksi. Teivaalanharjun ulkoilumahdollisuudet aukeavat kaavaratkaisussa suoraan lähes kotiovelta ja alueelle on mahdollista sijoittaa lähipalveluita ja työpaikkoja.

Rakentamisen vaiheittaisen toteutuksen kautta on mahdollista luoda omaleimaisia yhteisöllisiä kortteleita, joissa voidaan tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa ja käyttää kestäviä liikkumistapoja. Asemakaavoitukseen edettäessä tulee tarkemmin tutkittavaksi mikä rooli vihreällä infrastruktuurilla – kaupunkien viheralueilla, metsillä, vihreillä kaduilla ja pihilla – tällä alueella on ilmastonmuutokseen sopeutumisessa ja sen hillinnässä. Hulevesien hallinnan kytkeminen viheralueiden toiminnalliseksi ja maisemalliseksi aiheeksi on tulevan asemakaavoituksen yksi tärkeä monialainen suunnittelutehtävä.

Kaavaehdotus

Kaavasuunnittelua on pääosin jatkettu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta, jossa raviratoimmot säilyvät nykyisellä paikalla, mutta supistetulla alueella. Raviradan pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu rakentamisen alueita. Uutena lisäyksenä on raviradan eteläpuolella aluevaraus julkisia palveluja (koulu) varten.

Radan itäpuoleinen ratkaisu noudattaa enemmän vaihtoehtoa 2, jossa maisema- ja kulttuurimaisema-alueet rajatuvat virkistysalueisiin. Muutoksia aluerajauksiin on tehty mm. radan itäpuolella luontokohteen kohdalla. Liikenne- ja viikenteen ratkaisuihin on huomioitu kaksoisraiteen yleisuunnittelun alustavia tavoitteita. Ajoneuvoliikenteen yhteistarve on lisätty Keijärventien ja Terätien välille.

Kokonaisuutena on ehdotukseen edetty luonnosten pohjalta. Merkintätapoihin on osoitettu muutoksia kaavakartan selkeyden parantamiseksi mm. uusien alueiden osalta siten, että ne on osoitettu valkoisina alueina. Pieniä tarkennuksia rajauksiin on myös tehty. Viheralueita on laajennettu. Saatua palautteita on huomioitu kaavakokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Luonnoksen jälkeen on laadittu mm. hulevesiselvitys, vesihuollon periaatteet ja lepakkoselvityksen tarkennuksia. Kaava-asiakirjoja on kokonaisuutena päivitetty ehdotukseen ja vaikutusten arviointia on täydennetty ja mm. ilmastovaikutuksia on arvioitu uudistetulla KILVA-työkalulla.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavojen laatimista. Asemakaavoitus etenee vaiheittain. Osayleiskaava tulee olemaan sitovana ohjeena laadittaessa asemakaavoja. Asemakaavavaiheessa tullaan laatimaan tarkentavia selvityksiä mm. melu- ja tärinäselvityksiä.

Päätöksen tavoitteena on saada Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineistot nähtäville MRL:n edellyttämällä tavalla 30 vuorokauden ajaksi.

Liitteenä oleva kaavaselostus tarkentuu vielä kaupunginhallituksen esityslistan julkaisun jälkeen ja päivitetty selostus liitetään kaupunginhallituksen pöytäkirjaan.

Liitteet

Ehdotusvaiheen kaavakartta 1:5000
Merkinnät ja määräykset
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhteenvedo luonnosvaiheen kuulemisesta ja vastineet (18.12.2023)
Muistio viranomaisyhteistyöstä.

Oheismateriaali

Muut liitteet ja tausta-aineistot

- Liite 2. OAS-vaiheen palaute ja vastineet 5.9.2022
3. Viranomaisyhteistyöstä MRL 25.11.2020 muistio
4. Asukaskyselyn raportti 2022
5. Teivon ja Mäkkylän ideasuunnitelmat 2020-2021
6. Lähtötiedot -raportti
7. Maisemaselvitys
8. Luontoselvitykset
9. Kulttuuriympäristöselvitykset
10. Arkeologiaselvitykset
11. Liikenneselvitys
12. Rakennettavuusselvitykset
13. Melu- ja tärinäselvitys

14. Hulevesiselvitys

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen puh. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä osayleiskaavaehdotuksen ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne ehdotuksena nähtäville ja
2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan tekemillä seuraavilla lisäyksillä:

- korvataan kaavaselostus ja yhteenvetoraportti päivitettyillä versioilla pöytäkirjaan
- oikeutetaan kaavoituspäällikkö tekemään aineistoihin teknisluontoisia korjauksia ja
- päätetään tarkistaa tämä asia kokouksessa.

Jussi-Pekka Ahonen siirtyi pois kokouspaikalta etäyhteyteen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.59 loppukokouksen ajaksi.

Kaupunginhallitus piti kokoustaun tämän asian jälkeen klo 18.22-18.28.