



Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 18.5.2020
Ilmoitus vireilletulosta _____._____
Dnro: 142/2020

Sisällys

Johdanto	3
Suunnittelualue	3
Sijainti	3
Nykytilanne	4
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	4
Kaavoituspäätös	4
Tavoitteet	4
Kaavoitustilanne	4
Selvitykset	7
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8
Alustavasti osallisiksi katsotut	8
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	8
Tiedottamiskanavat ja osoitteet	8
Aloitusvaihe	8
Valmisteluvaihe	8
Ehdotusvaihe	8
Hyväksymisvaihe	9
Kaavoituksen alustava aikataulu	9
Yhteystiedot	9

Johdanto

Ylöjärven kaupunki käynnistää Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaavan muutoksen osana maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelmaa (MAPSTO 2020-2024).

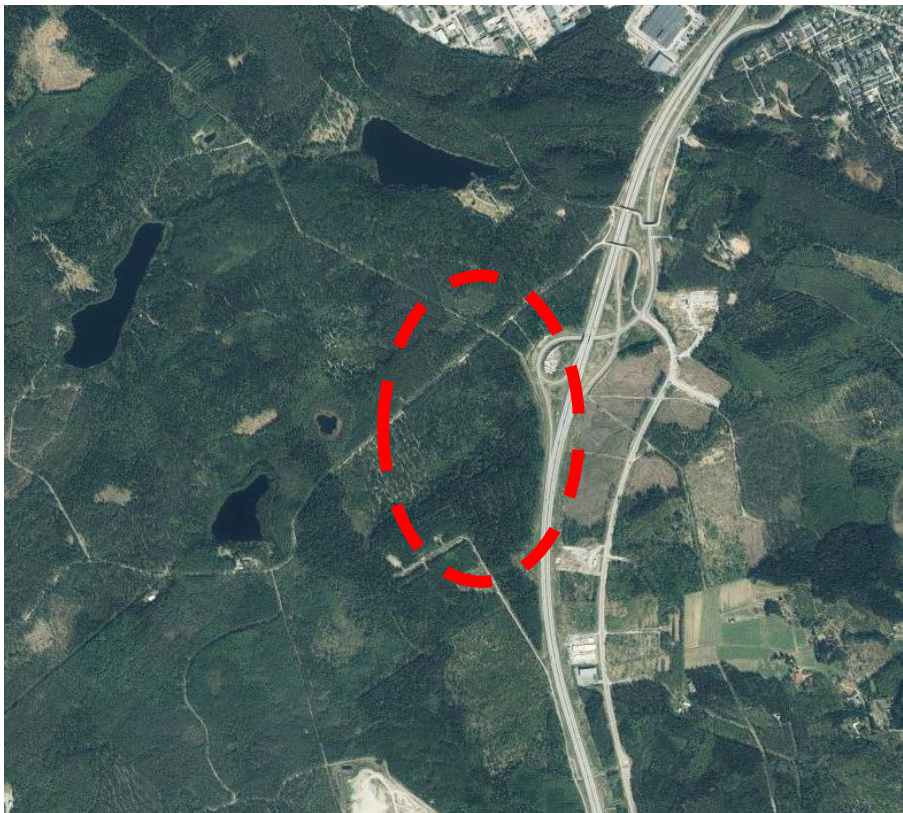
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laadimisesta ja pitämisestä ajan tasalla. Osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Tuleva osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laaditaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokiantien (VT3) länsipuolella. Alue rajoittuu etelässä Tampereen Myllypuron teollisuusalueeseen, Idässä valtatie 3:n, pohjoisessa Soppeenmäkeen sekä lännessä luonnonsuojelu- ja ulkoilualueisiin. Nyt käynnistytävä kaavamuuotos on osa laajempaa Kolmenkulman yritysalueetta (Ylöjärven, Nokian ja Tampereen kaupunkien). Kaavoitettavan alueen alustava pinta-ala on noin 100 ha. Aluerajaus sekä pinta-ala tulee tarkentumaan kaavahankkeen edetessä.



Suunnittelualueen alustava rajaus likimääräisesti punaisella rajattuna (Ortokuva: ©Maanmittauslaitos, 8.4.2020).

Nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Suunnittelualueen oikealla puolella kulkee moottoritie ja sen rinnakkaistienä Kolmenkulmantie. Alue kuuluu Myllypuro-Vihnusjärven valuma-alueeseen. Metsäalueet ovat olleet lähinnä talousmetsäkäytössä.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

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

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) käynnistää Kolmenkulman teollisuusalueen länsipuolen osayleiskaavan muutoksen laatimisen.

Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Kolmenkulman ympäristön toimivuutta ja saavutettavuutta. Tavoitteena on laajentaa Kolmenkulman yritysalueita valtatie 3 länsipuolelle. Alustavasti alue suunnitellaan pääosin tuotanto toiminnalle teollisuusalueina. Tavoitteita tullaan tarkentamaan suunnittelun edetessä esim. liike- ja toimistotilojen osalta.

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoisia liikenne yhteyksiä, mm. katuverkon yhdistämistä eteläpuoliseen Kolmenkulman alueeseen. Suunnittelussa tullaan huomioimaan pintavesien johtaminen ja hulevesien käsittely sekä osayleiskaavan vaikutusten arviointi Myllypuron Natura-alueeseen ja siitä edelleen Vihnusjärveen. Kaavoituksessa huomioidaan alueelle kohdistuvat virkistyskäyttötarpeet ulkoilureitteineen sekä mahdolliset ympäristökohteet. Suunnittelualue tulee tukeutumaan pääliikenneverkkoon.

Ylöjärven kaupunkistrategiassa 2018-2028 todetaan, että Ylöjärvi edistää yritysmuotoista ilmapiiriä ja luo toimintaedellytyksiä elinkeinoelämälle. Kaupunki turvaa monipuolisen ja riittävän yritystonttien tarjonnan sekä kehittää voimakkaasti uusia ja nykyisiä yritysalueita.

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

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

Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 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.

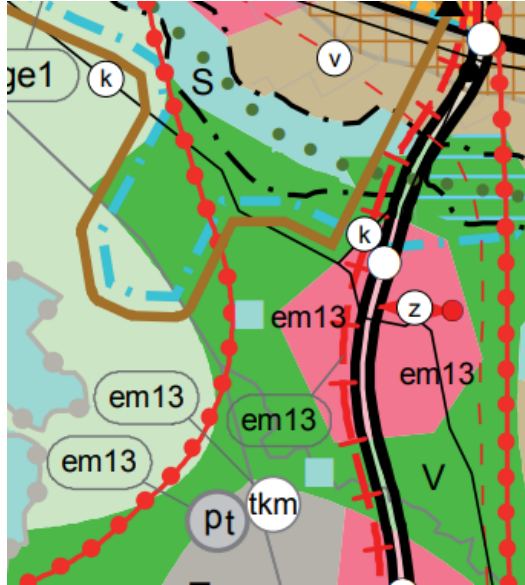
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Työpaikka-alue
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan minipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.
- Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke.
Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Valtatien 3 alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa.

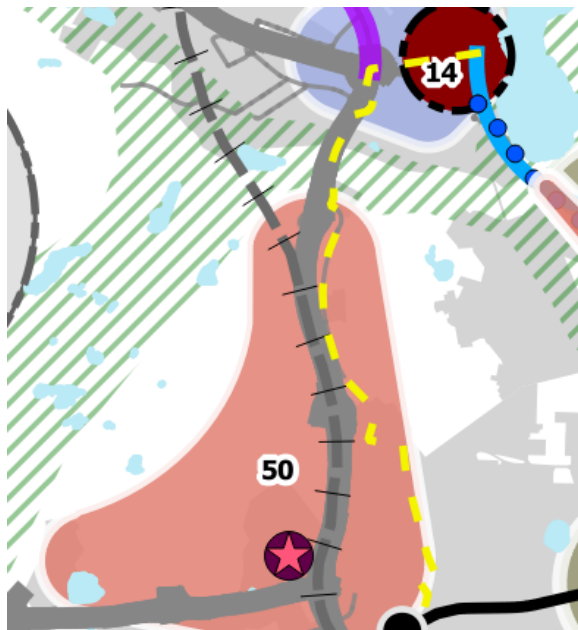
Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöeollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.
- Virkistysalue.
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.
- Ohjeellinen päärata.
Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.
- Tärkeä seutu- tai yhdystie.
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.
- Erityismääräys 13.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava 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.



Ote voimassa olevasta maakunta kaavasta.

Tampereen kaupunkiseudun rakennussuunnitelma

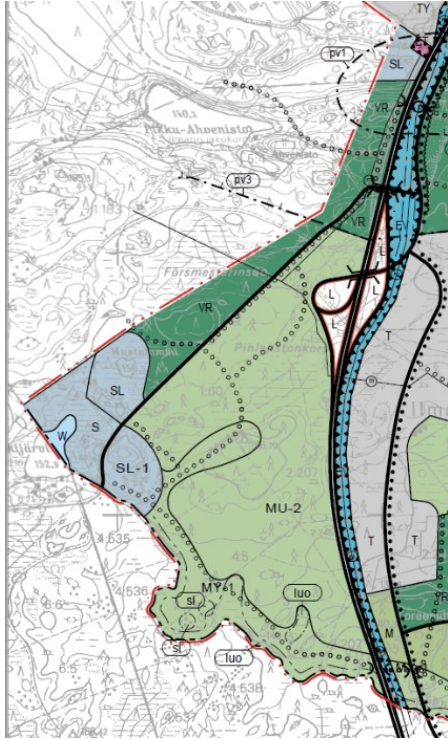
Tampereen kaupunkiseudun rakennussuunnitelma on hyväksytty seutuhallituksessa ja kaupunkiseudun valtuustoissa. Rakennussuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen. Kaava-alue kuuluu Kolmenkulman alueeseen. Alueelle sijoittuu merkittävästi kehitettävälle työpaikka-alueelle. Lisätietoja: www.tampereenseutu2040.fi/



Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennussuunnitelmasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oleva Taajamien ja Harjualueen osayleiskaavan muutos (hyväksytty 15.11.2001 § 106). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-2), retkeily- ja ulkoilualue (VR), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1), luonnonsuojelualue (S ja SL-1), vesialuetta (W), liikennealuetta (L), yhdystie, ohjeellinen ulkoilureitti sekä luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin elinympäristö (sl).



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmin alueelle laadittuja selvityksiä (yleiskaavoituksen selvityksiä sekä seudullisia mm. maakuntakaavan selvityksiä). Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasunnittelua ja vaikutusten arviointia varten, mm. luontoselvitys, arkeologinen inventointi, hulevesiselvitys sekä rakennettavuus selvitys. Selvitysten tarve varmistuu kaavatyön aikana.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9§ ja MRA 1§) mukaisesti.

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Arvioinnissa huomioidaan laadittavan kaavan tehtävä ja tarkoitus. Arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, laadittaviin selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, vaihtoehtotarkasteluihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa ollaan tarpeellisessa määrin yhteydessä naapurikuntiin ja tässä erityisesti rajanaapurina oleviin Tampereen ja Nokian kaupunkeihin.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Alustavasti osallisiksi katsotut

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, Tampereen kaupunki ja Nokian kaupunki.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: tekninen lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aikalautakunta sekä rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristötoimi, Ylöjärven Yrityspalvelu Oy.
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA, Ylöjärven Yrittäjät ry., Tampereen kaukolämpö Oy, Ylöjärven Luonto ry., Tampereen Vesi Oy ja Pirkanmaan jätehuolto Oy,

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (MRL 26 §).

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Osayleiskaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Aineistot pidetään nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Lähtökohtaisesti tullaan kaavatyön aikana järjestämään keskustelu- ja infotilaisuuksia, joissa käydään tasavertaista vuorovaikutusta viranomaisten ja kuntalaisten välillä. Hankkeessa tullaan hyödyntämään internet-palautteita sekä käydään sidosryhmäneuvotteluja. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Saada syvempää ymmärrystä kaavoituksen kohteesta ja toisten näkökulmista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä.

Aloitusvaihe

Osayleiskaavan ja muutoksen laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Osayleiskaavan ja -muutoksen valmisteluaineiston ja luonnosten asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille ja alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava ja -muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Luonnoksesta laaditaan ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä Ylöjärven

kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin osayleiskaava ja-muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen ehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Kaavoituksen alustava aikataulu

Osayleiskaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2020. Vuoden 2020 aikana laaditaan selvityksiä sekä vaihtoehtotarkasteluja. Valmisteluaineisto ja luonnokset tullaan asettamaan nähtäville alkuvuodesta 2021 ja ehdotus kesällä 2021. Tavoitteena on, että osayleiskaavan muutos hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Osayleiskaavaa laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puhelin 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite:

kaavoitus@ylojarvi.fi

käyntiosoite:

kaupungintalo, Kuruntie 14

postiosoite:

Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI