



Ylöjärven Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta _____._____._____
Ympäristölautakunta 26.5.2021



Sisällys

Johdanto.....	3
Suunnittelualue	3
Nykytilanne	3
Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	4
Selvitykset	6
Arvioitavat vaikutukset	6
Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	7
Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	7



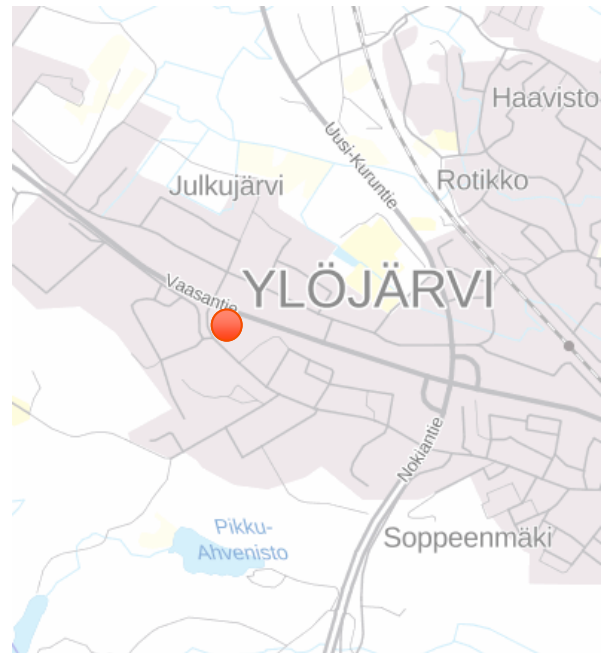
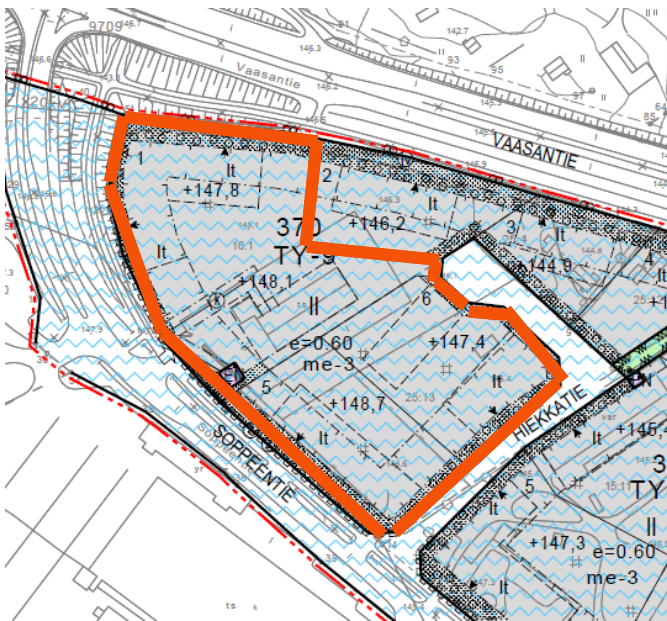
Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan 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 laaditaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Suunnitelmasta on osallisten mahdollista antaa palautetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Soppeenmäen teollisuusalueella Vaasantien (valtatie 3), Soppeentien ja Heikkatien rajaamassa kolmiossa korttelin 370 tonteilla 1, 5 ja 6. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,8 ha.



Vasemmanpuoleisessa kuvassa osoitettu punaisella muutettava alue. Oikeanpuoleiseen Kuvaan osoitettu punaisella suunnittelualueen sijainti.

Nykytilanne

Suunnittelualue on yksityisen maanomistajan omistamaa ja kokonaan kaavoitettua aluetta. Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta korttelialueelle. Korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 tonttijako ei muodosta tarkoituksen mukaista ja toimivaa kokonaisuutta korttelialueella.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 350 tonttien 1,5 ja 6 muutos



Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti käynnistää asemaakaavan muutoksen 10.5.2021 § 164. Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasuunnittelulla ei (suunnittelualueen laajuus huomioiden) ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella muutetaan korttelin 370 tonttien 1, 5 ja 6 välisiä tonttien rajoja. Tavoitteena on, että uusi tonttijako palvelee korttelialueen toimintojen toteutumista.

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.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus


Asemakaavan muutoksesta laaditaan maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

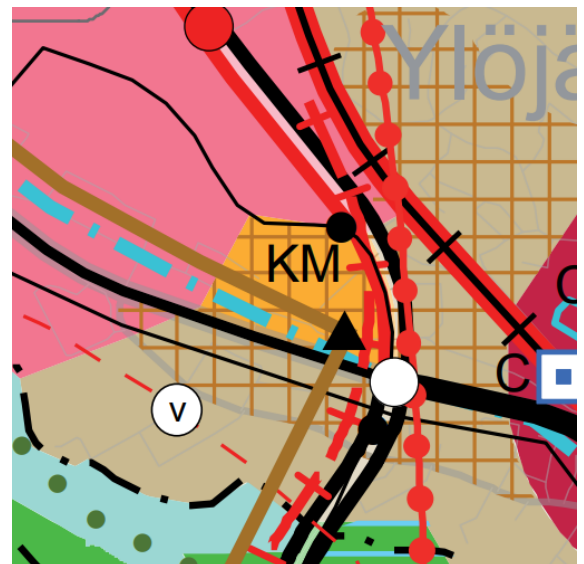
Kaavoitustilanne

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 osoitetut alueet:

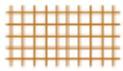
 **Työpaikka-alue**
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.



Ote maakuntakaavasta.



Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.



Tiivis joukkoliikennevyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Yleiskaava

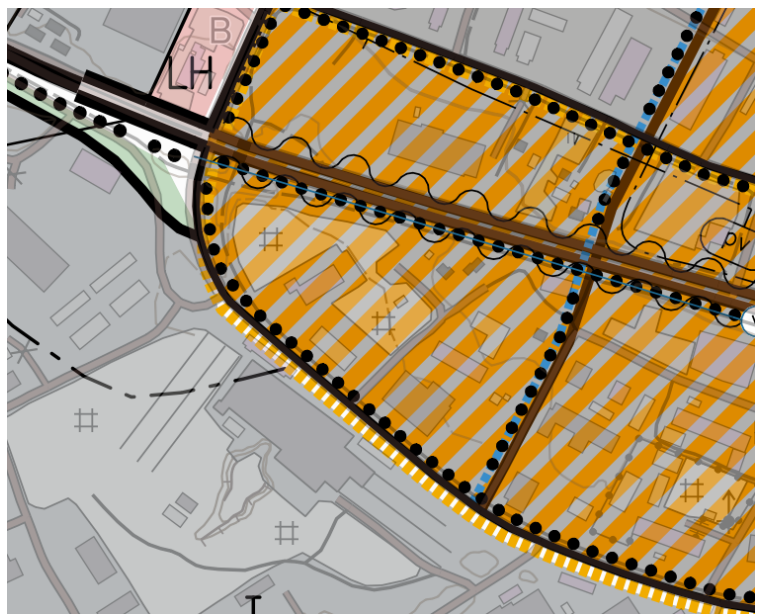
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:



Kaupallisten palvelujen ja elinkeinoelämän sekoittunut alue

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, kaupallisten palvelujen, sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Alueelle on mahdollista osoittaa täydentävää asuntorakentamista sekoittuneena ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimintojen yhteyteen. Alueen liikenneympäristön tulee tukea kestävien liikkumismuotojen käyttöä.



Ote osayleiskaavasta.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen vaihteellinen tiivistäminen ja soveltuvuus myöhemmin asuinympäristöksi, yhteydet virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Paljon tilaa vaativat yksiköt on suunniteltava siten, että ne mahdollistavat alueen kehittymisen myöhemmin keskustaympäristöksi. Alueelle ei saa sijoittaa yli 15 000 k-m² suuruisia paljon tilaa vaativan kaupan suuryksiköitä ilman erillismerkintää.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 350 tonttien 1,5 ja 6 muutos





Meluntorjuntatarve

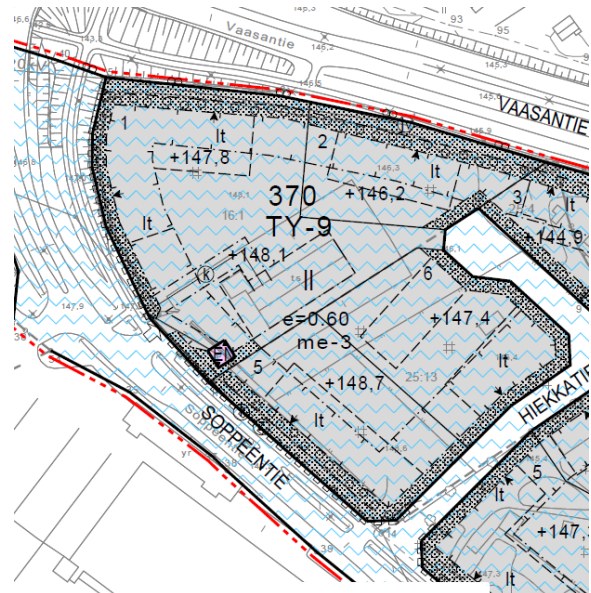
Asemakaavoituksessa ja aluetta rakennettaessa on otettava huomioon ajoneuvo- ja rautatieliikenteestä aiheutuva tärinä- ja meluntorjuntatarve, siten, että asetuksen mukaiset ohjearvot eivät ylitä. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen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



Kevyen liikenteen reitti

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Soppeenmäen Hiekkatien asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty 14.12.2006 § 168). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (TY-9), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä energiahuollon alueeksi (EN).



Ote asemakaavasta.

Selvitykset

Kaavatyön aikana tullaan laatimaan tarvittavat selvitykset kavasuunnittelua ja vaikutusten arviointia varten. 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.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 350 tonttien 1,5 ja 6 muutos



- 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, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: rakennusvalvonta, ympäristöpuoli ja yhdyskuntatekniikka
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Ylöjärven Vesi Oy, Vattenfall Verkkö Oy, Tampereen sähkölaitos.

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

Asemakaavan 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. 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 laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Soppeenmäen teollisuusalueen korttelin 350 tonttien 1,5 ja
6 muutos



Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen 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 asemakaava 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 asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

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

Kaavoituksen alustava aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkukesän 2021 aikana ja ehdotus kesän 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttiin ympäristölautakunnassa syksyn 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Viranomaisyhteistyö

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



Yhteystiedot

Asemakaavan 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

