
VASTINERAPORTTI

LIITE 6
EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI
26.10.2022

(NÄHTÄVILLÄ 27.4.-27.5.2022)

**YLÖJÄRVEN KAUPUNKI
KIRKONSEUTU
KORTTELIN 155 SEKÄ ETELÄPUOLEISEN LEIJAPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Lausunnot:

1.	ELY-keskus	31.5.2022
2.	Pirkanmaan maakuntamuseo	25.5.2022
3.	Pirkanmaan liitto	23.5.2022
4.	Ylöjärven Vesi	25.5.2022
5.	Kasvatus- ja opetuslautakunta	17.5.2022
6.	Perusturvan johtoryhmä (ei laus.)	24.5.2022
7.	Tekninen lautakunta	11.5.2022
8.	Hyvinvointilautakunta	04.05.2022
9.	Ylöjärven Luonto	15.10.2021

Muistutukset:

MP 1.	yksityinen 1	01.5.2022
MP 2.	As. Oy	17.5.2022
MP 3.	yksityinen 2	27.05.2022

23702118

SWECO INFRA & RAIL OY

**PASI VIERIMAA
FILEMON WOLFRAM**

14.10.2022

Lausunnot ja kommentit:

ELY-keskuksen kommentti 31.5.2022

ELY-keskuksen kommentti kokonaisuudessaan:

Hyvä asia kaavan laadinnassa on riittävän laaja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka sopisi esikuvaksi laajemminkin hulevesien käsittelyyn.

Meluselvityksen perusteella Kuruntien varteen sijoittuva viheralue on yli 55 dB:n alueella, eli oikeampi merkintä olisi suojaviheralue.

Aikaisemmissa lausunnoissamme olemme kiinnittäneet huomiota ratkaisun kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin ja viheralueiden vähenemiseen. Osana kaavan laadintaa on tehty havainnekuvia, joista voi arvioida kaavaratkaisun sopivuutta. Valittu ratkaisu on lähtenyt toimijan toiminnallisista lähtökohdista, mistä johtuu kaupunkikuvallisia ongelmia: laaja pysäköintikenttä pääväylän varressa ja toisaalta avoimen viheralueen supistuminen. Rakennusmassan korkeatasoinen sovittaminen ympäristöönsä vaikuttaa myös vaikealta toteuttaa.

Kaavoituksen vastine ELY-keskukselle kokonaisuudessaan:

Viheralue on pinta-alueelta pieni, eikä ole tarkoitettu laajempaan virkistyskäyttöön. Viheralue on tarkoitettu yksinomaan kevyen liikenteen yhteyksiä varten, ja alueen reunassa on varaus joukkoliikenteen liityntä-pyöräpysäköinnille. Ei toimenpiteitä.

Pysäköintialue palvelee myös liityntäpysäköintiä. Lisäksi kaavassa on osoitettu maanalaista pysäköintiä. Vaikutuksia on pyritty lieventämään myös istutettavan alueen osalla Kuruntien puoleisella tontinosalla sekä pysäköintialueen poikki osoitetulla katoksella (kat-1). Ei toimenpiteitä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 25.5.2022**Maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan:**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Maakuntamuseo on aiemmin antanut lausunnot hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (17.2.2021, diar. 83/2021) sekä valmisteluvaiheessa (23.9.2021, diar. 642/2021). Lausunnoissa on mm. tuotu esiin Leijapuiston asema paikallisesti merkittävänä avoimena maisematilana, entisenä viljelymaana, joka on yksi harvoista Ylöjärven kirkonseudun agraarihistoriasta kertovista jäänteistä. Maakuntamuseo on arvostellut avoimen maisematilan merkittävää supistumista hankkeen vaikutuksesta ja edellyttänyt suunnitelmia muokattavan paremmin alueen arvot huomioiviksi sekä vaikutustenarviointia täydennettäväksi. Maakuntamuseo on tutustunut kaavan ehdotusvaiheen aineistoihin ja toteaa seuraavaa.

Suunnittelualueen raja on jonkin verran täsmentynyt ja kattaa nyt myös osan Leijatiestä ja pienen kaistaleen Leijatien länsipuolelta. Kaavaratkaisu ei ole oleellisimmilta ratkaisuiltaan muuttunut luonnosvaiheen jälkeen. Viheralueeksi asemakaavoitettu avoin maisematila tulee katoamaan ja muuttumaan rakennetuksi alueeksi ja asfaltoiduiksi parkkialueiksi. Ratkaisua on perusteltu mm. alueen keskeisellä sijainnilla, keskustan kehittämisellä, yleiskaavan mukaisuudella sekä viheralueiden runsaalla määrällä. Kaupunkikuvan muutosta on pyritty ohjaamaan laadukkaaksi erilaisin rakentamista ohjaavin määräyksin. Vaikutustenarviointia ja havainneaineistoja on täydennetty asianmukaisesti.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää valittavana, ettei Ylöjärven Leijapuistoa ole pidetty säilyttämisen arvoisena, ja ettei kaavaratkaisua ole pystytty kehittämään kulttuuriympäristön näkökulmasta edullisempaan suuntaan. Esitetty kaavaratkaisu on kuitenkin hyväksyttävissä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine maakuntamuseolle kokonaisuudessaan:

Merkitään muistiin, ei toimenpiteitä.

Pirkanmaan liiton lausunto 23.5.2022

Pirkanmaan liiton lausunto kokonaisuudessaan:

Pirkanmaan liitto on asemakaavatyön aiemmissa vaiheissa antamissaan lausunnoissa (pvm19.2. 2021/ OAS ja 22.9.2021/ luonnos) korostanut Ylöjärven keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan suuryksikön huolellisen suunnittelun merkitystä, niin toiminnallista kuin laadullista näkökulmaa painottaen. Liitto on tuonut esiin tarpeen sopeuttaa uudisrakentaminen hienovaraisesti Ylöjärven melko pienimittakaavaiseen kaupunkikuvaan ja suunnittelukohteen eteläpuolella sijaitsevaan maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jonka yhtenä ominaispiirteenä on Ylöjärven kirkon näkyminen maisemassa. Lisäksi liitto on esittänyt kaupan mitoituksen ja kokonaistarkastelutarpeeseen liittyviä huomioita.

Prisman kauppakeskuksen suunnittelussa on kysymys Ylöjärven asukkaiden päivittäiseen elinympäristöön sekä keskustan kaupunkikuvaan ja kuntaimagoonkin merkittävästi vaikuttavasta rakennushankkeesta. Siksi nyt laadittavan asemakaavan merkintöjen ja -määräyksien tuleekin pyrkiä osaltaan edistämään kehittyvän keskustaympäristön houkuttelevuutta, laadukkuutta ja viihtyisyyttä. Näin edistettäisiin myös Pirkanmaan maakuntakaavan keskustatointojen alueen suunnittelumääräyksen toteutumista, jonka mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys ja kaupunkikuvan omaleimaisuus.

Pirkanmaan liitto katsoo, että keskustaan sijoittuvan hypermarketin rakennusmassoittelua tulisi keventää ja tuoda julkisivuratkaisuihin lisää vaihtelevuutta ja pienimittakaavaisuutta. Tämä tulisi myös kirjata asemakaavamääräyksiin edellytyksenä, eikä ainoastaan pyrkimyksenä tai suosituksina. Asemakaavaehdotuksen KM-3- määräyksessä ja yleismääräyksissä esitetyt termit ”pyrkii keventämään”, ”pyrkii vähentämään”, ” tulee suosia” ja ”tulee mahdollisuuksien mukaan suosia” tulee jatkosuunnittelussa riittävästi täsmentää.

Raitiotien mahdollinen pääte pysäkki Prismassa tukee sekä kauppakeskuksen saavutettavuutta ja vetovoimaisuutta että joukkoliikenteen käyttöä Ylöjärven kaupunkialueella. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että kaavatyössä kiinnitetään huomiota pääte pysäkin luomaan visuaaliseen ensivaikutelmaan ja kaupunkikuvalliseen tärkeyteen kaupungin käyntikorttina. Alueen kokonais- ja asemakaavasunnittelussa tulee ottaa huomioon pysäkkialueen harkittu ja hallittu rajaus ja ilme katoksineen, istutuksineen ja pintamateriaaleineen.

Ratikan pääte pysäkki muodostaa koko Ylöjärven kaupungille tärkeän liikennehubin ja matkaketjujen kannalta kriittisen pisteen, joten liityntäpysäköinnin helppous Prismassa alueella on koko Ylöjärven joukkoliikenteen kannalta tärkeää. Asemakaavaehdotuksen KM-3-korttelin kaavamääräyksessä on kiitettävästi huomioitu liityntäpysäköinnin tarve alueella.

Leijapuiston liikenneselvityksessä on tunnistettu Leijatien uuden kiertoliittymän tärkeys, Prisma-muutoksen aiheuttamasta 30 % autoilun lisääntymisestä sekä Lähdevainiontien tonttiliittymän onnettomuusherkkyydestä johtuen. Pirkanmaan liitto pitääkin tärkeänä Prismassa lähiympäristön liikennejärjestelyjen toteuttamista niin, että Koivumäentien-Leijatien reitti olisi etelän suunnasta Prismaan autoileville mahdollisimman houkutteleva vaihtoehto.

Teknisenä tarkistuksena Pirkanmaan liitto pyytää varmentamaan ja tarvittaessa päivittämään kaavaselostukseen (s.31/ Kaupalliset vaikutukset) kirjatut Ylöjärven keskustatointojen alueen vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat tiedot Elovainio 2 -kohteen osalta. Maakuntakaavassa Elovainion alue on osoitettu omalla KM-merkinnällä, eikä siis kuulu Keskustatointojen alueelle osoitetun mitoituksen piiriin. Keskusta-alueen kaupan kohteiden sijoitumista selventäisi selostukseen lisättävä sijaintikartta.

Kaavoituksen vastine Pirkanmaan liitolle kokonaisuudessaan:

Hypermarketit ovat massaltaan suuria, eikä niiden toteuttaminen ole pienimittakaavaista. Rakentamisen laatuun ja sen vaikutuksiin taajamakuvaan ja lähimaisemaan on pyritty kiinnittämään huomiota KM-3-korttelialuetta koskevissa määräyksissä. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen tulevassa laajennuksessa on kestävä kehityksen kannalta järkevintä, ja laajennus tulee toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla, sijainti huomioon ottaen. Parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi täsmennetään asemakaavaehdotuksen KM-3-määräyksessä ja yleismääräyksissä

esitettyjä termejä lausunnon mukaan siten, että suosituksen sijaan edellytetään uudisrakennuksen julkisivuilmeen keventämistä ja kierrätyspisteen näkymisen vähentämistä katujen suuntiin.

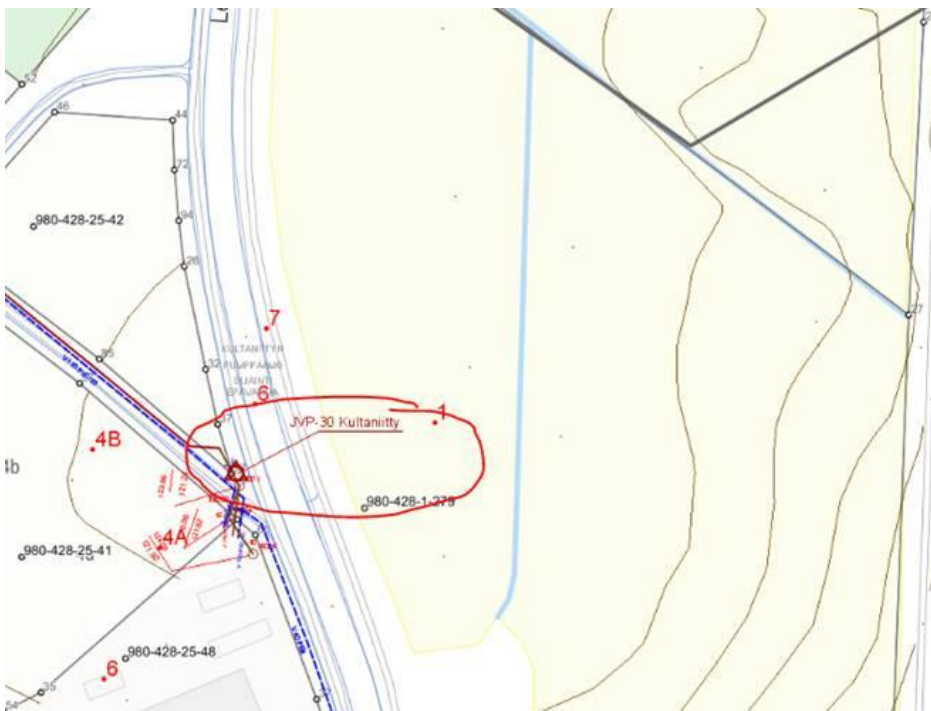
Asemakaavan (ja KM-3-korttelialueen) aluevarauksessa on huomioitu saatavilla oleva ratikan tarkentava yleissuunnitelma ja sen aluevaraus. Tässä vaiheessa ei muuta voida olettaa. Todettakoon, että suunnitelman mukaan varsinainen pysäkki sijoittuu suunnilleen KM-3-alueen eteläkulmaan, kohtaan, jossa on nykyinen Kuruntien ylittävä suo-jatie. Ei toimenpiteitä.

Tarkistetaan asemakaavaselostuksen keskustatoimintojen alueiden kaupallisten suuryksikköjen mitoitusta koskeva osio. Lisätään myös kaupan kohteet osoittava kartta selostukseen.

Ylöjärven Veden lausunto 25.05.2022

Ylöjärven Veden lausunto kokonaisuudessaan:

Kaavassa tulee huomioida alla olevassa kuvassa näkyvä jätevedenpumppaamo JVP-30 Kultaniitty. Pumppaamon siirtoon tulee varautua mikäli katualue laajenee laajemmin tällä kohdalla.



Kaavoituksen vastine Ylöjärven Vedelle kokonaisuudessaan:

Pumppaamo sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen, jäädän kuitenkin sen ulkopuolelle. Katualueen laajentaminen pumppaamon suuntaan ei ole ajankohtaista tämän kaavahankkeen myötä. Merkitään tiedoksi.

Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto 17.05.2022

Lausunto kokonaisuudessaan:

Kasvatus- ja opetuslautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole Leijapuiston asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa. Erityinen huomio tulee kiinnittää liikenteen sujuvuuteen vanhalla Kuruntiellä.

Vastine kokonaisuudessaan:

Merkitään muistiin. Ei toimenpiteitä.

Perusturvan johtoryhmä 24.05.2022

Lausunto kokonaisuudessaan:

Perusturvan johtoryhmällä ei asemakaavan muutokseen lausuttavaa.

Vastine kokonaisuudessaan:

Merkitään muistiin. Ei toimenpiteitä.

Tekninen lautakunta 11.05.2022

Lausunto kokonaisuudessaan:

Tekninen lautakunta haluaa lausunnossaan korostaa alueelta pois johdettavien hulevesien laadullisen hallinnan tärkeyttä. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää öljyjen ja polttoaineiden erottamiseen hulevedestä ennen hulevesien johtamista viivytysrakenteeseen ja Tiikonjoaan.

Vastine kokonaisuudessaan:

Tarkistetaan hulevesimääräys. Öljyjen ja polttoaineiden erottamista koskeva hulevesimääräys oli kaavoittajalta jäänyt ehdotusvaiheessa epähuomiossa pois. Kaavamääräystä korjataan, ja luonnosvaiheessa ollut määräys erottimesta lisätään takaisin mukaan: *”Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.”*

Hyvinvointilautakunta 10.05.2022

Lausunto kokonaisuudessaan:

Hyvinvointilautakunta päättää lausunnossaan todeta, että sillä ei ole Leijapuiston asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine kokonaisuudessaan:

Merkitään muistiin. Ei toimenpiteitä.

Ylöjärven Luonto 15.10.2021

Lausunto kokonaisuudessaan:

Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistykseltä ei ole pyydetty lausuntoa Leijapuiston asemakaavasta, mistä johtuen asia meni ohi ja emme ehtineet lausua asiasta lausuntoaikana. Käsitelimme asiaa yhdistyksen hallituksessa 30.9 [2021]. Yhdistykselle on toimitettu tri Urho Riihikosken muistutus asiasta. Ylöjärven luonto yhtyy Riihikosken näkemyksiin ja muistutukseen Leijapuiston käytöstä.

Kannanotossa/lausunnossa yhdistys korostaa, että Leijapuisto on sijainniltaan täysin väärä tämän kokoiselle hypermarketille. Liikenteellisesti kauppakeskus sijoittuu täysin väärään paikkaan taajaman keskelle ja tulee aiheuttamaan huomattavia liikenteellisiä ongelmia ja häiritsemään kirkonseudun asumistoimintoja. Kaupallista tarvetta Prisma-tyyppiselle laajojen valikoimien kauppakeskukselle ei tällä sijainnilla ole tarvetta. Tällainen kauppakeskus vaatii paljon laajemman asiakaskunnan kuin Ylöjärven keskustaajama. Nykyinen hiljattain laajennettu laajan valikoiman S-market palvelee kirkonseudun ja keskustaajaman päivittäistavara-kaupan tarpeita erinomaisesti. Tuskin myöskään liikenteellisesti huono sijainti tulee houkuttelemaan Prisman vaatimaa laajempaa asiakaskuntaa kohteeseen.

Leijapuisto on merkittävä avoin alue kirkonseudun taajamarakenteen keskellä ja antaa erinomaiset mahdollisuudet kehittää julkisia palveluita Leijakirjaston jatkeena. Lisäksi keskusta kaipaa myös avointa viher- ja puistotilaa keskeisellä paikalla täydentäen alueen julkisia vapaa-ajan palveluita. Nyt valmisteilla olevalla kaavaratkaisulla käytännössä tuhoataan nämä kehittämismahdollisuudet.

SLL Ylöjärvi ei puolla kaavaratkaisua Prisma-tyyppiselle hypermarketille. Kaupallinen korttelialue asemakaavassa tulisi rajata huomattavasti pienemmäksi turvaamaan lähinnä S-supermarket-tyyppisen kaupan mahdolliset tulevat kehittämistarpeet.

Vastine kokonaisuudessaan:

Ylöjärven Luonto jätti lausuntonsa kaavaluonnoksen nähtävilläolon umpeuduttua. Yhdistys ei kuitenkaan jättänyt muistutusta nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta, joten Ylöjärven Luonnon aiempi lausunto näytetään nyt ehdotusvaiheesta saadun palautteen vastineraportissa, vaikka se lähetettiin alun perin luonnosvaiheessa nähtävillä olleelle kaavakartalle.

Kaavassa osoitetun kauppakeskuksen sijainti lähellä Ylöjärven keskustan taajama-aluetta on liikenteellisesti saavutettavissa henkilöautoilun lisäksi kävelen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Sijoittamalla kauppakeskukset kauemmas taajama-alueilta ovat ne usein käytännössä saavutettavissa vain henkilöautoilla. Tästä johtuen sijainti lähempänä ihmisiä on liikenteellisesti hyvin perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c § koskien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista määrittää lisäksi, että vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Myös maankäyttö- ja rakennuslaki puoltaa täten kaavaratkaisua, jossa kauppakeskus sijoitetaan taajaman keskelle.

Hypermarketin kaupallisen tarpeen (eli kysynnän) suhteen paras tieto lienee hankkeeseen ryhtyvällä toimijalla, jonka liiketoiminnan kannattavuus on riippuvainen juuri tästä kysynnästä. Kaavoitustyön yhteydessä on lisäksi tehty kaupallisten vaikutusten selvitys, jonka perusteella hanke vaikuttaa kannattavalta.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jää vielä noin puolet Leijapuistosta, kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven keskusta-aluetta tullaan myös kehittämään erillisen arkkitehtikilpailun kautta, joka tullaan tavoitteiden mukaan toteuttamaan vuonna 2023.

Ei toimenpiteitä.

Muistutukset:

Yksityinen muistutus 1 1.5.2022

Muistutus kokonaisuudessaan:

Kaavahanke kilpailutettiin. Työ annettiin halvimmman tarjouksen tehneelle.

Lähdevainontien alun liikenne on samaa luokkaa kuin Kuruntiellä. Kevyt liikenne hidastaa ajoa tontin liittymän kohdalla. Pääosa jalankulkijoista ja pyöräilijöistä ei tässä kohden ole matkalla kauppaan vaan läpikulkumatalla. Jos Lähdevainontien toisella laidalla olisi kevyelle liikenteelle väylä niin osa kulkijoista olisi pois myös kiertoliittymän liikennettä hidastamasta.

Kaavallisesti Lähdevainontien muutos ei ole ongelmallinen. Siirretään liiketontin pohjoisrajaa tarvittavan verran lähemmäksi rakennusta. Samalla tavalla kuin on tehty Kuruntien puolella. Kummankin tien laajennuskaistaleelle merkitään niiden nimi.

Rakennusoikeutta liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, on 9500 neliometriä. Havainnollistavassa liitteessä 5 myymälän pinta-ala on noin 5000 neliötä ja sen päällä on iso ullakko. Nyt on aika varautua ullakotilojen käyttöönoton ja Siltatien koulun valmistumisen jälkeiseen liikenteeseen.

Kuruntien rajasta on kaava-alueen kohdalla tehty mutkainen. Riittävä, selkeä aluevaraus tielle olisi paikallaan. Polkupyörien liityntäpysäköintiä tulee osoittaa korttelialueelta kaavan 3 §:n mukaisesti.

Kaavan merkintä ”Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa” on ristiriidassa kartalla olevan merkinnän kanssa. Oksasantien päässä on merkintä sitovasta, mutta sijainniltaan ohjeellisesta yhteydestä (katkovivalla).

Kuruntien ylitysmahdollisuuksia Krankkulantien kohdalla heikentää ratikan pääte pysäkin ulottaminen liikerakennuksen viereen. Liikkuminen Kirkonseudulla sujuisi paremmin jos ainoa ratikkapysäkki olisi Koivumäentien risteysten tuntumassa ja uusi Oksasantien ympyrä Kuruntiellä Krankkulantien kohdalla.

Vastine kokonaisuudessaan:

Lähdevainontie ei ole kaava-alueella. Sen kevyen liikenteen väylää kauppakeskuksen ohittavalta osuudelta ei pystytä ratkaisemaan tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Todettakoon myös, että kevyen liikenteen väylä kulkee nykytilanteessa Lähdevainontien eteläistä puolta. Pohjoisella puolella taas on useita yksityisiä maanomistajia, joiden asuinrakennukset ovat erittäin lähellä Lähdevainontietä. Mikäli koko Lähdevainontietä siirrettäisiin etelämäksi, jotta saadaan kevyen liikenteen väylä myös sen pohjoiselle puolelle, tulisi tämä tehdä pitemmältä matkalta laajemman tarkastelun yhteydessä. Toisen kevyen liikenteen väylän rakentaminen pelkästään Leijatien ja Kuruntien väliselle osuudelle taas ei muuttaisi tilannetta merkittävästi kevyen liikenteen pääsuunnan kulkiessa Kuruntielle saavuttaessa etelään.

Asemakaavan yhteydessä tehty liikenneselvitys (kaavaselostuksen liite 4) pohjautuu asemakaavamuutoksen mukaisesti 9500 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeuteen. Liitteen 5 mukaisissa viitesuunnitelmissa ei ole mahdollista, että ullakotiloja ”otettaisiin käyttöön”, vaan viitesuunnitelmissa on osoitettu olemassa oleva osa 3534 k-m² sekä asemakaavamuutoksen jälkeinen laajennusosa 5771,5 k-m², eli yhteensä 9305,5 k-m², jolloin viitesuunnitelmien toteutuessa käyttämättä jäisi siis alle 200 k-m² rakennusoikeutta.

Kuruntien rajausta kaavakartalle on tarkistettu Tampereen raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman Lielähti-Ylöjärvi (10.6.2022) mukaisesti, jotta mahdolliselle raitiotiepysäkillä jää asemakaavassa tarpeeksi suuri aluevaraus. Mahdollisesti tulevien raitiovaunupysäkkien sijaintia tai määrää ei ratkaista tämän asemakaavan yhteydessä.

Polkupyörien liityntäpysäköinnin määrästä ja sijainnista tullaan neuvottelemaan hankkeen edetessä kaupungin sekä hanketoimijan välillä.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa -merkintä korjataan muistutuksen mukaisesti myös kaavan määräyksien selitteessä ohjeelliseksi eli katkovivaksi.

As Oy 17.5.2022

Muistutus kokonaisuudessaan:

Vuonna 2006 yhtiön pallokenttä ja J-talon takapihan takanurkka olivat suurin piirtein samalla tasolla, nyt eroa on yli 1,5 m. Painuminen alkoi sen jälkeen, kun Tikanoja ruopattiin taloyhtiön tontin kulmalla olevasta risteyksestä Keijärveen ja veden virtausnopeus kasvoi yhtiön tontin kohdalla huomattavasti. Tiikonojan ruoppaamisen syynä oli tietävästi Ylöjärven kaupungin tarve johtaa S-marketin ja Leijan väliselle alueelle ja niiden ympäristöön kertyviä hulevesiä vauhdikkaammin Keijärveen. Tarve liittyi mahdollisesti mm. siihen, että hulevesiä oli päätyntä Asunto Oy YYYY:n hissikuiluun.

Asunto Oy XXX edellyttää Ylöjärven kaupungin huolehtivan kaikin tavoin, että hulevedet eivät aiheuta nyt eivätkä tulevaisuudessa Prismän kauppakeskuksen valmistuttua vaurioita Asunto Oy XXX:n kiinteistölle. Kauppakeskuksen hulevesiin liittyvien ratkaisujen yhteydessä Asunto Oy XXX edellyttää, että myös jo aiemmin kaupungin toimenpiteiden vuoksi aiheutunut maanpainuminen yhtiön tontilla pysäytetään viivyttämättä ennen kuin syntyy rakennuksiin liittyviä ongelmia, kuten esimerkiksi perustusten halkeilua ja painumista sekä pohjalaattojen halkeamista.

Vastine kokonaisuudessaan:

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia hulevesiin on selvitetty asemakaavaselostuksen liitteenä (liite 3) olleessa Hulevesien hallintasuunnitelmassa. Hulevesien asianmukainen hallinta asemakaavassa osoitetulla KM-3-korttelialueella on lisäksi varmistettu hulevesien hallintasuunnitelmasta johdetuilla kaavamääräyksillä.

Yksityishenkilön muistutus 2 27.05.2022

Yksityishenkilön esittämä mielipide kokonaisuudessaan:

Olen tutustunut tähän mennessä tehtyyn valmistelutyöhön ja siihen liittyvään aineistoon. Selvittelyitä on tehty monipuolisesti ja lausunnot kattavat hyvin eri näkökulmia kaavaan liittyen. Automarketin sopivuus ydinkeskustaan on kyseenalaista, mutta mielestäni toteutustapa on ratkaiseva. Olennainen puute kaavaehdotuksessa on mielestäni eri liikkumismuotojen huomioimisen taso. Luonnosvaiheen havainnekuva miten tontille asemoidaan kiinteistöt, kulkuväylät ja muut rakenteet, on päätyntä suoraan sellaisenaan ehdotusvaiheen kaavaselosteeseen, vaikka luonnosvaiheen aineiston perusteella tehdyt lausunnot tuovat esiin epäkohtia, joita olisi voinut huomioida jalankulun ja pyöräilyn sujuvoittamiseksi ja näihin kannustamiseksi. Oletan, että on tiedossa, miksi pääosin fossiilisia polttoaineita käyttävän autoilun suosiminen on tulevaisuuden kannalta ongelmallista.

Kiinteistölle kuljetaan jatkossakin paljon lähikaupunginosista, joten kaupassakäyntiin on luontevaa valita muitakin liikkumismuotoja kuin oma auto. Näihin valintoihin tulisi kannustaa rakenteellisilla kaavaan sisältyvillä ratkaisuilla pelkästään jos sen takia, että liikennemäärän ennustettu prosentuaalinen kasvu on arvioiden mukaan merkittävä, mikä ei ole haitatonta, jos liikenne tulee olemaan pääosin autoliikennettä.

Ylöjärvellä pitkälle toista vuosikymmentä asuneena ja aktiivisesti Kirkonseudullakin sekä jalan että pyörällä liikkuneena väitän, että Ylöjärven ydinkeskustan viihtyvyys riippuu suoraan siitä, kuinka vähän autoja on liikenteessä. Viihtyvyys kaupunkiympäristössä ei ole kokemus, jota on tarkoitus kokea auton ratissa vaan jalan, polkupyörillä, potkulaudoilla, pyörätuoleilla ja muilla kevyillä kulkuvälineillä. Näillä kulkiessa ei synny kokemusta viihtyvyydestä, jos autoliikennemäärät kasvavat ja kaavasunnittelua tehdään autoilun ehdoilla. Automarket ei välttämättä heikennä viihtyvyyttä, jos ympäristö suunnitellaan hyvin.

Kaupungin liikenneinfraassa on nykyaikaisten suunnitteluohjeiden näkökulmasta parannettavaa ja näitä parannuksia voisi alkaa toteuttamaan nyt kaavaan sisältyvän Oksasentien ja Leijatien uuden liikenneympyrän osalta.

Tässä edellämainittuihin liittyen muistutukseni, mitä kaavassa tulisi huomioida viihtyvyyden ja muiden liikkumismuotojen kuin autoilun lisäämiseksi.

1. Toteutettava uusi katu Oksasentie ja autojen kulkuyhteys kiinteistölle tehdään rakenteellisesti sellaiseksi, jossa ajoratojen kapeudella ohjataan autoilijoita noudattamaan turvallista tilannenopeutta ja väistämismallisuuksiaan. Kaventaminen mahdollistaisi myös lisää istutuksia ja puistomaisuuden lisäämistä.
2. Kävely- ja pyöräily-yhteydet kiinteistölle muokataan leveämmiksi ja helposti kuljettaviksi. Nykyiset ovat yhdistetyiksi väyliksi kapeita, jos ovat sellaisiksi tarkoitettu, mikä ei aineistosta helposti selviä. Kiinteistölle saapuminen vaatii joka suunnasta terävän 90 asteen käännoksen kaartuvan väylän sijaan. Oksasentien uuden reitin osalta kävely-/pyöräily-yhteyttä ei kannata laittaa autojen reitin rinnalle: autoista havainnointi on vaikeampaa kuin erikseen sijoitetulla reitillä olisi, koska syntyy kuolleita kulmia.
3. Leijatien uuden liikenneympyrän toteutuksessa pitäisi noudattaa nykyaikaisia suosituksia: kävely- ja pyörätiet tehdään sellaisiksi, että niillä on mahdollista kulkea loivaan kaartaen ilman 90 asteen käännoksiä. Kaavaehdotuksen havainnekuvasa uusi liikenneympyrä noudattaa muualla Ylöjärvellä käytettyä vanhaa toteutustapaa, jossa väistämismalliset autoilijat voivat ajaa esteettä liikenneympyrään ja pois, mutta etuajo-oikeudet pyöräilijät joutuvat tekemään jyrkkiä käännoksiä ja samalla on mahdollisuus jäädä autoilijoiden kuolleeseen kulmaan.
4. Huomioidaan useasti esiin tullut asia aiemmin saaduissa lausunnoissa kaavasta: pysäköintialueen vaatima lisätilantarve ei sovi ydinkeskustaan. Siirretään kellariin tai osa pois.
5. Polkupyöräpaikkojen määrän mitoitus tulisi kasvattaa. Yhden autopaikan tilantarve mahdollistaa monta pyöräpaikkaa.
6. Kaikki polkupyöräpaikat sijoitetaan katetulle alueelle, joka pysyy käytettävänä ja kunnossapidettynä ympäri vuoden. Asetetaan laatuvaatimukset pyöräpaikkojen kunnossapidolle. Talvipyöräilyn vähäisyys kertoo ylipäättään enemmän kunnossapidon tasosta kuin talvipyöräilyn suosiosta. Oulussa osaavat vahvistaa tämän tiedon.
7. Polkupyörien säilytyspaikat kaikki varustellaan mahdollisuudella lukita pyörä rungosta.
8. Liikenneselvityksessä todettiin, että jalankulkijat usein oikaisevat Lähdevainiontien ja Kuruntien risteyksessä olevasta liikenneympyrästä suorinta reittiä. Tästä kannattaa tehdä oikea kulkuyhteys ja poistaa lähin Kuruntieltä oleva yhteys, joka ei ole mistään suunnasta lähestyessä parempi.
9. Sekalainen havainto: kaavaselostuksessa kierrätyspisteen näkyvyys koetaan kaupunkiympäristön kannalta ongelmalliseksi kiinteistöllä, jossa valtaosa pinta-alasta varataan autojen käyttöön ja jossa automarket mainostaa itseään isoin kyltein. Oikeasti kierrätys kuuluu kaupunkiin ja kierrätysmahdollisuudet voivat näkyä kauaskin. Kierrätysastiat voivat olla siistit, jos niiden ulkonäkö muuten häiritsee. Joka tapauksessa selostuksessa on ajatusvirhe. On valitettavaa, että kaavaehdotuksessa on tehty nimenomaan kävelyn ja pyöräilyn kannalta huonoja ratkaisuja, vaikka aiemmat lausunnot ovat koittaneet näitä ongelmia tuoda esiin. Näiden korjaaminen olisi sinänsä pieni työ kaavavalmisteluhankkeen kokonaisuikaan nähden, mutta vaatii jo tehtyjen yksityiskohtaisten suunnitelmien päivittämistä ja viivästyistä aikatauluun. Toivottavasti koette tämän tarpeelliseksi, että kiinteistön kaava palvelee muitakin kuin autoilijoita ja ratkaisut ovat tulevaisuuden kannalta järkeviä.

Kaavoituksen vastine kokonaisuudessaan:

Sijoittamalla kaupalliset suuryksiköt ihmisten läheisyyteen keskustan tuntumaan parannetaan lähtökohtia kestävimmillä kulkumuodoilla verrattuna vaihtoehtoon, jossa kaupalliset suuryksiköt sijaitsevat esimerkiksi moottoritien varrella.

1. Uuden Oksasentien tarkempi ratkaisu määritellään katusuunnittelun yhteydessä. Kaavalla varmistetaan tilan riittävyys tarkempaan suunnitteluun. Kirjataan muistiin ja välitetään tieto katusuunnitteluun.
2. Kevyen liikenteen väylän sijainti on kaavakartassa ohjeellinen, ja se tarkentuu myöhemmin katusuunnittelussa. Yleensä kevyen liikenteen yhteys kiinteistölle saa alkunsa katualueen puolelta, jossa väylän reunojen kaarevuuskin näkyy. Huomio on kuitenkin hyvä, ja väylien alkupäät tarkistetaan ja tarvittaessa muutetaan. KM-3-alueen sisäiset väylät ovat leveydeltään n. 2,5 m. Ei toimenpiteitä tämän osalta.

3. Leijatien ja Oksasentien kiertoliittymän mitoituksessa on käytetty katusuunnitelmaluonnosta (Ramboll, 28.6.2021), jossa Leijatien varren yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn väylät jatkuvat ilman käännöksiä. Oksasentien väylä puolestaan päättyy siihen. Havainnekuviissa tilannetta ei ole välttämättä esitetty tämän osalta oikean tyyppisesti. Ei toimenpiteitä.
4. Pysäköinnin määrä on lähtöisin hanketoimijan teettämistä suunnitelmista, ja voitaneen olettaa sen perustuvan laajaan kokemukseen kaupan toimintaedellytyksistä ja asiakkaiden tottumuksista. Kellariin on jo nyt sijoitettu käytännössä niin paljon autopaikkoja kuin se on rakentamisen kannalta järkevää: maanalaiseksi pysäköintitilaksi (ma/a) on osoitettu uudisosan ala, nykyisen rakennuksen ala on jätetty merkinnän ulkopuolelle. Kaavan yleisissä määräyksissä (§3) on lisäksi määrätty liityntäpysäköinnille varattavan tilaa. Kaupunki neuvottelee hankkeen edetessä hanketoimijan kanssa liityntäpysäköinnin määrästä. Ei toimenpiteitä.
5. Polkupyöräpaikkojen mitoituksiksi on määritelty 1 pp / 100 kerrosalaneliötä, mikä tarkoittaisi kaavan sallimalla 9500 kerrosalaneliöllä yhteensä vähintään 95 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi on määrätty, että puolet näistä tulisi olla katettuja.
6. Ks. seuraava kohta.
7. Lisätään kaavamääräys polkupyöräpaikkojen runkolukittavuudesta.
8. Asemakaavassa ei ole varsinaisesti osoitettu KM-3-korttelialueen sisäisiä jalankulkuystejiä. Hanketoimijan teettämässä viitesuunnitelmassa kauppakeskuksen pääsisäänkäynti on kuitenkin siirretty Kuruntien puolelle, joka vähentää tarvetta osoittaa kyseisestä oikotietä kaavakartalla. Poistetaan muistutuksen perusteella kaavakartan pysäköintialueelta 90-asteen kulmaan merkitty kevyen liikenteen yhteys. Lisätään pysäköintialueita koskeva määräys: Alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet on osoitettava erillisen suunnitelman mukaan.
9. Kierrätyspisteet eivät sinänsä ole ongelmallisia kaupunkikuvan kannalta, mutta käytännössä kuitenkin ovat: astiat sijaitsevat usein hieman epämääräisesti ja astioiden välitön läheisyys on usein valitettavan roska. Kierrätyspisteiden sijainti markettien yhteydessä on kuitenkin siinä mielessä hyvä, että ihmiset voivat hyödyntää niitä kauppareissuillaan. Kaavamerkintöihin on vähäisesti tarkennettu kierrätyspisteiden näkyvyyttä koskevaa määrystä.

Commented [VP1]: Pitäisikö katusuunnitelmaluonnos liittää selostukseen? Ainakin maininta kohtaan Tausta-aineisto (s. 3).

Commented [VP2]: Vai tarkistetaanko vielä POKilla?

Commented [VP3]: Muistutuksessa on hyvä pointti. Esim. Kuruntien ja Lähdevainiontien ylittävien suojateiden jatkeena ei ole yhteyttä S-marketin ovelle, josta oikominen aiheutuu (katkoviiva kuvassa). Tarkastellaanko jalankulkuystejiä uudestaan? Pitäisi hyväksyttää POKilla + Q'arkilla.



Tampereella 26.10.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Filemon Wolfram
Suunnittelija
M.Sc., Kaupunkisuunnittelu

14.10.2022