

## YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KESKUSTA Leijapuiston alueen asemakaavan muutos

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.3.2024 tekn.tark. 11.10.2024

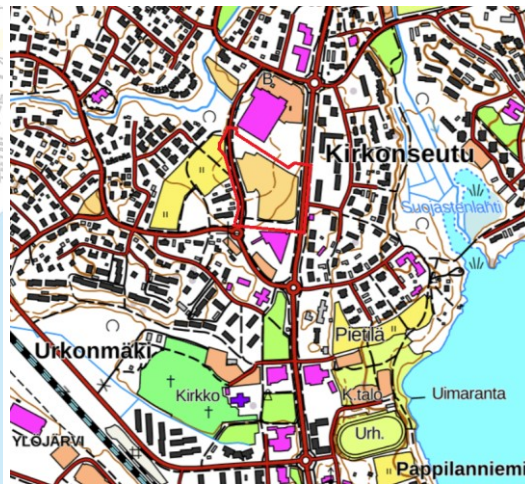
## Suunnittelukohde

### Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa Kuruntien varressa sen länsipuolella. Pohjoispuolella naapurissa on uusi kauppakeskus ja eteläpuolella sijaitsee Leija-kirjasto. Räikänpuiston uimarannalle ja urheilualueille on noin 600 m matka. Kuruntielle on suunnitteilla raitiotie ja asemakaava-alueen koillis-kulmaan sen päätepysäkki.



*Sijaintikartta*



*Maastokartta*

### Nykytilanne

Alue on rakentamatonta entistä peltoa ja sen pinta-ala on noin 4 hehtaaria.



*Ilmakuva suunnittelualueesta*

## Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Ylöjärven kaupunki.

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Leijapuiston alueen asemakaavan muutos on käynnistetty kaupunginhallituksessa 23.10.2023 § 302.

### Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen alue sisältyy Ylöjärven keskustassa vuonna 2023 yhdessä Suomen arkkitehtiito SAFA:n kanssa järjestetyn yleisen ideakilpailun alueeseen. Asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan yhteistyössä ideakilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikströmin kanssa. Lähtökohtana on kilpailun voittanut ehdotus ”Sidokset”, jossa alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen.



Ote ideakilpailun voittaneesta ehdotuksesta ”Sidokset” (ARK-house arkkitehdit Oy)

Asemakaavoitus käynnistetään tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsevät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Samalla kohdetta tehdään tutuksi ja näkyväksi eri osapuolille. Kaavoituksen edetessä selvitetään myös rakentajien kytkemistä suunnitteluprosessiin hankekaavoituksen kautta. Osallistumisen vaiheita täydennetään ja kuvataan tarkemmin kaavoituksen edetessä päivittämällä tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

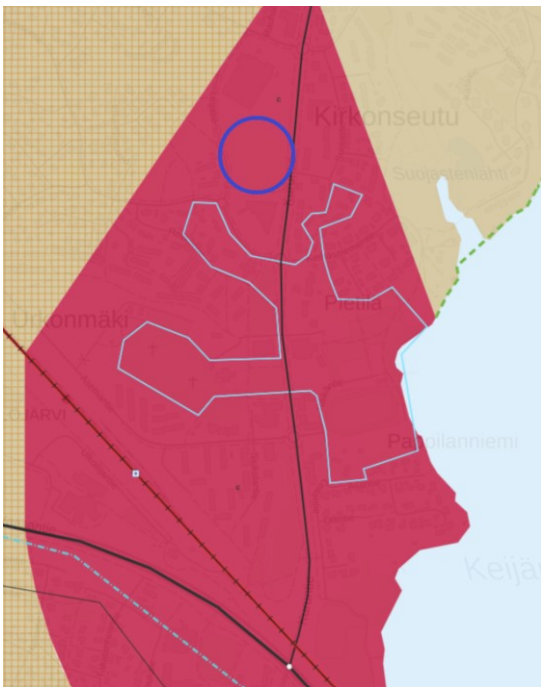
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat suunnittelujärjestelmämme korkein taso. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 2018. Tavoitteiden pääteemat ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympä-

ristö, elinvoimainen luonto-, kulttuuriympäristö ja luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

## Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Alueen suunnittelussa on mm. 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.

Maakuntavaltuusto on käynnistänyt vaihemaakuntakaavan laadinnan. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään ja täydennetään voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavan teemoina ovat elonkirjo ja energia.



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue osoitettu sinisellä ympyrällä.



### Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnoilla osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

#### Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

#### Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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 mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oikein taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

### Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

#### Suunnittelumääräys:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven ydinkeskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.11.2019. Osayleiskaava on laadittu siten, että edellä kuvatut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava on otettu siinä huomioon.



Ote yleiskaavayhdistelmästä



#### KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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



#### JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ

Joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoiset pääreitit.



#### KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



#### KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE



#### KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Aikakautensa edustava rakennettu ympäristö, jota tulee kehittää kulttuuriarvot huomioiden. Aluetta koskevilla toimenpiteillä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohteen numerotunnus viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Ky(1) Ylöjärven kirkko ja ympäristö on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

## C2 TIIVISTYVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Keskustatoimintojen alue jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusten maantasokerrokset on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alueiden pysäköintiä kehitetään pääsääntöisesti rakenteellisilla pysäköintiratkaisuilla. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti, kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen.

### Kohdekohtaiset suunnittelusuositukset:

*Soppeenmäki:* Aluetta tulee kehittää tiiviin kaupunkimaisen asumisen alueena, josta on hyvät virkistysyhteydet.

*Kirkonseutu:* Suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää Kuruntien katu ympäristön kehittämiseen viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.

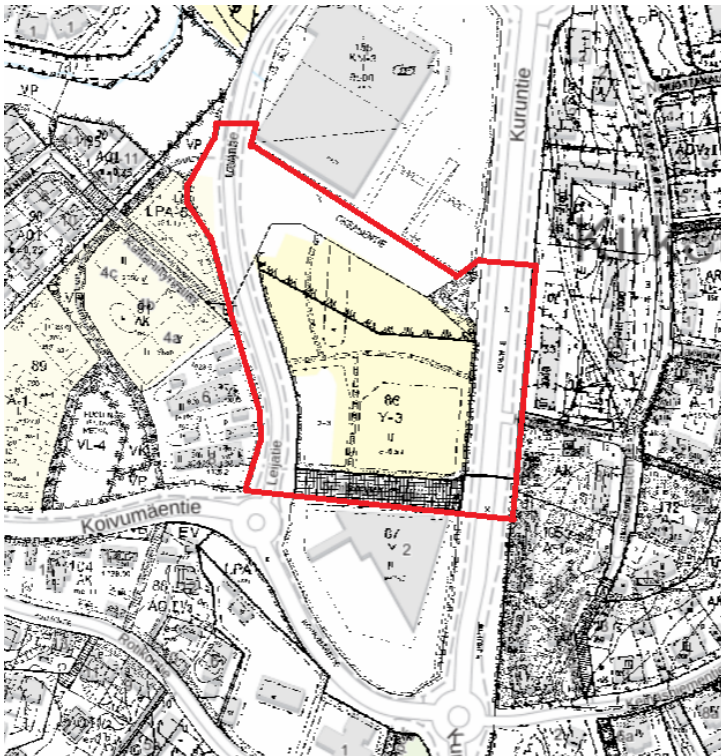
*Vasantien ja rautatien rajaama-alue:* Aluetta kehitetään koulu- ja osaamiskeskittymänä.

### Keskustatoimintojen C1 ja C2 alueiden kaupanmitoitus:

Keskustatoimintojen C1 ja C2 alueilla yli 2000 k-m<sup>2</sup> suuristen vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2009.



Ote ajantasa-asemakaavasta

## Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään ideakilpailun voittanutta ehdotusta sekä alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia. Selvitysten päivittämisen ja mahdollisten uusien selvitysten tarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

## Arvioitavat vaikutukset

---

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

Arviointi perustuu mm. lähtötietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisten antamiin tietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin.

## Osalliset

---

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

### Osallisia ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- lähialueen toimijat mm.: Tampereen raitiotie Oy, Pirkanmaan osuuskauppa
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven yrityspalvelu oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry.
- muut osalliset ilmoituksensa mukaan

## Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

---

### Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan vuonna 2024 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi). Lisäksi alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

### Tavoitevaihe

Hanke käynnistetään tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsevät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Tavoitevaiheen yleisötilaisuus järjestetään tiistaina 26.11.2024 klo 17-19.

### Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)). Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaava-alueeseen, ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määrääjassa esittää mielipiteensä aineistosta. Lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

## Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla ([www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi)), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Ehdotusaineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin esitetään kaavoittajan vastineet hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

## Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Nähtävillä ollut kaavaehdotus viimeistellään valmiiksi kaavaksi, jonka käsittelevät ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto ELY-keskukselle sekä niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

## Viranomaisyhteistyön kulku

Suunnittelun käynnistyessä tarkistetaan viranomaisyhteistyön kulku. Alueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

## Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	Kevät 2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kevät-syky 2024
Tavoitevaihe	Syky 2024
Tavoitevaiheen yleisötilaisuus	26.11.2024 klo 17-19
Kaavaluonnos	Kevät 2025
Kaavaehdotus	Syky 2025
Kaavan hyväksyminen	Kevät 2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Asemakaavan laatimisesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305 Helena Ylinen  
puhelin 041 730 6109  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Projektiarkkitehti SAFA Katri Kosola  
puhelin 040 133 1403  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen  
puhelin 044 431 4324  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.

Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset tulee jättää sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@ylojarvi.fi](mailto:kaavoitus@ylojarvi.fi) tai kirjeitse osoitteeseen Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

