

Teivon alue, Ravitie pohjoinen, keskuskorttelin asemakaavan muutos / Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta 26.02.2025 § 21
47/10.02.03/2025

Kaavahankkeiden käynnistäminen

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 302
533/00.01.02/2021

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

MAPSTO kohteita on käynnistetty vaiheittain. MAPSTO 2023 – 2027 asiakirjaan sisältyviä kaavahankkeita ovat mm.:

- 106 Mäkkylänrinne 1.vaihe, Kivikkotien asemakaavan muutos
- 109 Teivon alueen (raviradan ympäristö) asemakaavoitus
- 110 Leijapuiston alue, asemakaavan muutos
- 115 Asemanseudun maankäytön kehittäminen
- 118 Räikän perusturvakeskuksen alueen asemakaavan muutos
- 147 Siivikkalan osayleiskaava

Kohteet ovat vuoden 2023 käynnistettäviä asemakaavahankkeita lukuun ottamatta Siivikkalan osayleiskaavaa, mikä sisältyy vuoden 2024 käynnistettäviin hankkeisiin. Valmistelussa olevassa MAPSTOssa vuosille 2024-2028 on Teivon raviradan ympäristö jaoteltu neljään eri kaavahankkeeseen. Näistä ensimmäisessä vaiheessa suunniteltaisiin raviradan ympäristön pohjoisosa ja eteläosa.

Käynnistämällä edesautetaan MAPSTO:n mukaisten kaavahankkeiden, selvitysten laatiminen, yksityiskohtainen suunnittelu, toteuttaminen ja käyttöönotto. Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aluerajauksesta sekä aikataulusta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointi suunnitelmien nähtävillä asettamisten yhteydessä.

MAPSTON lisäksi keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivon Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita ja toteutumista. Hankkeet pääosiltaan sisältyvät Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteisiin. Hankkeet tukevat Ylöjärven strategian 2022-2032 tavoitteita sekä tukevat Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita. Osa hankkeista sisältyvät keskustan ideakilpailualueisiin.

Oheismateriaali Mapsto 2023-2027, kaavoitus

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 26.02.2025 § 21
47/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen

Seloste ja perustelut: Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää asemakaavamuutoksen. Kohde sisältyy, osana Teivon alueen kehittämistä, MAPSTO 2025-2029 -kaavahankkeisiin nimellä Teivon alue 4, Ravitien ympäristö, pohjoinen. Alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria. Ylöjärven kaupunki omistaa maa-alueen.

Suunnittelualue on rakentamatonta harvaa metsikköä ja sitä rajaavat Vaasantie (kantatie 65), Ravitie ja Mikkolantie. Alueelta on purettu Pirkanmaan metsänhoitoyhdistykselle kuulunut pieni rakennus. Alueen länsipuolella Mikkolantien varressa on Teivon ravirata ja Tampereen hevosklinikka ja taaempana valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Teivaalanharju. Ravitien eteläpuolella sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema ja muutamia yksittäisiä pientaloja. Idässä, vilkkaasti liikennöidyn Vaasantien vastakkaisella puolella, sijaitsee Hiitintien yritysalue, jossa aluetta lähimpinä sijaitsevat mm. polttoainejakelun kylmäasema ja autokauppa sekä hius-kosmetiikkatehdas ja paloasema.

Raviradan eteläpuolella kuntoportaat kohoavat Teivaalanharjun seudullisesti merkittäviin ulkoilumaastoihin. Naapurina lähialueella etelässä on Teivon yrityspuisto teollisuuskiinteistöineen. Pääradan itäpuolella aukeavat Teivaalan pellot ja kulttuurimaisema.

Asemakaavoitus käynnistyy kaupungin omana työnä. On mahdollista, että asemakaavoitus toteutetaan hankekaavoituksena yhdessä kumppanin kanssa. Hankekaavoituksen aloittaminen edellyttää kaupunginhallituksen päätöksen hankekaavoitukseen ryhtymisestä, kumppanivalinnan kriteereistä sekä myöhemmin päätöksen valittavasta kumppanista.

Asemakaavoituksen alustavat tavoitteet pohjautuvat Ylöjärven kaupunginvaltuuston hyväksymiin viimeisimpiin aluetta koskeviin suunnitelmiin, joista kaksi merkittävintä ovat Teivo-Mäkkylä -osayleiskaava (kv hyv. 10.6.2024) ja Tampereen raitiotien Lielähti-Ylöjärvi-ratahaaran tarkentava yleissuunnitelma asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi (kv hyv. 13.2.2023). Näistä seuraavia asemakaavoituksen alustavia tavoitteita ovat alueen keskustamainen luonne, riittävän asukasmäärän ja keskustatoimintojen, kuten kaupan palveluiden sijoittuminen alueelle, merkittävyys joukkoliikenteen, ajoneuvoliikenteen ja liityntäpysäköinnin solmukohtana sekä raitiotien ja kevyen liikenteen tarvitsemien tilavarausten huomioiminen. Lisäksi tulee huomioida mm. pohjavesialue, vähähiilisyys, viherverkko, melua ja hulevesien hallintaa koskevat tarpeet, synergia raviradan toimintojen kanssa, sekä yhteydet lähikortteliin suunniteltuun kouluun ja harjun virkistysmaastoihin.

Tavoitteenasettelun tueksi kaupunki tilasi alueesta viitesuunnittelua konsulttityönä syksyllä 2024 (arkkitehtitoimisto OOEPEAA). Viitesuunnittelussa on

tarkasteltu mm. alueen identiteettiä ja luonnetta Ylöjärven porttina Tampereen suunnalta tultaessa, maisemaan soveltuvaa kerroskoko- ja asuntomäärää, melulta suojattua korttelipihaa ja liiketilojen sijoittelua suhteessa asumiseen ja joukkoliikenteeseen. Samoin on tutkittu turvallisia ja miellyttäviä jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen reittejä sekä pysäköintijärjestelyjä.

Asemakaavoituksen tukena Teivo-Mäkkylä -alueella toimii Ylöjärven kaupungilla syyskuussa 2024 toimintansa aloittanut Teivo-Mäkkylä -projektiorganisaatio sekä kaupungin tilaama keväällä 2025 käynnistynyt Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen (arkkitehtitoimisto Inaro). Laatukäsikirjalla pyritään turvaamaan alueen yhtenäisyyttä ja laatutekijöitä.

Asemakaavoituksen tavoitteenasettelussa on tarkoitus huomioida ainakin seuraavat näkökulmat:

- kaupungin lähtökohtatavoitteet valtuuston hyväksymien tuoreiden suunnitelmien pohjalta
- kaupungin tarkentuvat tavoitteet asemakaavoitusta varten laadittavien selvitysten ja suunnitelmien kautta
- raitiotien edellyttämä tilavaraus, kulkuyhteydet ja käyttäjämäärätavoite
- kaupunkilaisten, yritysten ja yhteisöjen tavoitteet osallistumisprosessin kautta
- rakentajien tavoitteet Teivon projektiorganisaation kokoamina
- viranomaistavoitteet viranomaisyhteistyön kautta
- kaavaprosessin edetessä tarkentuvat tavoitteet

Kaavan tavoiteaikatauluna on saada kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2027 aikana. Tavoitteellinen vaiheittainen aikataulu on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavatyössä hyödynnetään aikaisempia mm. yleiskaavatyön selvityksiä. Lisäselvitysten tarpeellisuutta tarkastellaan kaavatyön aikana. Hanke sisältää valtakunnallisia ja maakunnallisia näkökulmia ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve varmistetaan.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2025
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asemakaavan vireilletulosta 2. hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----