

Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava, luonnosvaihe

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 242
701/10.02.02/2021

Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vireilletulo

142/10.02.02/2020
Kaupunginhallitus 5/18/2020 § 126

Valmistelija	kaavasuunnittelija Roosa Saarela
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaavan käynnistämisestä.
Suunnittelualue	Suunnittelualue on osa laajempaa Kolmenkulman yritysalueetta (Ylöjärven, Nokian ja Tampereen kaupunkien). Alue sijaitsee Nokiantien (VT3) länsipuolella. Alue rajoittuu etelässä Tampereen Myllypuron teollisuusalueeseen sekä lännessä luonnonsuojelu- ja ulkoilualueisiin. Kaavoitettavan alueen alustava pinta-ala on noin 100 ha.
Tavoitteet	Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman (MAPSTO) mukaisesti Kolmenkulman yritysalue kehittyy lähivuosina merkittäväksi työpaikka-alueeksi. Ylöjärven kaupunkistrategiassa 2018-2028 todetaan, että Ylöjärvi edistää yritysmyönteistä ilmapiiriä ja luo toimintaedellytyksiä elinkeinoelämälle. Kaupunki turvaa monipuolisen ja riittävän yritystonttien tarjonnan sekä kehittää voimakkaasti uusia ja nykyisiä yritysalueita. Tarkoituksena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueetta valtatie 3 länsipuolelle. Tavoitteena on muodostaa monipuolinen yritysalue, joka tukee Kolmenkulman alueelle muodostunutta ja suunniteltua yritysalue kokonaisuutta. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan liikenteellisiä vaihtoehtoja alueen liittämistä olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon.
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.
Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (18.5.2020)
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puhelin 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavoituspäällikön esitys	Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (18.5.2020).
2. tiedottaa vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavoituspäällikön esityksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 242
701/10.02.02/2021

Valmistelija:

Kaavasuunnittelija, kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut:

Valmisteluvaihe

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 18.5.2020 kaavan vireilletulosta. Vireilletulo kuulutettiin 10.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 10.6.2020-31.7.2020. OAS:sta saatiin 11 kommenttia. Tiivistelmä saadusta palautteesta on esitetty kaavaselostuksessa. Aloitusvaiheen viranomaisaloitusneuvottelu pidettiin 4.5.2021.

Yleiskaavatyö aloitettiin selvityksillä. Vuonna 2024 laaditussa liikenneselvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoja alueen liikenneyhteyksien järjestämiseksi (aluevarausuunnitelma, AFRY 2024). Varsinainen osayleiskaavasuunnittelu käynnistyi tämän jälkeen. Kaavaa laativana konsulttina toimii Finnish Consulting Group Oy.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee pääosin Nokiantien (VT3) länsipuolella. Suunnittelualue ulottuu myös valtatie 3 itäpuolelle Koreeniityn osalla, kuroutuen kiinni jo toteutuneisiin Kolmenkulmantien teollisuusalueisiin. Alue rajautuu etelässä Leppiojaan (jossa kulkee myös Tampereen kaupungin raja). Idässä alue rajautuu valtatiehen 3 sekä Koreeniityn osalla metsään, pohjoisessa Nokiantien ylittävään Koukkujärventien siltaan, sekä lännessä luonnonsuojelu- ja metsä- sekä ulkoilualueisiin.

Laadittava kaavamuutos on osa laajempaa Kolmenkulman yritysalueetta (Ylöjärven, Nokian ja Tampereen kaupunkien).

Kaavan tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Kolmenkulman ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueetta valtatie 3 länsipuolelle, ja jatkaa jo vt 3:n itäpuolella toteutunutta yritysalueetta etelään päin Koreeniityn alueelle. Alue suunnitellaan pääosin tuotantotoiminnalle teollisuusalueina, sekä liike- ja toimitilarakentamiselle. Kaupungin tavoitteisiin kuuluu vt 3:n länsipuolisen alueen kehittäminen ensisijaisesti suurille teollisuustoimijoille. Valtaosa teollisuustoiminnalle osoitettavasta alueesta on voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on osassa suunnittelualueutta ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Kaavoituksessa huomioidaan alueelle kohdistuvat ympäristö- ja luontoarvot.

Olennainen osa suunnittelutyötä on kehitettävän alueen liikenneyhteydet. Alueelle on laadittu liikenneselvitys (AFRY) yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Kyseisen selvityksen katuvarausuunnitelmia tullaan

ensisijaisesti käyttämään kaavatyön pohjana. Suunnittelussa tullaan huomioimaan pintavesien johtaminen ja hulevesien käsittely sekä osayleiskaavan vaikutusten arviointi Leppiojaan sekä Myllypuron Natura-alueeseen ja siitä edelleen Vihnusjärveen. Suunnittelualue tulee tukeutumaan pääliikenneverkkoon.

Ylöjärven kaupunkistrategiassa 2018-2028 todetaan, että Ylöjärvi edistää yritysmayönteistä ilmapiiriä ja luo toimintaedellytyksiä elinkeinoelämälle. Kaupunki turvaa monipuolisen ja riittävän yritystonttien tarjonnan sekä kehittää voimakkaasti uusia ja nykyisiä yritysalueita. Alue on erinomainen sijainniltaan ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden kannalta.

Ylöjärven maapoliittisen ohjelman (22.5.2017) mukaisesti luodaan edellytyksiä yleis- ja asemakaavojen suunnittelulle ja toteuttamiselle, maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, kaupungin investointien kannattavuudelle sekä kaupungin elinvoimaisuuden kehittämislle.

Alueidenkäyttölaissa (AKL) yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavan sisältövaikutuksia (AKL 39§) selvitetään ja otetaan huomioon laadittavan yleiskaavan tarkkuuden ja ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksella osoitetaan yritysalueita T ja TY yhteensä noin 58 hehtaaria, josta VT 3:n länsipuolelle noin 50 hehtaaria. Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MY-1) osoitetaan noin 31 hehtaaria mm. Leppiojan läheisyydestä. Perustettu suojelualue SL huomioidaan sekä suojelualueeksi tarkoitettu alue SL-1 Leppiojan varresta yhteensä noin 12 hehtaaria. Liikenneatkaisu on osoitettu laaditun selvityksen perusteella, jossa länsipuoleinen liikennöinti liittyy nykyisiin ramppijärjestelyihin. Kaavaratkaisussa osoitetaan läntinen ratavaraus sekä läntinen rinnakkaistieyhteystarve. Liikennealueita L ja liittyviä suojaviheralueita EV osoitetaan noin 15 hehtaaria. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 116 hehtaaria.

Toimivalta:	Hallintosäätö 87 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavasuunnittelija Katri Puistovirta puh. 040 562 7363, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Kaavaluonnos merkintöineen ja määräyksineen, päivätty 11.8.2025 Kaavaselostus, päivätty 11.8.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 11.8.2025
Oheismateriaalit:	Kolmenkulman OYK muutoksen Natura-arviointi, FCG 2025 Kolmenkulman OYK aluevarausuunnitelma, AFRY 2024 Kolmenkulman luontoselvitys, Envineer 2023 Kolmenkulman OYK alueen hulevesien hallintasuunnitelma, FCG 2016 ja Liite Kolmenkulman OYK alueen hulevesien hallintasuunnitelma, Suunnitelmakartta Kolmenkulman OYK muutoksen muinaisjäänösinventointi, Mikroliitti 2015
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä osayleiskaavaluonnoksen ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne nähtäville valmisteluvaiheen mukaisesti ja
2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Erja Pelkonen liittyi kokoukseen etäyhteydellä tämän asian aikana klo 17.27.