



Ylöjärven Kirkonseudun Kultaniityn alueen korttelin 91 tontin 1 asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ilmoitus vireilletulosta _____._____._____
Ympäristölautakunta 23.6.2021



Sisällys

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



Johdanto

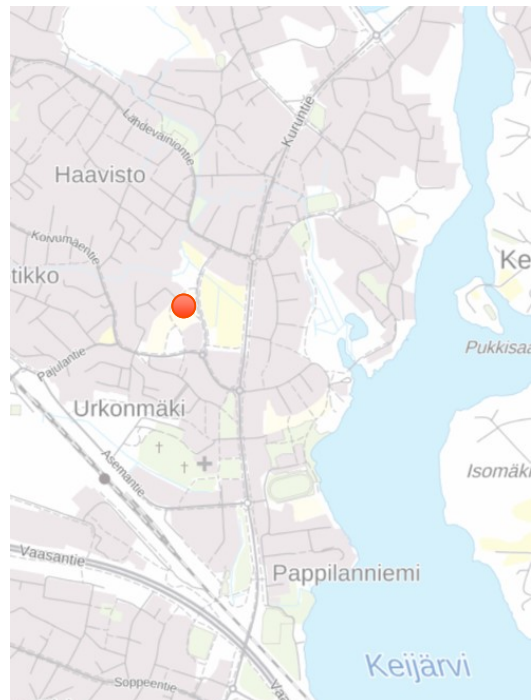
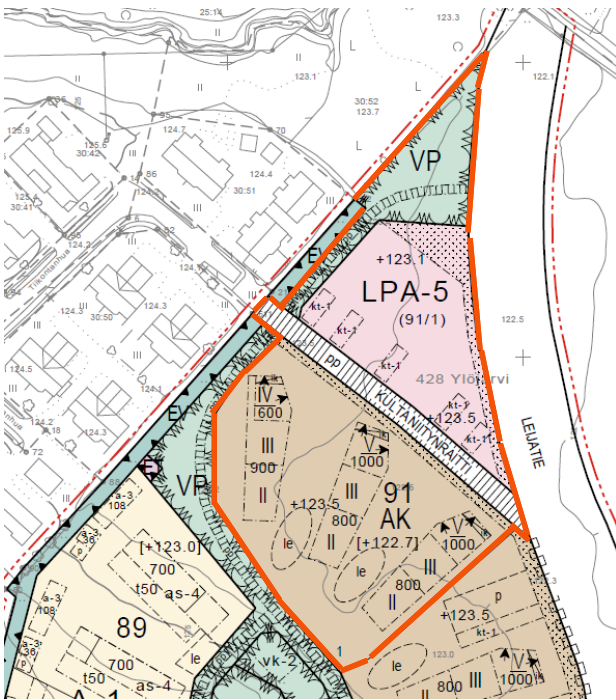
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavan muutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Kirkonseudun Kultaniityn kerrostaloalueella korttelin 91 tontilla 1, siihen liittyvällä LPA-5-alueella sekä puistoalueella. Suunnittelualue rajautuu idästä Leijatiehen, etelästä jo rakentuneeseen Kultaniityn kerrostaloalueeseen ja lännestä aluetta ympäröi jo rakentunut pientalomiljö. Alue sijoittuu Leijapuiston läheisyyteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 ha.

Muutosalue sijaitsee taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeisellä paikalla. Kohteen suunnittelussa on tärkeintä saada rakentaminen sopeutumaan ympärillä olevaan pientalomiljöeseen sekä julkisten palvelujen alueeseen.



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



Nykytilanne ja tavoitteet

Muutosalue on kokonaisuudessaan kaupungin omistamalla maalla. Voimassa olevan kaavan lähtökohdaksi tehtiin arkkitehtuurikilpailu, jolla etsittiin ratkaisuja alueen toteuttamiseksi. Voimassa olevan kaavan osalta korttelin 91 tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti, mutta tontti 1 ei ole rakentunut. Voimassa oleva kaava on hyväksytty 31.8.2009.

Kerrostalotontin valintaperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.9.2020 (§ 53). Kultaniityn kerrostalotontti ei ole lähtenyt rakentumaan, joten alueelle päätettiin järjestää laatukilpailu vuoden 2020 – 2021 vaihteessa.

Kultaniityn kerrostalotontti oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien haettavissa joulukuun 2020 – helmikuun 2021 välisenä aikana. Tontin toteuttajan valinnassa painotettiin aikaisempien Kultaniityn tonttihakujen tapaan korkeita laatutekijöitä. Laatua arvioitiin kolmella kriteerillä. Pääsuunnittelijan ja suunnittelijoiden ammattitaidon ja kokemuksen perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 50%. Rakentamisen aikataulun perusteella tehdyn arvioinnin osuus oli 20%. Kolmantena kriteerinä käytettiin tontin käytöstä laadittua ideasuunnitelmaa, mukaan lukien monipuolisen asuntojakaamaa. Kolmannen arvioinnin osuus oli 30%. Muita arvioitavia asioita olivat asema-kaavan ja suunnitteluohjeiden noudattaminen. Sitä ei kuitenkaan alkuperäisen päätöksen mukaisesti käytetty pisteytyksessä.

Laatukilpailun hakijat totesivat, että alueen järkevä rakentaminen vaatisi poikkeamia kaavasta. Pisteytyksestä valitun hakijan esittämät suunnitelmat poikkeaisivat kaavasta sen verran, että alueelle päätettiin laatia asema-kaavan muutos. Laatukilpailusta valitun hakijan esittelemä suunnitelma oli kaikin puolin enemmän ihmislähtöistä ja pyrittiin rakentamaan asukkaille mahdollisimman hyvää ja laadukasta asuinympäristöä.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus osoitetaan kahteen rakennukseen kolmen rakennuksen sijasta. Toinen kerrostaloista tulee noudattamaan nykyisten olemassa olevien kerrostalojen viuhka-asetelmaa alueella. Toinen rakennus sijoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen rivitalojen suuntaiseen linjaan ja viuhkaan. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on osoitettu porrastetusti II- kerroksinen, III-kerroksinen ja korkein osuus IV- tai V-kerroksiseksi. Muutoksen myötä kaavassa tullaan osoittamaan rakennukset kahteen osaan, III-kerroksiseksi ja V-kerroksiseksi. Rakennuksien matalampi osa on suunnattu olemassa olevan asutuksen suuntaan, jolla on otettu huomioon naapurien näköaloja sekä mahdollisia varjostuksia. Luonnokseen muodostuu yhtenäinen sekä suojainen piha-alue. Pysäköintialueet sijoittuvat osittain LPA-5-alueelle ja osittain korttelialueelle.

Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle toimivaa ja tarkoituksen mukaista kokonaisuutta. Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asetettavat yleiset tavoitteet säilyvät muutoksessa ennallaan. Muutoksessa varaudutaan myös Leijätien tuleviin liikenneratkaisuihin.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti käynnistää asemaakaavan muutoksen 29.3.2021 § 109. Muutosalue ei sisällä MAPSTO 2021-2025 mukaisiin hankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei (suunnittelualueen laajuus huomioiden) ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.



Kaavamuutoksen ollessa nykyiseen asemakaavaan nähden hyvin vähäinen, voidaan asia käsitellä ja ratkaista vähäisenä kaavamuutoksena ympäristölautakunnan päätöksillä.

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.

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

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.

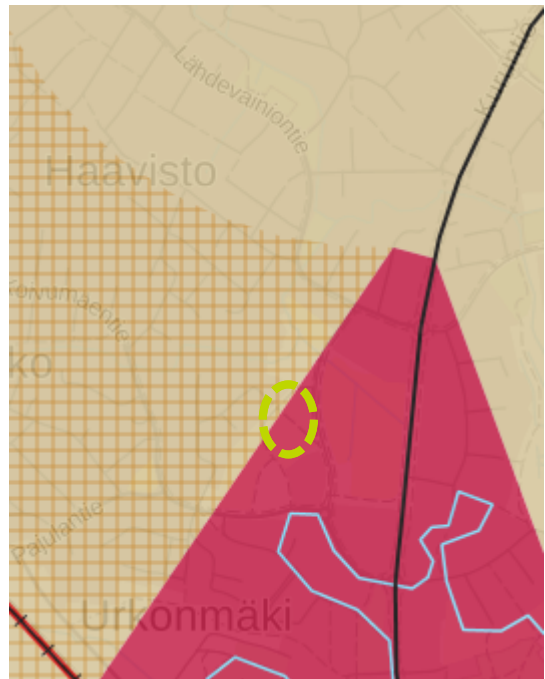
Maakuntakaavassa osoitetut alueet:



Keskustoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan

osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen.



Ote maakuntakaavasta.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos

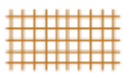


mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



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. Eri-tyistä 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

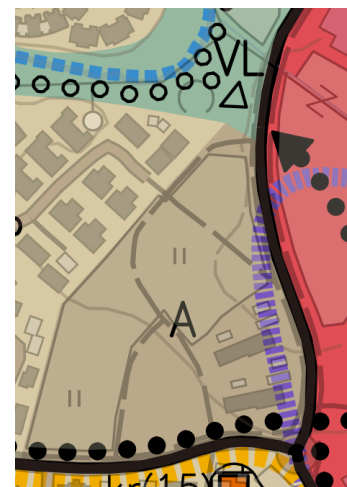
Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 Taajamien osayleiskaava, mikä on hyväksytty 10.12.2018 § 125.

Osayleiskaavassa osoitetut alueet:

A

Asumisen alue

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



Ote osayleiskaavasta.



VL

Lähivirkistysalue

Alueita kehitetään asuinalueiden lähipuistoina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa tulee varmistaa kytkeytyminen ympäröiviin asuinalueisiin ja viherympäristöön. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita tarkempien suunnitelmien mukaisesti.



Kaupunkikeskustan kehittämissyöhyke

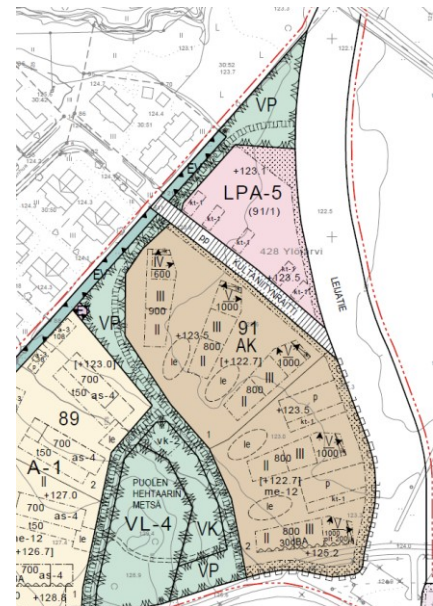
Vyöhykettä kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.



Alueellinen pääväylä

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Kultaniityn alueen asemakaavan muutos (hyväksytty 3.8.2009). Asemakaavassa muutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), puistoalueena (VP) ja autopaikkojen korttelialueena (LPA-5).



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.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



- 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, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Maa-kuntamuseo.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: vapaa-aika lautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oy, Telia Finland Oy, DNA Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry.

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.

Ylöjärven kaupunki/Kaavoitus
Kultaniityn kerrostalotontin muutos



Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapuri-alueen 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 kesällä 2021. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville kesän 2021 aikana ja ehdotus syksyn 2021. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin ympäristölautakunnassa loppuvuoden 2021 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisyhteistyöt 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 |

