



## Ylöjärven Kirkonseudun asemakaavan muutos Aronrannan puistoalueella

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristölautakunta, luonnos 14.6.2023 (§72)

Ilmoitus vireilletulosta 9.11.2022

Ympäristölautakunta, vireille ja OAS 26.10.2022 (§ 141)

Kaupunginhallitus 3.10.2022 (321 §)

Dnro: 587/10.02.03/2022



## Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue .....	3
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet .....	4
Selvitykset .....	7
Arvioitavat vaikutukset .....	7
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	8
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus .....	8

## Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muuttamisesta tai laajentamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

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

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven ydinkeskustassa Keijärven rannassa rajautuen etelässä rautatiehen, lännessä Kuruntiehen ja pohjoisessa Pappilanniemen asuinalueeseen. Alue on rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee uimarannan lisäksi pelikenttiä, venepaikkoja ja pysäköintialuetta. Keijärveen laskeva Pöyhönoja kulkee puistoalueen pohjoisosassa. Rannassa ja ojan varressa on paikoitellen muuta puistoaluetta rehevämpää ja luonnonmukaisempaa kasvillisuutta. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Keijärven lounaisosassa sijaitseva rata-alueosuus, joka ulottuu Aronrannasta Mäkkylään.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 ha.



Kuvassa on osoitettu punaisella likimääräinen suunnittelualueen sijainti.



## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 14.11.2022 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2023–2027) kaavoituskohteen tavoiteaikataulu aloitusvaiheesta hyväksymisvaiheeseen on osoitettu vuosille 2023–2024.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 3.10.2022 § 321 käynnistää Aronrannan asemakaavamuutoksen laatimisen.

### Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää puistoaluetta keskustaajamaa palvelevana monipuolisena virkistysalueena ja turvata seudulliset ja paikalliset viheryhteydet. Alueen suunnittelua ohjaa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040.

### Maapoliittinen ohjelma

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

### MAPSTO 2023 - 2027

MAPSTO:n mukaisesti tarkoituksena on laatia asemakaava ja asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi keskustaajamaa palvelevana monipuolisena virkistysalueena. Mapston keskeisiä tavoitteita on myös turvata laajat seudulliset ja paikalliset viheryhteydet koko kaupungin alueella. Mapston valmistelussa on otettu huomioon liikenteen päästöjen vähentäminen kaupunkirakennetta tiivistämällä, kevyenliikenteen investoinneilla ja joukkoliikenteen edellytyksiä kehittämällä.

### Kaupunkistrategia

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.4.2022 Ylöjärven uuden kaupunkistrategian 2022-2032, jossa Sivistys- ja hyvinvointiroolin strategiakärjessä on hyvät harrastusmahdollisuudet ja viihtyisä ympäristö: ”Lisäämme arkiliikuntaa suosivia olosuhteita ja asukkaiden harrastusmahdollisuuksia” ja ”rakennamme turvallista, kestävä, ympäristöstävällistä, monimuotoista ja viihtyisää elinympäristöä.”

### Keskustavisio 2040

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Visiossa tuodaan esille, että kaupunkikeskustan kehittämisessä huomioidaan virkistysalueiden monipuolisuus ja saavutettavuus koko keskusta-alueella. Aronrantaa kehitetään kaikille avoimena virkistysalueena. Vision mukaan Aronrannan kehittämisessä painottuvat jalkapallokenttien, uimarannan ja soutuvenepaikkojen säilyttäminen. ”Laaja, yhtenäinen puistoalue soveltuisi myös aktiivisempaan käyttöön esimerkiksi frisbeegolf-harrastajille”. Visiossa tuodaan esille, että Aronrantaan tullaan laatimaan kokonaisvaltainen puistosuunnitelma, jonka myötä kehittämismahdollisuudet tarkentuvat.

## Kaavoitustilanne

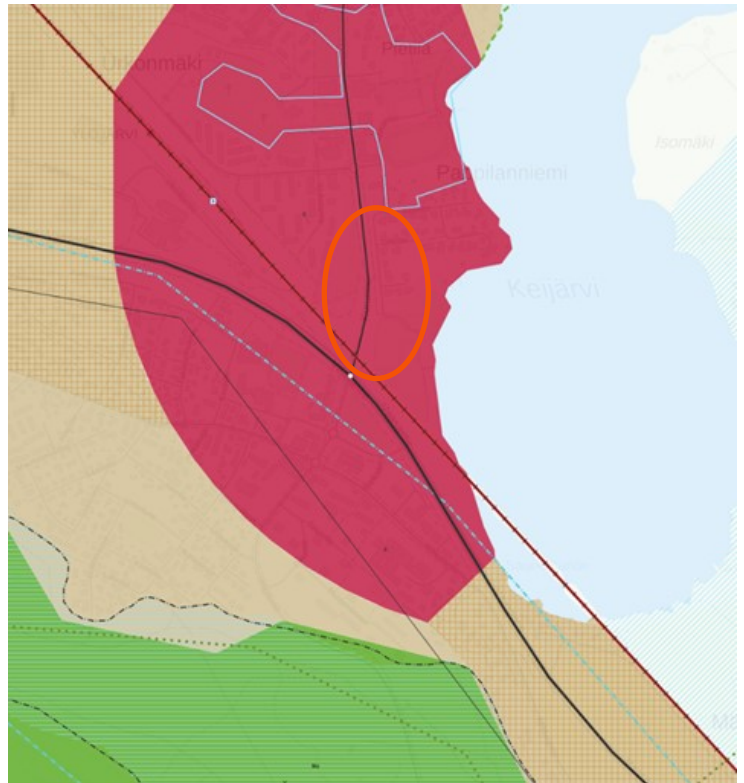
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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 alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Suunnittelumääräys: *”Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.”*



Kuvassa ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.



## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja keskuspuistoverkosta (V1). Muut aluetta koskevat kaavamääräykset alla.

### V1 KESKUSPUISTOVERKOSTO

Alueita kehitetään hyvin saavutettavina ja toiminnoiltaan monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien ja ekologisen verkoston ja latvusyhteyden jatkuvuus. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia sekä hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.

### VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue on varattu liikunta- ja urheilu- tai vapaa-ajan palveluille ja niiden tarvitsemille rakennuksille ja rakenteille. Alueita kehitettäessä tulee huomioon palveluiden monipuolisuus ja monikäyttöisyys, hyvä saavutettavuus, tapahtumien järjestäminen, keskitetyn pysäköinnin mahdollisuudet. Alueella olevat rakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sekä tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentaminen ovat sallittuja. *Aronranta* tulee kehittää kaupunkilaisten yhteiskäytössä olevana vapaa-ajanviettoalueena. *Elovainion alueella* tulee säilyttää riittävä latvusyhteys liito-oravan kannalta.

### A ASUMISEN ALUE

Alue varataan asuinrakennuksille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

### SE SELVITYSALUE

*Elovainion selvitysalueen* läntisen ratayhteyden tarkempi sijainti tulee selvittää ennen alueen tarkempaa maankäytön suunnittelua. *Keijärven ranta-alueen selvitysalueen* soveltuvuus rakentamiselle on ratkaistava ennen alueen tarkempaa maankäytön suunnittelua. *Soppeenmäessä Vaasantien ja Kuruntien välinen selvitysalueen* liikennöinti on ratkaistava ennen alueen tarkempaa maankäytön suunnittelua.

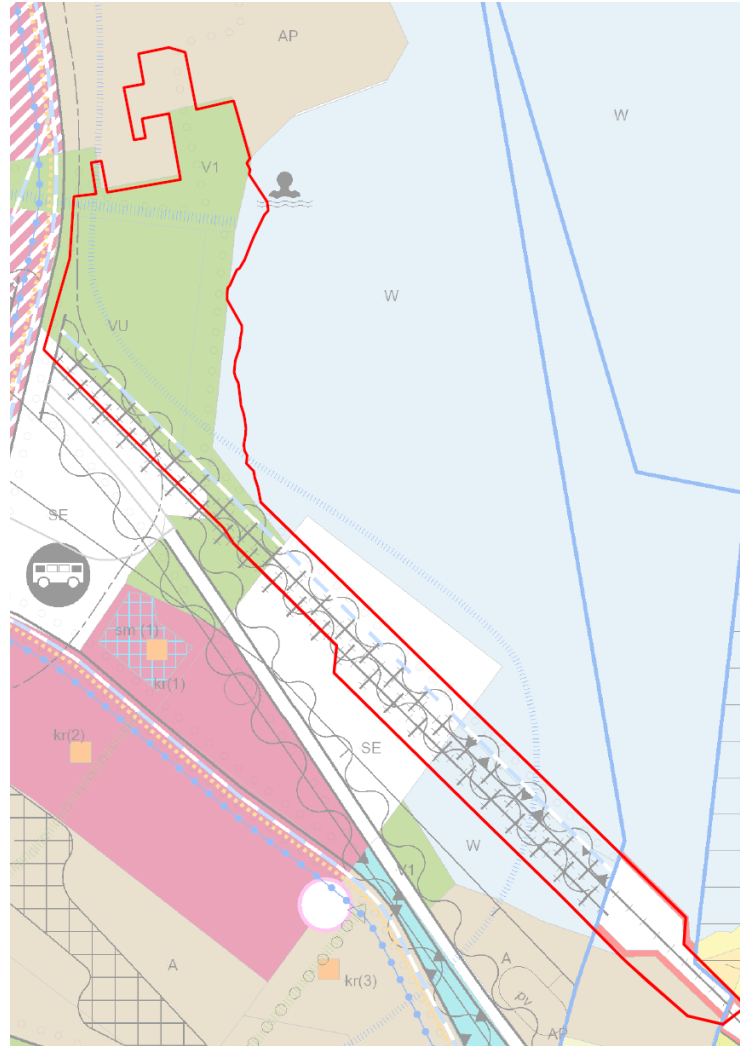
### W VESIALUE



### UIMARANTA

### OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI

Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi. Reitillä sallitaan hulevesien käsittelyä varten toteutettavien ympäristöllisesti korkeatasoisten kosteikkojen, altaiden ja lammikkojen rakentaminen.



Kuvassa ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

●●●●●● KEHITETTÄVÄ VIRKISTYSPAINOTTEINEN KEVYEN LIIKENTEEN REITTI  
Reittiä kehitetään laadukkaana järvenrantareittinä.

||||| PÄÄRATA

||||| PÄÄRADAN LISÄRAIDEVARAUS

~ MELUNTORJUNTATARVE

Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo- ja rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä- ja meluntorjuntatarve, siten, että asetuksen mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta.

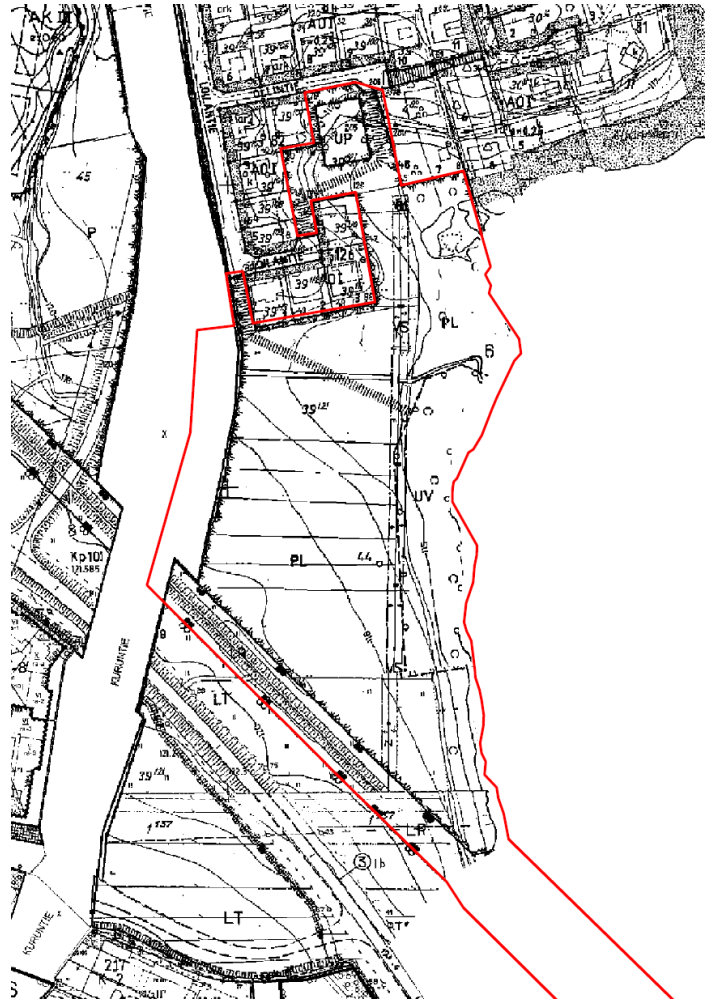
### Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Kirkonseudun Pappilanniemen rakennuskaavan muutos ja laajennus, jonka on hyväksynyt kunnanvaltuusto 20.4.1972. Alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja alueen ranta on osoitettu uimalaitokseksi tai -rannaksi (UV). Pappilanniemen omakotitaloalueen keskellä on merkitty palloilukenttä (UP). Alueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti on osoitettu voimainsiirtoalue (Vs).

Kaavamuutosalueen eteläosa kuuluu Kirkonseudun Soppeenmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutosalueelle, joka on hyväksytty 10.12.1977. Alueelle on osoitettu luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) sekä kaakko-luodesuuntainen rautatiealue (LR).

Lisäksi muutosalueella on voimassa Kirkonseudun Kuruntien muutos asemakaava, joka on hyväksytty 16.6.2015. Alueelle on osoitettu katualuetta.

Kaava-alue jatkuu Keijärven lounaisosaa pitkin Mäskylään asti. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuvassa ote asemakaavasta.

### Selvitykset

Suunnittelua ohjaa Ydinkeskustan osayleiskaava ja kaavaselvitykset mm. Ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys (Ramboll 2013). Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kaavasunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. Alueen luonto- ja linnustoselvitykset valmistuivat syksyllä 2022. Meluselvitysluonnos valmistui keväällä 2023. Arkeologinen inventointi on tilattu ja se valmistuu kaavaehdotusvaiheeseen mennessä. Muiden 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. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

- 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

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

## 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, Väylävirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Tekninen lautakunta, Hyvinvointilautakunta, rakennusvalvonta, ympäristötoimi ja Ylöjärven Yrityspalvelut Oy.
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, DNA, Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys, Ylöjärven Luonto ry, Tampereen Pyöräilijät ry ja Ylöjärven Koirakerho ry.

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

Alueen kehittämistä koskeva nettikysely oli auki 13.4.-31.5.2023 välisen ajan. Vastauksia saatiin 468 kpl. Kyselyn tuloksia tullaan hyödyntämään suunnittelutyön tukena.

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

### Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla [www.ylojarvi.fi](http://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](http://www.ylojarvi.fi)

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa



osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet.

### Aloitusvaihe

Asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla, sekä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://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 asemakaavamuutos 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](http://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 asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

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

### Kaavoituksen alustava aikataulu

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin lokakuussa 2022. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos asetetaan nähtäville kesällä 2023 ja ehdotus syksyllä 2023. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.

### **Yhteystiedot**

Asemakaava laaditaan Ylöjärven kaupungin kaavoituksessa. Yhteystiedot: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puhelin 044 431 4321 ja maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, p. 041 730 1380, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.

Kaavoituksen yhteystiedot:

sähköpostiosoite	kaavoitus@ylojarvi.fi
käyntiosoite	kaupungintalo, Kuruntie 14
postiosoite	Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 YLÖJÄRVI