

## KIRKONSEUTU

### Räikänhelman kortteli 85 asemakaavan muutos

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

##### Suunnittelukohde

##### Suunnittelualue ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun keskustan alueella. Suunnittelukohte on Kuruntien ja Loilantien risteuksen tuntumassa. Kaavamutosaluetta rajaa lännestä Kuruntie ja idästä-etelä suunnasta Loilantie. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kortteliin valmistui vuosina 2019-2020 asuin-kerrostalot, joiden katutasoon sijoitettu toimistotiloja. Muutosalueella on sijainnut kaupungin omistamia rakennuksia, kuten musiikkiopiston talo, jotka on purettu vuosien 2018-2021 välisenä aikana. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5 100m<sup>2</sup>.



Suunnittelualue merkitty punaisella opaskarttaan

##### Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

##### Kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos ei sisälly kaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun eikä toteutuksen osalta MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei ole alueen laajuus huomioiden olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen. Kaavamuutoksen ollessa nykyiseen asemakaavaan nähden hyvin vähäinen,

voidaan asia käsitellä ja ratkaista vähäisenä kaavamuutoksena ympäristölautakunnan päätöksillä.

Ylöjärven kaupunginhallitus on päättänyt 29.3.2021 (§ 120) käynnistää asemakaavan muutoksen Kirkonseudun korttelissa 85.



## Tavoitteet

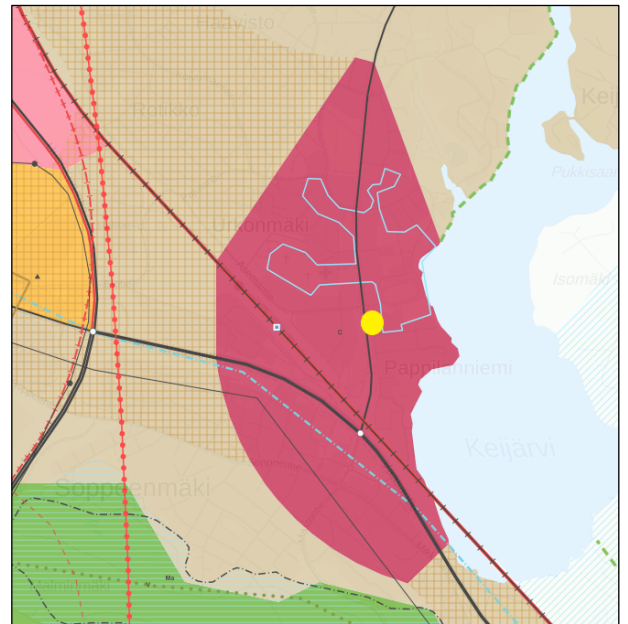
Kaavamutoksen tavoitteena on toteuttaa Loilantien varren kortteli kahtena kerrostalona nykyiseen asemakaavaan merkityn kolmen kerrostalon sijasta. Muutoksen pääasiallisena syynä on rakennusalueen tarkoituksenmukaisempi sijoittelu rakennusoikeuden pysyessä samana

kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Myös rakennusten kerrosluvut noudattaisivat nykyistä asemakaavaa. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyisivät muutoksessa ennallaan.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### Maakuntakaava

Vuonna 2017 voimaan tullessa Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (c) ja sijoittuu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle. Kuruntie on maakunnallisesti tärkeä yhdystie.



Ote maakuntakaavasta, johon alueen sijainti on merkitty keltaisella.

### Yleiskaava

Muutosalueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty Ydinkeskustan osayleiskaava 2040. Korttelin 85 alue sijoittuu kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykkeen alueelle, joka on osoitettu tiivistävän keskustaajamatoimintojen alueeksi (C2). Kuruntien itäpuolelle painottuva aluerajaus on merkitty seudullisesti merkittäväksi suuryksikkötoimintojen alueeksi (km). Kuruntien ja muutosalueen väliin on osoitettu kevyenliikenteen reitti.



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Muutosalueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella.



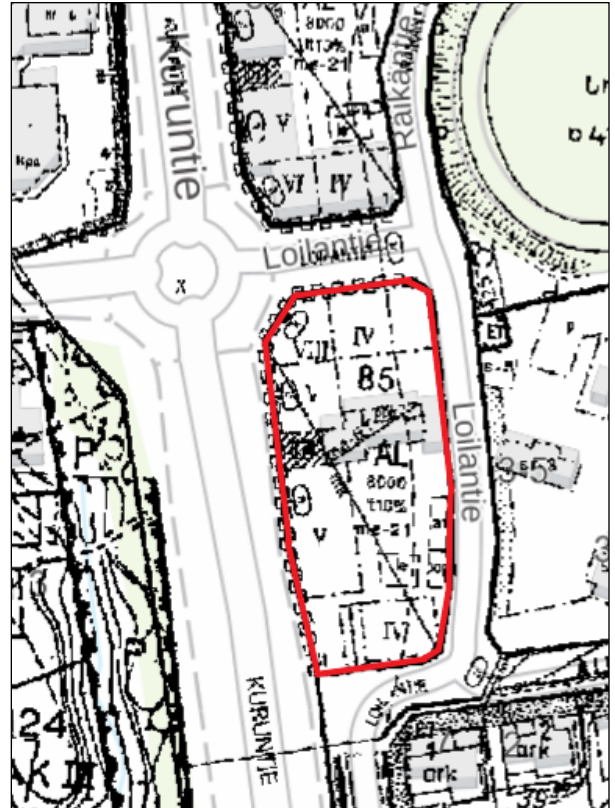
## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2016 hyväksytty Kirkonseudun asemakaavan muutos, Räikäntien ympäristö. Kiinteistö on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelissa korkein sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII välillä. Rakennusmasat on sijoitettu kolmeen eri kokonaisuuteen.

Kuruntien ja korttelin luoteen puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa rakennuksen kaduntasokerrokseen liike-, toimisto-, yhteis- ja työtiloja, joiden katujulkisivusta tulee vähintään 75% olla näyteikkunoita ja lasiovia.

Paikoitus ja piha-alueet sijoittuvat korttelin itäosaan ja eteläosassa ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Korttelialueella tulee tehdä meluselvitys asuinrakennusten rakennusluvan yhteydessä, jossa ilmenevät vaadittavat melusuojaustoimenpiteet, jotta valtioneuvoston ohjevoja ei ylitetä. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjevot ylity



Ote ajantasa-asetuksesta. Muutosalueen sijainti merkitty punaisella

## Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Räikän alueen uudistuminen on yksi keskustan kehittämishankkeen pääpainopisteistä, jota on edistetty systemaattisesti jo useiden vuosien ajan. Suunniteltu seuraava rakennushanke korttelissa 85 täydentää Räikän aluetta aiempien suunnitelmien mukaisesti korkeatasoisella rakentamisella ja uusilla asukkailla.

## Selvitykset

Kaavamuutosalueelle laaditaan tarvittaessa selvityksiä.

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan



- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

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

## Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

### Osalliset

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuu- tusta saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitel- lussa käsitellään (MRL 62§).

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan Liitto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aika lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslauta- kunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven vesi.

Osallisten luettelo päivitetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

### Vireilletulo, valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavoituksen vireilletulosta, asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunki- laiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

### Ehdotusvaihe

Suunnittelualueen kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtävillä. Asema- kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoi- tustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kau- punkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä olo- aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

### Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen vähäisen asemakaavan muutoksen ehdotuksen hyväksyy ympäristölautakunta. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.



## Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	5/2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	5/2021
Kaavaluonnos	5/2021
Kaavaehdotus	8/2021
Kaava hyväksytty	11/2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Asemakaavan laadinta:

kaavasuunnittelija

Helena Keva

p. 041 730 2041

etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen yhteystiedot:

kaavoitus@ylojarvi.fi

Ylöjärvi käyntiosoite:

Kaupungintalo

Kuruntie 14, Ylöjärvi

postiosoite:

Ylöjärven kaupunki / Kaavoitus

PL 22

33471 Ylöjärvi

