

KIRKONSEUTU

Korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos (Prisman kauppakeskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 13.4.2022

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Alue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain nykyiselle liiketontille ja osittain rakentamattomalle virkistysalueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria, josta laajenemisalueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Alue rajautuu lännessä Leijatiehen, idässä Kuruntiehen, pohjoisessa Lähdevainiontiehen ja etelässä Leijapuistoon.



Alueen likimääräinen rajaus opaskartalla

Nykytilanne

Suunnittelualueen pohjoisosa on yksityisessä omistuksessa ja eteläosan Leijapuiston alue on Ylöjärven kaupungin omistama. Alue on asemakaavoitettu. Pohjoisosassa on S-market ja siihen liittyvä pysäköintialue sekä polttoaineen jakeluasema. Eteläosa on avointa entistä peltoaluetta. Maaston korkeudet vaihtelevat etelässä +122 m ja pohjoisessa +126 m välillä.



Alueen likimääräinen rajaus ilmakuvasa.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 14.12.2020 (§ 349) käynnistää asemakaavan muutoksen Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 155 sekä eteläpuoleisella Leijapuiston alueella.

Leijapuiston alue on sisältynyt maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2020-2024 mukaisiin kaavahankkeisiin sekä valtuuston 7.12.2020 hyväksymään MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022.

Tavoitteet

Hakemuksessa asetetut tavoitteet tontin suunnittelulle ja kaavoitukselle. Nykyisen S-marketin tontin sallittu kerrosala on 3500 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden tavoite uudelle Prisma-tontille on noin 8500-9000 k-m², josta päivittäistavara-kaupalle sallittu myyntipinta-alan tulisi olla 3500 m². Prisman tilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4-6 etumyymälätilaa muille liikekäyttäjille.

Lisäksi hakemuksessa todetaan. S-marketin pysäköintialue ja läheiset risteysalueet

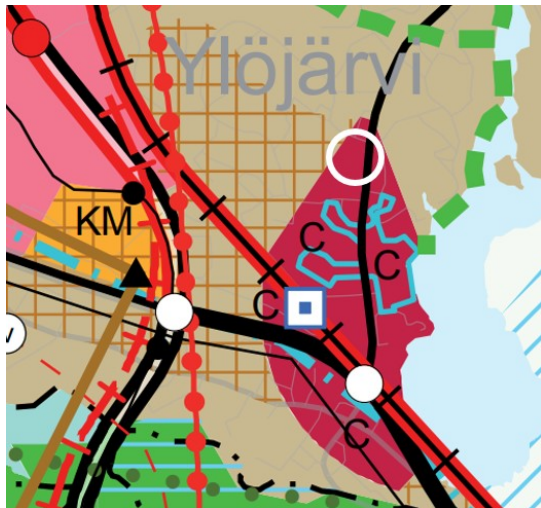
ovat vilkkaina aikoina ruuhkaisia. Prisman myötä asiakasmäärät tulevat kasvamaan, joten liikennesuunnitteluun ja asiakasliikenteen sekä pysäköinnin sujuvuuteen tulee kiinnittämään erityistä huomiota.

Alue on sijainniltaan keskeinen ja edellyttää suunnittelulta sekä toteutukseltaan korkeaa laatua. Huomioitavana on, että alueiden pysäköintiä tulee Ydinkeskustan osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Kaavahanke tulee sisältämään selvityksiä, joissa esiin tulleita asioita tarkastellaan suunnittelussa, mm. liikennejärjestelyt sekä hulevesien hallinta. Valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti seuraitiotien varaukset otetaan huomioon tulevissa yleis- ja asemakaavoissa, katusuunnitelmissa ja kunnallistekniikan sijoittamisen suunnitelmissa. Kaavasunnittelun kanssa rinnakkain on laadittu raitiotien tarkentavaa yleissuunnitelmaa, joka tarvittavilta osin huomioidaan kaavamuutoksen suunnittelussa.

Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m². Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vaalea sininen raja).

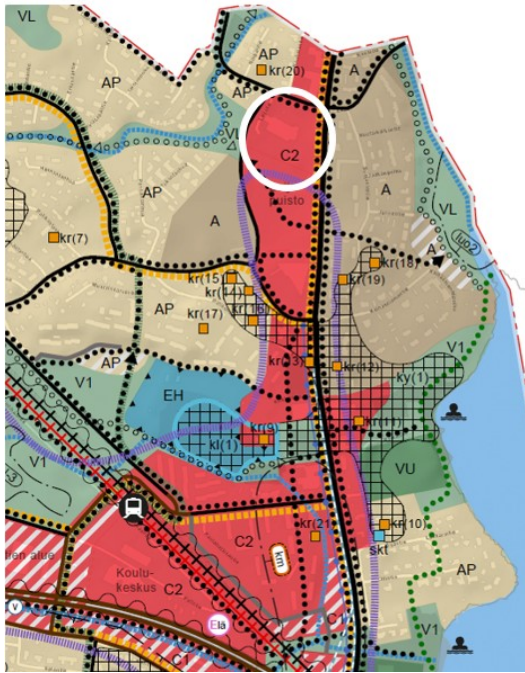


Ote maakuntakaavasta, Alueen sijainti on merkitty valkoisella.

Yleiskaava

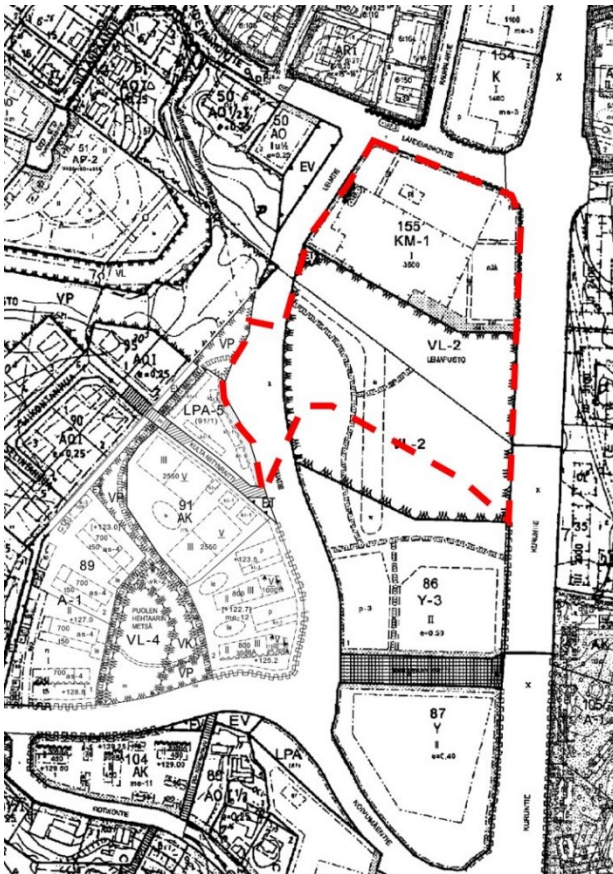
Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 11.10.2019 (kv hyv. 10.12.2018 § 125) ja jossa alue kuuluu tiivistyvään keskustatoimintojen C2-aluekokonaisuuteen. Määräyksen mukaan keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistykseen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän 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, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitiotieliikenteeseen. Keskustatoimintojen alueilla yli 2000 k-m² suuruisen vähittäiskaupparyksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m².

Leijapuisto lukeutuu osayleiskaavassa lisäksi Kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelmaan (violetti raja), jota 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. Alueen keskellä sijaitsee kevyen liikenteen yhteistarve. Kuruntie on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävänä, joka on joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoinen pääreitti. Kirkonseutua koskee lisäksi kohdekohtainen suunnittelusuositus: Erityistä huomiota tulee kiinnittää Kuruntien katu ympäristön kehittämiseen viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.



Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta

Asemakaava



Kiinteistö sijaitsee Kirkonseudun alueella. Nykyinen S-marketin kaava on hyväksytty 7.12.2015. Liikekiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueena KM-1, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Pihaan on osoitettu polttoaineen jakeluasema. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus 3500 k-m² on rakennettu sekä myös jakeluasema on toteutunut.

Leijapuiston alueella (osa kiinteistöstä 428-6-418) on voimassa 10.9.2003 hyväksytty asemakaava. Rakentamaton alue on osoitettu lähivirkistysalueena VL-2, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää. Leijapuiston ja kirjaston välisellä alueella on voimassa 15.12.2011 hyväksytty asemakaava (osa kiinteistöstä 428-1-279).

Ajantasa-asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23 366 m². Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3 ja katuaukiota (Sinitai-vaan raitti).

Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualan rajaus on merkitty punaisella.

Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina on käytetty Ydinkeskustan osayleiskaavan sekä lähialueen asemakaavojen selvityksiä. Uusia kaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä ovat olleet: liikenneselvitys, hulevesien hallinta, kaupalliset palvelut ja meluselvitys.

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 (KILVA-tarkistuslista)
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia verrataan nykytilanteeseen. Vaikutuksia arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö), Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., Telia-Sonera Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

Etäyleisötilaisuus

Luonnoksen nähtävilläolon jälkeen Ylöjärven kaupunki järjesti 27.1.2022 kaavahankkeesta etäyleisötilaisuuden Teamsin kautta. Tilaisuuteen osallistui n. 70 hlöä. Tilaisuuden tarkoituksena oli vastata osallisten kysymyksiin sekä koota kommenttien kautta näkökohtia huomioitaviksi kaavaehdotusta varten. Kysymysviestejä saatiin sähköpostitse etukäteen 8 kpl. Etukäteen lähetettyihin kysymyksiin oli valmisteltu perusteelliset vastaukset dioina tilaisuudessa esiteltäviksi. Lisäksi vastattiin tilaisuuden aikana kirjallisesti keskustelupalstalla esitettyihin

kysymyksiin. Vastaamassa olivat kaavoituspäällikkö, vs. projektiarkkitehti sekä yhdyskuntatekniikan päällikkö.

Tilaisuudessa kysymykset ja vastaukset oli koottu aiheittain seuraavasti: kauppakeskuksen sijainti, kaupan selvitys, kaupunkikuva ja arkkitehtuuri, virkistysalue, ympäristöarvot ja ilmastotavoitteet, liikenne, liikenneselvitys, pysäköinti ja kauppakeskuksen piha-alue, melu, hulevedet, Ylöjärven monitoimitalo. Tilaisuuden tallenne oli verkkosivuilla tutustuttavissa kaksi viikkoa. Käsitellyt kysymykset ja kommentit huomioidaan kaavan jatkotyöstössä, mutta niistä ei laadita raporttia.

Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

Aloituspaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi 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 kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Ehdotuspaihe

Suunnittelualueen 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 (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymispaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. 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	helmikuu/2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	helmikuu/2021
Kaavaluonnos	elokuu/2021
Kaavaehdotus	huhtikuu/2022
Kaava hyväksytty	alkusyysy/2022

Yhteystiedot

Kaavoituksen yhteyshenkilö:

Vs. projektiarkkitehti SAFA YKS-305
Helena Ylinen
p. 041 730 6109
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Aineistot nähtävillä, käyntiosoite:
Kaupungintalo, Kuruntie 14, Ylöjärvi

Muistutukset ja lausunnot nähtävilläoloai-
kana:

sähköpostitse: kaavoitus@ylojarvi.fi

kirjeitse:
Ylöjärven kaupunki
Kaavoitus
PL 22, 33471 Ylöjärvi