
KAAVASELOSTUS

26.10.2022

KORTTELIN 155 SEKÄ ETELÄPUOLEISEN LEIJAPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS



23702118

SWECO INFRA & RAIL OY

PASI VIERIMAA
FILEMON WOLFRAM

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ylöjärven kaupunki
Kirkonseutu
Korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos
(Prisman kauppakeskus)

Ylöjärven kaupungin edustajat:

Esko Hyytinen	Helena Ylinen
Kaavoituspäällikkö	Kaavoitusarkkitehti SAFA, YKS-305

Laatijat: Sweco Infra & Rail Oy

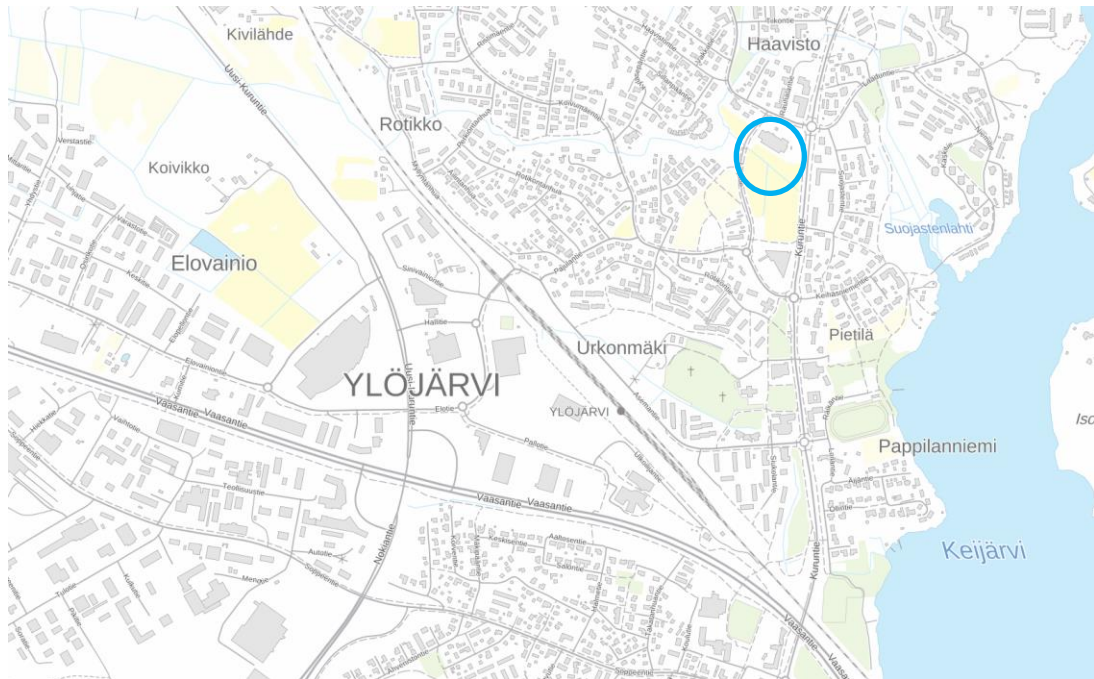
Pasi Vierimaa	Filemon Wolfram
Kaavoitusarkkitehti	Suunnittelija
Arkkitehti SAFA, YKS-492	M.Sc., Kaupunkisuunnittelu

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain nykyiselle liiketontille ja osittain Leijapuiston entiselle peltoalueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria, josta liiketontin laajanemisalueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Kaavamuutosalue käsittää korttelin 155, lähivirkistysaluetta (Leijapuisto) sekä Leijatien ka-
tualuetta.

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi: Korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos.

Kaavamuuos on pantu vireille Ylöjärven kaupungin toimesta, perustuen kiinteistönomistajan aloitteeseen. Asemakaavalla on tarkoitus kasvattaa S-marketin tonttia puistoon päin siten, että S-marketin laajentaminen Prisma-tavarataloksi on mahdollista.

Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	28
5.4	Kaavan vaikutukset	28
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.6	Nimistö	36
6	Asemakaavan toteutus	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37

Liitteet

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 13.4.2022
- Liite 3. Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll, 23.12.2021
- Liite 4. Liikenneselvitys, 11.8.2021
- Liite 5. Toteuttamista havainnollistamat suunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy, 13.4.2022
- Liite 6. Ehdotusvaiheen vastineraportti, 26.10.2022
- Liite 7. Meluselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 5.4.2022

Tausta-aineisto

- Kaupallisten vaikutusten arviointi, 30.6.2021, Sweco Infra & Rail Oy (luottamuksellinen)
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Lielähti – Ylöjärvi, luonnos 10.6.2022
- Katusuunnitelmaluonnos (Ramboll 28.6.2021)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 14.12.2020 (§ 349).
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 27.1.2021 ja päivitetty 18.8.2021. OAS oli nähtävillä 3.2.-5.3.2021.
- Kaupunki on kuuluttanut kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta 3.2.2021.
- Kiinteistönomistajan kanssa tehdään kaavoitus sopimus.
- Kaavaluonnos 12.8.2021. Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.8. – 24.9.2021 (ymp.ltk. 18.8.2021 § 112). Luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Vastineraportti on laadittu 1.11.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa 13.4.2022.
- Kaavaehdotus 13.4.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.4 – 27.5.2022.
- Hyväksymiskäsittelyt:
 - Ympäristölautakunta 26.10.2022
 - Kaupunginhallitus 31.10.2022
 - Kaupunginvaltuusto 14.11.2022

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on kasvattaa Ylöjärven Kirkonseudun palvelutasoa lisäämällä alueen kaupallista vetovoimaa.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköksi laskettavaa tilaa, jonka koko on enintään 9 500 k-m². Alueella voi myös sijaita polttoaineen jakeluasema. Lisäksi alueen liikennettä sujuvoitetaan uusilla liikennejärjestelyillä. Alueelle on myös rakennettava autopaikkoja sekä kevyen liikenteen paikoitusalueita yleismääräysten mukaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Toteuttamista seuraa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee v. 2006 rakennettu, n. 3500 k-m²:n laajuinen yksikerroksinen liikerakennus. Rakennuksessa toimii päivittäistavarakauppa ja erikoiskaupan tiloja. Piha-alueella sijaitsee polttoaineen jakelu ja pysäköintitilaa. Tontille on yksi ajoneuvoliittymä Lähdevainiontieltä ja kaksi Leijatieltä. Lähdevainiontien ja Kuruntien varren kevyen liikenteen väyliltä on rakennettu marketin sisäänkäynnille johtavat kevyen liikenteen yhteydet. Ne on erotettu tontin ajoneuvoliikenteestä pensasistutuksien, pinnoitemateriaalin ja suoja-atiemaalauksien avulla.

Suunnittelualan eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jota ei ole rakennettu puistoksi. Alueen virkistyskäyttö on vähäistä. Alue liittyy länteen päin jatkuviin Tiikononjan varren viheralueisiin.



Kuva 2. Alue kuvattuna huhtikuussa 2021 Leijatien puolestavälistä S-marketin suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

Suunnittelualan maasto laskee rakennuksesta Leijapuistoon päin, pohjoisesta etelään, 4 metrin verran. Pohjoisosan korkeus on noin +126 mpy (metriä merenpinnan yläpuolella), ja eteläosan noin +122 m mpy. Alueen maaperä on pääosin hiesua.

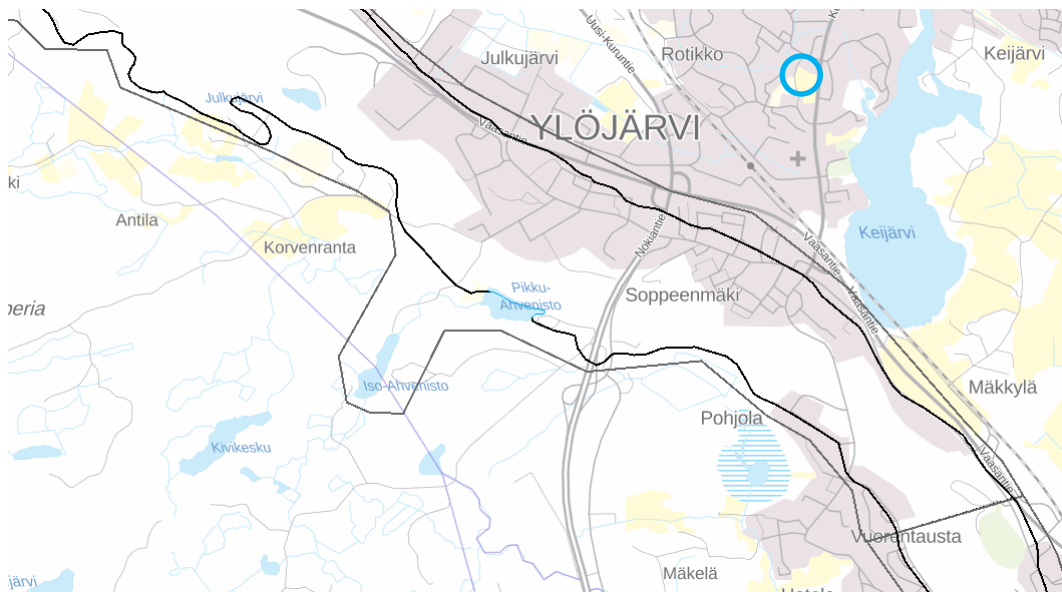
Luonto ja maisema

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee S-market ja siihen liittyvä maanpäällinen, asfaltoitu paikoitusalue sekä polttoaineen jakeluasema. Alueen eteläosassa sijaitseva Leijapuisto on avointa entistä peltoaluetta. Suunnittelualue ei kata koko puistoaluetta, vaan rajoittuu puiston pohjoisosan. Suunnittelualueella ympäröi pientaloalueet sekä puistot.

Pohjavesi ja pintavedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Ylöjärvenharju) sijaitsee suunnittelualueelta noin 3 km etelään, Vaasantien toisella puolella.

Alueella ei sijaitse pintavesiä. Lähin pintavesialue, Keijärvi, sijaitsee suunnittelualueelta noin 200 m itään.



Kuva 3. Lähialueen pohjavesialueet taustakartalla. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. (Ote paikkatietoikkuna.fi, MML:n taustakartta, pohjavesialueet Suomen ympäristökeskuksen aineistosta)

Suunnittelualan kautta laskee valumavesiä kokoava oja etelästä kirjaston suunnasta pohjoiseen, kääntyen S-marketin eteläpuolella länsi-luoteeseen. Oja alittaa Leijatie ja yhtyy lännempänä Tiikonjoaan. Tiikonjoa laskee pohjoisen kautta kiertäen itään Keijärveen. Kaavahankkeen aikana on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on esitetty

toimenpiteitä mm. hulevesien viivyttämiseksi korttelialueella, että toimenpiteitä Tiikonojan osalle. Raportissa on annettu myös esityksiä asemakaavamääräyksiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestö, kaupunkikuva ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun alueella. Noin puolet alueesta on rakennettua, koostuen S-marketista, paikoitusalueesta sekä polttoaineen jakeluasemasta. Toinen puolikas alueesta on rakentamatonta, entistä peltoaluetta. Suunnittelualueella ei ole asutusta.

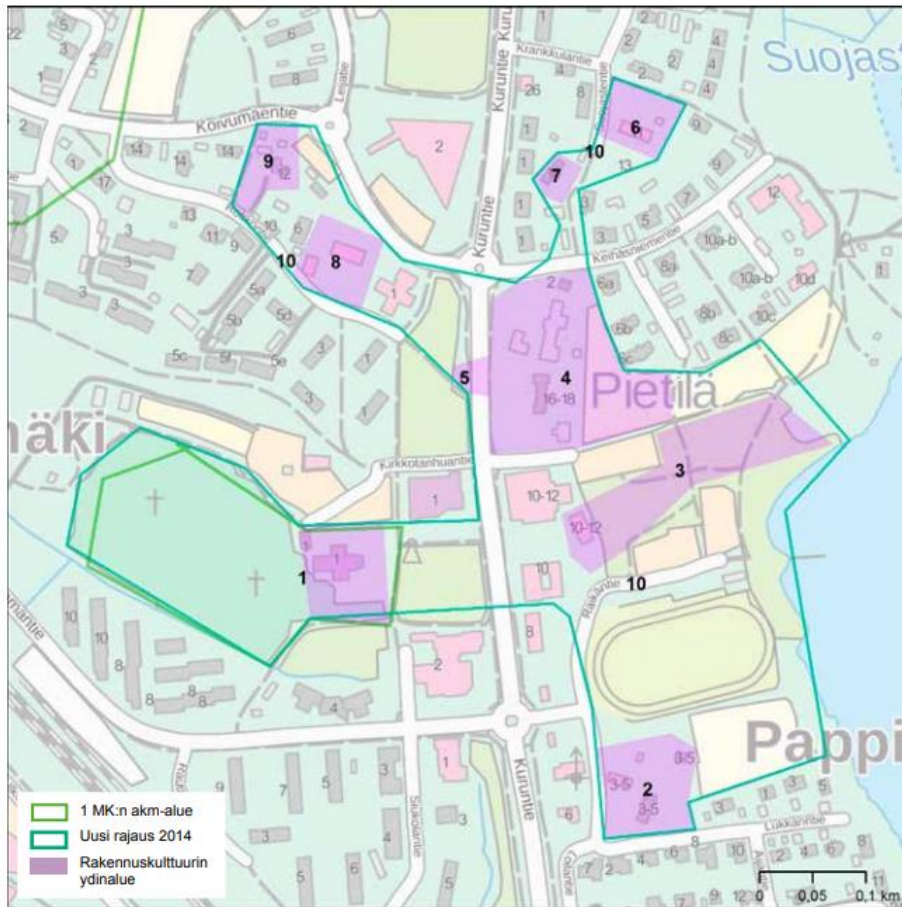
Lähialueen yhdyskuntarakenne on taajama-alueita. Alue sijaitsee Ylöjärven ydinkeskusta-alueella. Sen välittömässä läheisyydessä on pientaloaluetta, kirkko, urheilukenttä sekä Keijärvi.

Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee S-market ja siihen liittyvä maanpäällinen, asfaltoitu paikoitusalue sekä polttoaineen jakeluasema. Suunnittelualueen eteläosa kattaa noin puolet Leijapuistosta. Leijapuisto on entistä peltoaluetta, joka on säilynyt avoimena maisematilana maataloustoimintojen loppumisen jälkeen. Leijapuiston arvo paikallisesti arvokkaana avoimena maisematilana on todettu Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa (Teivas, 2004).

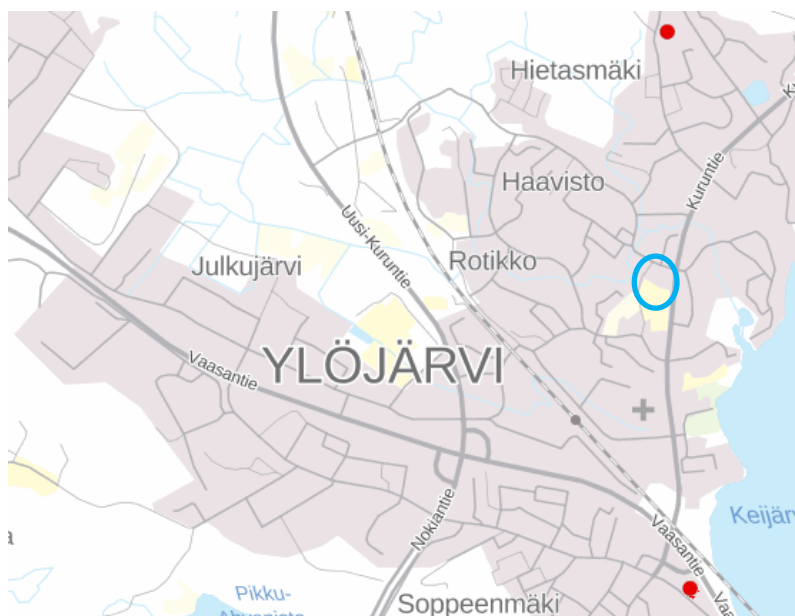
Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia arvoalueita tai -kohteita. Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rekisteröityjä muinaisjäännöksiä (Muinaisjäännösrekisteri 26.3.2021, Museovirasto). Lähimmät muinaisjäännökset ovat Hietasmäen rajamerkki ja Mikkolan hautapaikka.



1. Kirkko 1850 (1928, 1966), hautausmaa 1780, 1860
2. Pappilan pihapiiri, päärakennus 1860 (1932), väentupa, puutarha
3. Räikän maakirjatila 1540, päärakennus 1825 ja puisto
4. Pietilän maatalon pihapiiri, päärakennus 1901 (1918), ulkorakennuksia
5. Pietilän makasiini 1859 tien toisella puolella
6. Suojasen päärakennus 1899, kellariaitta
7. Krankkulan huvila, entinen torppa, asuinrakennus n. 1866
8. Loilan koulu 1888, asuinrakennus samalta ajalta
9. Pienasutus: Pietilästä erotettu Kiviniemi, pihapiiri
10. Rotikontie, Suojastentie ja Räikäntie sijaitsevat vanhojen kulkuteiden kohdilla, samoin Pietilän pihapiirin läpi kulkenut reitti on havaittavissa

Kuva 4. Rakennettu kulttuuriympäristö taustakartalla. Suunnittelualue sijaitsee kuvan ulkopuolella, välittömästi rajauksen pohjoispuolella. (Ote Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016)



Kuva 5. Muinaisjäännökset taustakartalla. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. (Ote paikkatietoikkuna.fi, MML:n taustakartta, muinaisjäännökset Museoviraston aineistosta)

Liikenne

Kaava-alueelle on nykytilanteessa yksi ajoyhteys Lähdevainiontieltä pohjoisessa sekä kaksi ajoyhteyttä Leijatieltä lännessä. Kevyelle liikenteelle on lisäksi kaksi erillistä yhteyttä idässä Kuruntien kevyen liikenteen väylältä sekä yksi erillinen yhteys pohjoisessa Lähdevainiontien kevyen liikenteen väylältä.

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu liikenneselvitys (Ramboll, 11.8.2021).

Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Kuruntie on vilkas, alueellinen pääväylä, jolla liikenneselvityksen mukaan kulkee kaava-alueen kohdalla noin 1050 ajoneuvoa iltahuipputuntina (klo 16–17). Sitä vastaava keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 8000 ajon./vrk. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Lähdevainiontie palvelee pääosin Haaviston aluetta, ja sillä kulkee kaava-alueen kohdalla noin 520 / 940 ajoneuvoa iltahuipputuntin aikana. Sitä vastaava KVL on noin 5000 / 9000 ajon./vrk. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Leijatie on lyhyt Kuruntien rinnakkaistie, jolla kulkee kaava-alueen kohdalla noin 480 / 580 ajoneuvoa iltahuipputuntin aikana, mikä vastaa noin 4550 / 5500 ajon./vrk. Ote liikenneselvityksen liikennemääräkartasta on esitetty kuvassa jäljempänä.

Pääasialliset julkisen liikenteen yhteydet kaava-alueelle ovat Lähdevainiontiellä sijaitseva Rauhalantien bussipysäkki sekä Kuruntiellä sijaitsevat Lähdevainiontien bussipysäkit molempiin suuntiin. Tulevaisuuden mahdollisuutena on raitiotien toteutuminen arviolta v. 2032 (tarkentavan yleissuunnittelun vaiheessa). Toteutuessaan raitiotie palvelisi erityisesti Soppeenmäen suunnasta tulevia kaupan asiakkaita, mikä saattaisi vähentää ajoneuvoliikennettä.

Liikenneselvityksen mukaan liikennemäärät tulevat kasvamaan vuoteen 2040 mennessä suunnilleen seuraavasti (luvut noin):

	ajon. / iltahuipputunti (klo 16–17)	ajon. / vrk (KVL)
Kuruntie	1290 / +240	9900
Lähdevainiontie, itä	990 / +50	9500
Lähdevainiontie, länsi	510 / -10	4800
Leijatie, pohjoinen	440 / -40	4200
Leijatie, etelä	650 / +70	6200
Oksasentie	380	2500–3500 ¹

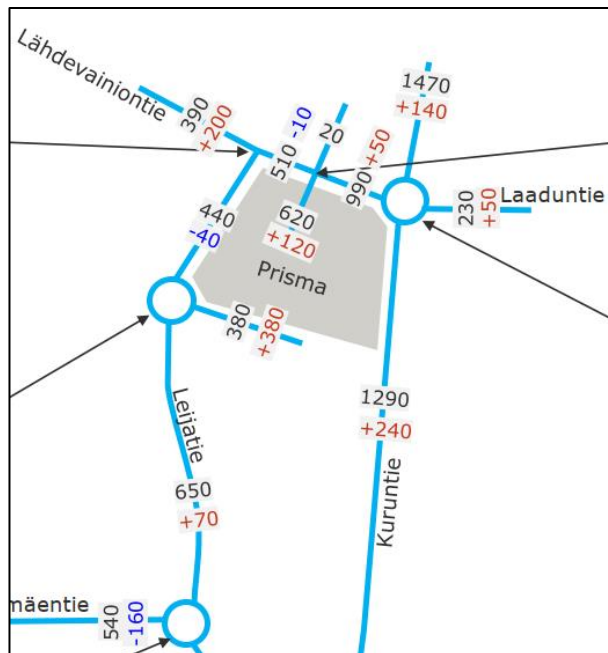
Taulukon KVL-määrät ovat kaavan laatijan laskemia liikenneselvityksen laatijan ohjeiden mukaan. Iltahuipputunnin liikennemäärä on noin 10–13 % keskimääräisestä vuorokausiliikenteestä.

Ote liikennemäärän ennustekartasta on esitetty kuvassa jäljempänä.



Kuva 6. Liikennemäärät nykytilanteessa, iltahuipputunti. Lähde: Liikenneselvitys, Ramboll, 11.8.2021.

¹ Kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa Oksasentie palvelee ainoastaan Prisman ajo-neuvoliikennettä, eikä siltä ole pääsyä muille alueille tai läpiajoa Kuruntielle. Sen vuoksi keskimääräinen vuorokausiliikenne on luultavasti huomattavasti alhaisempi kuin taulukon luku.



Kuva 7. Liikenne-ennuste vuodelle 2040, iltahuipputunti. Lähde: Liikenneselvitys, Ramboll, 11.8.2021.

Liikenneselvityksen mukaan viimeisen viiden vuoden aikana Lähdevainiontiellä ja Kurunttiellä on poliisin tietoon tulleiden onnettomuustietojen perusteella tapahtunut kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta, molemmat polkupyörällä. Lisäksi on tapahtunut kaksi polkupyöraonnettomuutta, joissa ei tapahtunut henkilövahinkoja. Muut onnettomuudet ovat autoliikenteen onnettomuuksia kuten peräänajoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekninen verkosto.

Suunnittelualueen eteläosassa, Leijapuiston alueen läpi, kulkee 20 kV sähköjohto. S-marketin lounaiskulmalla sijaitsee muuntamo.

Suunnittelualueen länsipuolella, Leijatien varrella, on kaupungin hulevesiverkostoa. Vesi- ja viemärijohdot tulevat länsisuunnasta nykyisen S-marketin lounaiskulmaan, jossa sijaitsee pumppaamo.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, johon on toteutettu liikerakennus, asfaltoidut piha-alueet ja laattapintaiset kevyen liikenteen reitit. Asemakaavassa määrätyillä istutettavilla alueen osilla on nurmikkoa, puita ja pensaita. Alueella ei ole luonnontilaisia osia, eikä siten erityisiä luontoarvoja.

Alueen liikenne aiheuttaa jossain määrin melua ja hiukkaspäästöjä. Kaavahankkeen aikana on laadittu erillinen meluselvitys. Selvityksessä on tarkasteltu ajoneuvoliikenteen

aiheuttamaa melua nykytilanteessa ja ennustetilanteessa (v. 2040) sekä tuleva rakentaminen ja meluntorjunta huomioiden arkkitehtitoimiston laatimien luonnosten mukaan. Lisäksi on tarkasteltu päivittäistavarakaupan lastaustoiminnasta eli kuorma-autojen peruutushälyttimien aiheuttamaa melua. Selvityksen päätelminä on todettu:

”Tarkasteltavalla alueella melutilanne muuttuu hyvin vähän eri tilanteissa. Jo nykyisellään teiden läheisyydessä olevien asuinrakennusten kohdalla melun päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät. Muuttuvien olosuhteiden seurauksena tilanne pysyy hyvin samanlaisena, havaittavaa heikennystä tai parannusta tilanteeseen ei ole tulossa. Kaupan yhteyteen on suunniteltu meluaitoja. Niiden vaikutus tieliikenteen melun leviämiseen on hyvin vähäinen.

Peruutushälyttimen aiheuttaa melua myös kaupan ulkopuolisille alueille. Peruutushälyttimen ääni on muusta alueen äänimaailmasta poikkeava ja äänen tarkoitus onkin erottua ja tulla huomioiduksi. Siitä aiheutuva melu ylittää hetkellisesti yöajan ohjearvon 50 dB lähimpien asuinrakennusten kohdalla. Tarkastelu on kuitenkin teoreettinen, sillä siinä oletettiin peruutushälyttimen olevan toiminnassa koko ajan. Kaupan ympärille suunniteltu meluaita torjuu peruutushälyttimen aiheuttamaa melua melko tehokkaasti. Kokonaismelutilanteeseen peruutushälyttimen aiheuttama melu ei kuitenkaan aiheuttanut merkittävää muutosta tieliikenteestä jo aiheutuvaan melutasoon”. Meluselvityksen liitekartoissa 15–16 on huomioitu tieliikenteen ja peruutushälyttimen aiheuttamat melut sekä esitetty liikennemääräennuste, uusi rakentaminen, uudet kadut (Oksasentie) sekä suunniteltu meluntorjunta. Liitekarta 15 on päiväajan (klo 7–22) ja liitekarta 16 yöajan (klo 22–7) tilanne.

Alueella ei tiettävästi ole pilaantuneita maa-alueita. Alueella sijaitsee polttoaineen jakelupiste.

3.1.4 Maanomistus

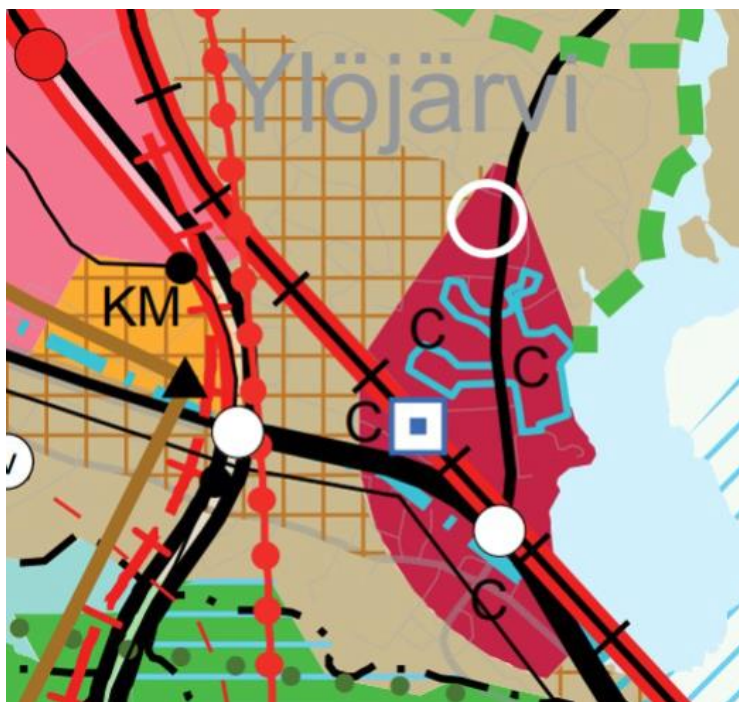
Suunnittelualueen pohjoisosa on Pirkanmaan Osuuskaupan omistama ja eteläosan Leijapuiston alue on Ylöjärven kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

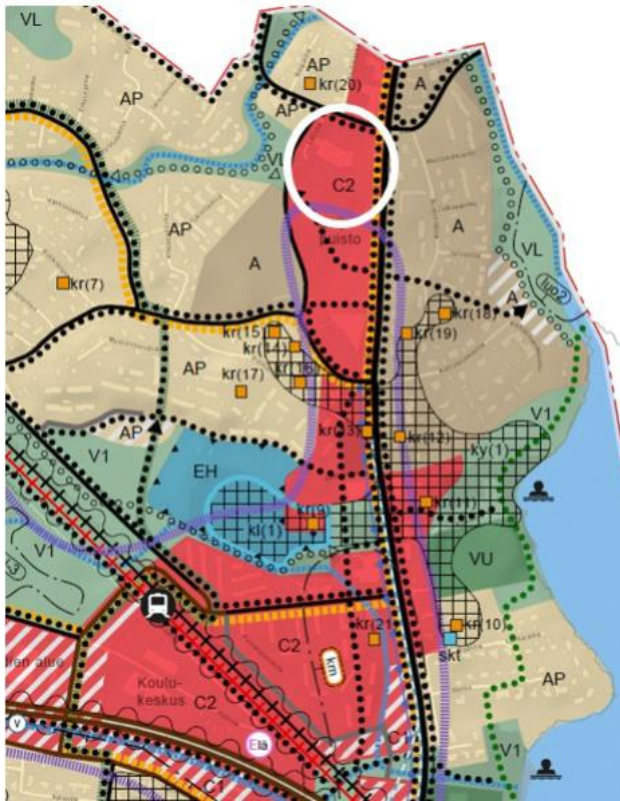
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asuminen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueeseen ja puistoihin. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m². Ylöjärven osalta vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitukseksi on osoitettu 60 000 k-m². Kaava-alueesta noin 200 m etäisyydellä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Ylöjärven kirkko ja ympäristö (vaaleansininen raja). Asemakaavamutoksen tavoite ei poikkea maakuntakaavassa asetetuista tavoitteista.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

Ydinkeskustan osayleiskaava

Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 11.10.2019. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvän keskustatoimintojen C2 aluekokonaisuuteen. Määräyksessä todetaan mm.: keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asuminen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Keskustatoimintojen alueilla yli 2000 k-m² suurusten vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60000 k-m². Asemakaavamuutoksessa ei poiketa osayleiskaavassa asetetuista tavoitteista. Ote osayleiskaavasta on seuraavassa kuvassa.

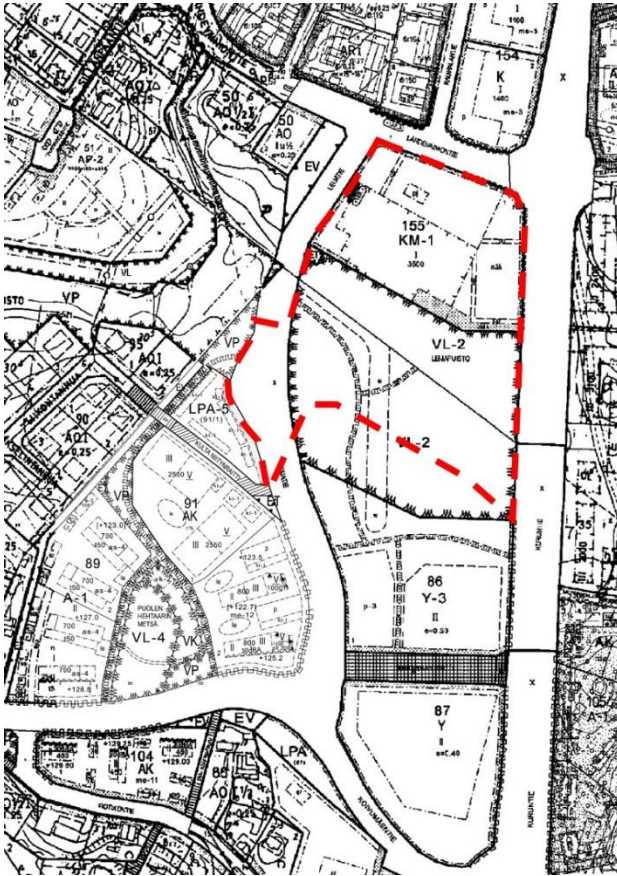


Kuva 9. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty valkoisella ympyrällä.

Asemakaava

Kiinteistö sijoittuu Kirkonseudun alueeseen. Nykyinen S-marketin kaava on hyväksytty 7.12.2015. Liikekiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueena KM-1, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Piha-alueelle on osoitettu polttoaineen jakeluasema. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus 3500 k-m² on rakennettu sekä myös jakeluasema on toteutunut. Osa KM-1-tontista on osoitettu näkymäalueeksi, jolle ei saa sijoittaa rakennelmia tai istutuksia siten, että ne rajoittava oleellisesti avointa näkymää.

Leijapuiston alueella on voimassa 10.9.2003 hyväksytty asemakaava (osa kiinteistöstä 428-6-418) sekä 15.12.2011 hyväksytty asemakaava (osa kiinteistöstä 428-1-279). Rakentamaton alue on osoitettu lähivirkistysalueena VL-2, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää. Kaavamuutosalueen laajennuttua eteläosastaan länteen tulevan kiertoliittymän alueelle, suunnittelualueeseen kuuluu pieni osa 12.1.2022 lainvoiman saaneesta Ylöjärven Kirkonseudun Kultaniityn alueen korttelin 91 asemakaavamuutoksesta. Ote asemakaavayhdistelmästä on seuraavassa kuvassa.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot, pohjakartta

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2017. Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskielloja. Pohjakarttaa päivitetään ja pidetään ajan tasalla kaupungin toimesta.

Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään Ydinkeskustan osayleiskaavan ja aiempien asemakaavojen selvityksiä, sekä Tampereen raitiotien seudullisen yleissuunnitelman loppuraporttia. Osayleiskaavaan liittyviä selvityksiä ovat mm. Kirkonseudun ydinkeskustan luontoselvitys (2018); Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaava-alue, pohjavesi-, sedimentti- ja hulevesiselvitys (2013); Ydinkeskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitysten täydentäminen, Kirkonseudun rakennusinventointi (2014); ja Ylöjärven keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys (2018).

Kaavahankkeen aikana on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys ja meluselvitys sekä kaupallisten vaikutusten selvitys. Kaavatyön rinnalla on lisäksi laadittu

arkkitehtisuunnitelma alueesta. Arkkitehtisuunnitelma toteutetaan maanomistajan toimesta. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan laadinnasta 14.12.2020, § 349. Maanomistajan kanssa tehdään kaavoitussopimus.

Asemakaavalla on tarkoitus kasvattaa S-marketin tonttia puistoon päin siten, että S-marketin laajentaminen Prisma-tavarataloksi on mahdollista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kaupungin jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- 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, sivistyslautakunta, vapaa-aika-lautakunta, 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.

4.2.2 Vireilletulo

Kaupunki on kuuluttanut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.2.2021 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.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö, päätökset

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
2021		
27.01.2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, MRL 63 §) laadittu.	
18.08.2021	Asemakaavaluonnos. Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa 2 mielipidettä, ja niihin on laadittu vastineet 1.11.2021.	
23.11.2021	Viranomaistyöneuvottelu valmisteluvaiheeseen saadusta palautteesta. Käytiin läpi saatu palaute ja ehdotusvaiheeseen eteneminen.	
27.1.2022	<p>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.</p> <p>Tilaisuudessa kysymykset ja vastaukset oli koottu aiheittain seuraavasti: kauppa-keskuksen sijainti, kaupan selvitys, kaupunkikuva ja arkkitehtuuri, virkistysalue, ympäristöarvot ja ilmastotavoitteet, liikenne, liikenneselvitys, pysäköinti ja kauppa-keskuksen piha-alue, melu, hulevedet, Ylöjärven monitoimitalo.</p> <p>Tilaisuuden tallenne oli verkkosivuilla tutustuttavissa kaksi viikkoa. Käsitellyt kysymykset ja kommentit huomioidaan kaavan jatkotyöstössä, mutta niistä ei laadita raporttia.</p>	
13.4.2022	<p>Kaavaehdotus.</p> <p>Suunnittelualueen rajausta on muutettu seuraavasti:</p> <p>Leijatien ja Oksasentien liittymän kohdalla kaavamuutosaluetta on laajennettu länteen siten, että koko kiertoliittymän vaatima ala on mukana suunnittelualueessa. Laajennusalueelle ei kohdistu muutostarpeita, vaan se säilyy katualueena.</p> <p>Oksasentien päätteen ja Kuruntien välistä virkistysaluetta on otettu mukaan kaavaan kevyen liikenteen yhteyksien järjestämiseksi.</p> <p>Kaavaehdotuksesta annettiin</p>	

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
3.10.2022	KH §318 Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistön määräalojen luovuttamisesta.	
26.10.2022	Kaavan hyväksymisversio. Kaavaehdotuksesta annettiin yhteensä 8 lausuntoa tai kommenttia sekä 3 muistutusta. Kaavoittajan vastineraportti näihin on kaavaselostuksen liitteenä. Ehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotusta hiottiin ja se vietiin tarkistettuna hyväksymiskäsittelyyn.	
26.10.2022	Ympäristölautakunnan hyväksymiskäsittely	
30.10.2022	Kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittely	
14.11.2022	Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely	

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Hakemuksessa asetetut tavoitteet

Nykyisen S-marketin tontin sallittu kerrosala on 3500 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden tavoite uudelle Prisma-tontille on noin 8000–9000 k-m², josta päivittäistavarakaupalle sallitun myyntipinta-alan tulisi olla 3500 m². Prismen tilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4–6 etumyymälätilaa muille liikekäyttäjille.

S-marketin pysäköintialue ja läheiset risteysalueet ovat vilkkaina aikoina ruuhkaisia. Prismen myötä asiakasmäärät tulevat kasvamaan, joten liikennesuunnitteluun ja asiakasliikenteen sekä pysäköinnin sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

4.3.2 Käynnistämispäätöksen selostuksessa asetetut tavoitteet

Alue on sijainniltaan keskeinen ja edellyttää suunnittelulta sekä toteutukseltaan korkeaa laatua. Huomioitava on, että alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Kaavahanke tulee sisältämään selvityksiä, mm. liikennejärjestelyt, hulevesien hallinta sekä palveluverkko, joissa esiin tulleita asioita tarkastellaan suunnittelussa. Valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti hyväksytyt ratavaraukset otetaan huomioon tulevissa yleis- ja asemakaavoissa, katusuunnitelmissa ja kunnallistekniikan sijoittamisen suunnitelmissa. Kaava-suunnittelun kanssa rinnakkain on tarkoituksen mukaista selvittää alueen liikenteen sujuvuus ja etsiä ratkaisu, jossa huomioidaan valtuuston päätöksen reunaehdot.

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OAS:in nähtävilläolon aikana vastaanotettiin seitsemän lausuntoa, jotka esitellään tiivistelminä, kaavoittajan vastineiden kanssa, taulukossa 1.

Taulukko 1. OAS:in vastineraportti

OAS:ista saadut palautteet tiivistelminä	Kaavoittajan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskus 5.3.2021</p> <p>Leijapuisto tulisi suunnitella ja toteuttaa nykyisen VL-2-asemakaavan mukaiseksi lähivirkistysalueeksi. Kyseessä on kaupunkikuvan ja -maiseman kannalta merkittävä avoin maisematila ja kaupungin keskeinen puistoalue, joka on osa yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta C, jonka rakentamisessa ”tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista”. Marketin laajentaminen ei ole peruste Leijapuiston pienentämiselle nykyisestä alle 4 ha alasta. Puistolla on myös keskeinen rooli hulevesien hallitulle luonnolliselle käsittelylle. Kaupunkikuvan kannalta tulisi etsiä sellaisia ratkaisuja, joilla ostoskeskus sijoittuu Kuruntien varteen ja pysäköinti sijoitetaan pääsääntöisesti kellarikerrokseen. Rakennuksen massoittelu ja arkkitehtuuri tulisi olla myös suhteessa keskustan muuhun rakennettuun ympäristöön ja jolla luodaan viihtyisää ympäristöä. Ostoskeskus synnyttää merkittäviä liikennevirtoja; saavutettavuus kävellen ja kevyen liikenteen keinoin tulee olla erityisen sujuvia; ajoneuvoliikenteen ruuhkautuminen tulee välttää ja liikenteen aiheuttama häiriö keskustassa minimoida, suunnitellun raitiotien vaikutukset alueen liikenneverkkoon tulee huomioida. Tarvittavia selvityksiä ja vaikutusarvioinnin näkökulmia ovat: viherverkko, liikenne, kaupunkikuva ja maisema, hulevedet, kaupalliset vaikutukset ja ilmastovaikutukset KILVA-tarkistuslistan avulla.</p>	<p>Ajantasa-asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23366 m² (ei 4 hehtaaria). Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3. Suunnitellun kaupan asemakaavamuutoksen jälkeen lähivirkistysaluetta VL-2 olisi noin 8000 m². Kaupungin tavoitteena on lähitulevaisuudessa kuitenkin muuttaa myös Leijapuiston eteläosan asemakaavaa, mahdollisesti laajemmalle keskusta-alueelle sijoittuvan kulttuuri-monitoimitaloa, kerrostaloasumista ja viherverkkoa ideoivan arkkitehtikilpailun kautta. Tavoitteena on rakentaa kaupungintalon ja Kuruntien ympäristö korkeatasoiseksi tehokkaaksi kaupunkiympäristöksi noudattaen yleiskaavan alueelle osoittamaa keskustatoimintojen merkintää, huomioiden kirkonseudun kulttuuriympäristöarvot ja Kuruntien rooli joukkoliikenteen laatuikäytävänä nykyisellään sekä mahdollisen raitiotien toteutuessa.</p> <p>Laadittavana olevan asemakaavoituksen tueksi laaditaan liikenneselvitys ja -suunnitelma sekä hulevesisuunnitelma ja kaupallisten vaikutusten arviointi, havainnollistamiskuvat sekä tarvittaessa muita täydentäviä selvityksiä ja suunnitelmia ehdotusvaiheeseen edettäessä. Ilmastovaikutusten arvioinnissa hyödynnetään KILVA-tarkistuslistaa. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään viranomaislausunnot. Ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista tarkistetaan viranomaistyöpalaverin tarve.</p>

OAS:ista saadut palautteet tiivistelminä	Kaavoittajan vastine
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo 17.2.2021</p> <p>Entinen peltoalue, Leijapuisto, on voimakkaasti kasvavan ja kehittyvän Ylöjärven kirkonseudun ainoa laajempi alue, jossa ag-raarihistoriaan liittyvä maankäyttö on yhä säilynyt hahmotettavissa. Jotta alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyisivät, tulisi Leijapuiston säilyä rakentamattomana koko nykyiseltä laajuudeltaan. Pelloalue on 2000-luvulla kutistunut vähin erin, kun sen reunoille on kaavoitettu asu- mista ja palveluja. Maakuntamuseo ei voi entisen peltoalueen kutistumisen osalta pitää hanketta kulttuuriympäristön kannalta onnistuneena ja esittääkin vielä harkittavaksi kaavalle esitettyä tavoitetta. Hankkeen yhteydessä tulee laatia riittävät havainneaineistot, joiden perusteella kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia alueen taajamakuvaan ja maisemaan voidaan arvioida kattavasti. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Leijapuisto on entistä Pietilän tilan peltoa. Pietilä on yksi Ylöjärven kylän kantatiloista ja se mainitaan asiakirjoissa jo 1584 (Teivas 2004). Kuruntien varren kerrostalojen rakentaminen on kuitenkin katkaissut pellon yhteyden tilakeskuksen rakennuksiin ja pellon hahmottaminen maatilaan kuuluvaksi on vaikeutunut.</p> <p>Ajantasa- asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23366 m². Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3. Suunnitellun kaupan asemakaavamuutoksen jälkeen lähivirkistysaluetta VL-2 olisi noin 8000 m². Kaupungin tavoitteena on lähitulevaisuudessa kuitenkin muuttaa myös Leijapuiston eteläosan asemakaavaa, mahdollisesti laajemmalle keskusta-alueelle sijoittuvan kulttuuri-monitoimitaloon, kerrostaloasumista ja vihaverkkoa ideoivan arkkitehtikilpailun kautta. Tavoitteena on rakentaa kaupungintalon ja Kuruntien ympäristö korkeatasoiseksi tehokkaaksi kaupunkiympäristöksi noudattaen yleiskaavan alueelle osoittamaa keskustatointojen merkintää, huomioiden kirkonseudun kulttuuriympäristöarvot ja Kuruntien rooli joukkoliikenteen laatuikäytävänä nykyisellään sekä mahdollisen raitiotien toteutuessa.</p> <p>Asemakaavoitusta varten on laadittu havainneaineistot, joiden perusteella kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia alueen taajamakuvaan ja maisemaan voidaan arvioida.</p>
<p>Sivistyslautakunta 9.3.2021 § 21</p> <p>Tulevissa lausunnoissa monitoimi-kulttuuritalon toteuttamisen mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ylöjärvi on jatkossakin kehittyvä ja kasvava kaupunki. Tarpeet ja perustelut monitoimi-kulttuuritalon saamiseksi vahvistuvat kaupungin kasvun myötä.</p>	<p>Palaute huomioidaan laadittavana olevan ja tulevien kaavojen laadinnassa. Kaupungin tavoitteena on lähitulevaisuudessa muuttaa Leijapuiston eteläosan asemakaavaa, mahdollisesti laajemmalle keskusta-alueelle sijoittuvan kulttuuri-monitoimitaloon, kerrostaloasumista ja vihaverkkoa ideoivan arkkitehtikilpailun kautta.</p>

OAS:ista saadut palautteet tiivistelminä	Kaavoittajan vastine
<p>Ylöjärvi-Seura r.y:n hallitus ja asiantuntijatuki 5.3.2021</p> <p>Keskeistä Ylöjärven kuntakeskustan kehittämisessä on huomioida laadukas ja viihtyisä rakentaminen ja kulttuuriympäristön arvot. Kaavamuutoksella on erittäin suuret vaikutukset alueeseen virkistykseen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Suunnitelma uhkaa kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Tuleva kulttuuritalo tulee tarvitsemaan väljyyttä Prisman suuntaan, erilaisia kulkureittejä, kokoontumisen alueita, esim. luonnonniittyjä tai ympäristöaidetta, jossa voidaan koota kuntalaisia yhteen; alueelle sopisivat hiihtoladut, lenkkeilijöiden polut, viihtyisyyttä luovat penkit. Olennainen tekijä rakentamisen hiilijalanjäljen laskennassa on perustamisolosuhteet ja ko. maapohja on vetistä: pysäköintiin tulisi hakea ratkaisuja, vrt. pysäköinnin sijoittuminen rakennukseen tai aukiolle, tilantarve, rakenteet ja ulkoasu kirjasto- ja kulttuuritalon suuntaan. Ko. alue on kylän ydinaluetta, vanhinta aluetta ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas, se on Ylöjärvelle omaleimainen alue. Liikennemäärät ja meluhaitta tulevat kasvamaan, vaikutuksia on myös jalankulkijoiden turvallisuuteen. Lasten koulureitit kulkevat ko. alueen ympärillä. Yksityisautoilun vähentämiseksi kaupungin sisäistä palvelubussiliikennettä tulisi kehittää. Arkkitehtuurilta tulisi vaatia laatua. Yritysten ja liike-elämän esim. pienten myymälöiden toimintaedellytykset tulee turvata. Vaikutusten arvioinnissa pitäisi katsoa myös Mäkkylän tulevan asuinalueen, Soppeenmäen ja Elovainion (Siltatien asuinalue) kehitystä. Jatkossa, kun kauppa siirtyy yhä enemmän nettiin, tarvitaanko suuryksiköitä? Kaupan etuna olisi toteuttaa uudenlaista hanketta, joka huomioisi em. tekijät. Mihin on jäänyt Ylöjärven kulttuuritalohanke? Alueen omaleimaisuus ja luonne avoimena maisematielana tulee säilyttää.</p>	<p>Palaute huomioidaan laadittavana olevan ja tulevien kaavojen laadinnassa.</p> <p>Ajantasa- asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23366 m². Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3. Suunnitellun kaupan asemakaavamuutoksen jälkeen lähivirkistysaluetta VL-2 olisi noin 8000 m². Kaupungin tavoitteena on lähitulevaisuudessa muuttaa myös Leijapuiston eteläosan asemakaavaa, mahdollisesti laajemmalle keskusta-alueelle sijoittuvan kulttuuri-monitoimitaloa, kerrostaloasumista ja viherverkkoa ideoivan arkkitehtikilpailun kautta. Tavoitteena on rakentaa kaupungintalon ja Kuruntien ympäristö korkeatasoiseksi tehokkaaksi kaupunkiympäristöksi noudattaen yleiskaavan alueelle osoittamaa keskustatoimintojen merkintää, huomioiden kirkonseudun kulttuuriympäristöarvot ja Kuruntien rooli joukkoliikenteen laatukäytävänä nykyisellään sekä mahdollisen raitiotien toteutuessa. Hiihtoladut ja muut ulkoilureitit pääsääntöisesti pyritään sijoittamaan virkistykseen erikseen varatuille alueille.</p> <p>Laadittavana olevan asemakaavoi- tuksen tueksi laaditaan liikenneselvitys ja -suunnitelma sekä hulevesisuunni- telma ja kaupallisten vaikutusten arvi- ointi, havainnollistamiskuvat sekä tarvit- taessa muita täydentäviä selvityksiä ja suunnitelmia ehdotusvaiheeseen edettä- essä. Ilmastovaikutusten arvioinnissa hyödynnetään KILVA-tarkistuslistaa.</p> <p>Kaavoitukseen sisältyy valmistelu- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläolot, jol- loin osallisten on hyvä seurata ja ottaa kantaa tavoitteidensa toteutumiseen.</p>

OAS:ista saadut palautteet tiivistelminä	Kaavoittajan vastine
<p>Ylöjärven Vesi Oy 5.3.2021</p> <p>Alueen länsireunassa Leijatien kevyen liikenteen väylän ja S-marketin rajan tuntumassa on Ylöjärven veden vesi- ja jätevesilinjan päät sekä jäteveden pumppaamo, jotka on otettava kaavaa laadittaessa huomioon.</p>	<p>Palaute huomioidaan kaavan laadinnassa.</p>
<p>Leppäkosken Sähkö 5.2.2021</p> <p>Alueen halki kulkee 29 kV ilmajohto, jonka siirrämme alueelta pois laskutyönä.</p>	<p>Palaute huomioidaan kaavan laadinnassa.</p>
<p>As Oy Ylöjärven Kultaniityn hallitus 21.2.2021</p> <p>Kannatamme Prisman tuloa mutta Leijatien lisääntyvä liikenne huolestuttaa. Haluamme Leijatielle hidasteet, jo nyt ajetaan liian lujaa.</p>	<p>Kaavasuunnitteluun sisältyy liikenneselvitys ja -suunnitelma, joissa on tarkasteltu alueen ja lähialueen liikennemääriä, sujuvuutta ja turvallisuutta. Suunnittelua tarkennetaan ehdotusvaiheeseen edettäessä. Kaavoitukseen sisältyy valmistelu- ja ehdotusvaiheiden nähtävilläolot, jolloin osallisten on hyvä seurata ja ottaa kantaa tavoitteidensa toteutumiseen.</p>

Kaavaluonnos

Valmisteluvaiheen kaava-aineisto oli nähtävillä 25.8. – 24.9.2021 ja siihen saatiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Viranomaistyöneuvottelu saadusta palautteesta ja ehdotusvaiheeseen etenemisestä käytiin 23.11.2021. Hulevesiselvitys tarkennettiin 10.1.2022. Saadun palautteen ja keskeisimpien kysymysten pohjalta kaupunki järjesti asukastilaisuuden netissä 27.1.2022. Tarkoituksena oli vastata osallisten kysymyksiin sekä koota kommenttien kautta näkökohtia huomioitaviksi kaavaehdotusta varten. Tilaisuuteen osallistui n. 70 hlöä. Tilaisuuden ja muun palautteen pohjalta ehdotusvaiheen kaava-aineistossa selvitettiin ja tarkistettiin erityisesti meluun, kaupunkikuvaan, ilmastotavoitteisiin ja liikenteeseen liittyviä seikkoja. Meluselvitys laadittiin ehdotusvaiheeseen edettäessä.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaluonnosta muokattiin, ja se asetettiin kaavaehdotuksena nähtäville. Luonnosvaiheen vastineraportti esitettiin kaavaehdotuksen liitteenä.

Asemakaavamuutoksen aluerajausta muutettiin kaavaluonnoksesta kaavaehdotukseen seuraavasti: Leijatien ja Oksasantien liittymän kohdalla kaavamuutosaluetta laajennettiin

länteen siten, että koko kiertoliittymän vaatima ala on mukana suunnittelualueessa. Laajennusalueelle ei kohdistu muutostarpeita, vaan se säilyy katualueena. Oksasantien päätteen ja Kuruntien välistä virkistysaluetta otettiin mukaan kaavaan kevyen liikenteen yhteyksien järjestämiseksi.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.4-27.5.2022 välisellä ajalla.

Asemakaavan hyväksymisaineisto

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin yhteensä 8 lausuntoa tai kommenttia sekä 3 muistutusta. Asemakaavaehdotusta hiottiin saadun palautteen perusteella, ja vietiin tämän jälkeen hyväksymiskäsittelyyn. Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta tehtiin vain pieniä teknisiä tarkistuksia kaava-aineistoon, sisältäen mm. seuraavat asiat:

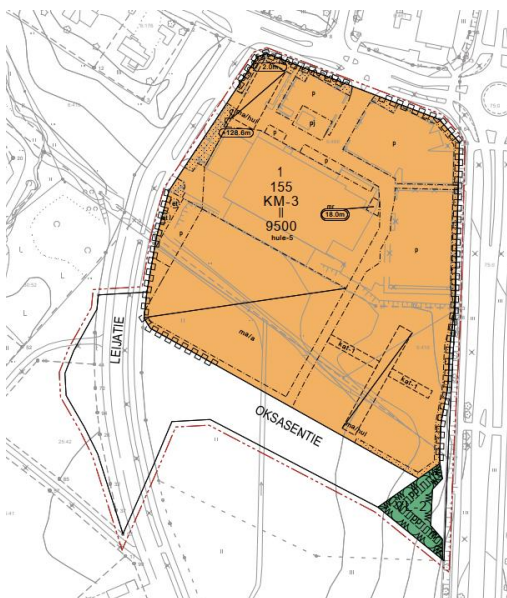
- KM-3-korttelialuetta koskeviin hulevesimääräyksiin lisättiin takaisin luonnosvaiheen jälkeen epähuomiossa poistunut määräys hulevesien öljynsuodattamisesta.
- Pyöräpaikkojen rakentamista koskeviin määräyksiin lisättiin maininta pyöräpaikkojen runkolukittavuudesta.
- VL-2-alueen polkupyöräyhteys korjattiin myös merkintöjen selityksessä vastaamaan kaavakarttaa niiden ohjeellisuuden suhteen.
- KM-3-korttelialueen sisäisten jalankulkuyhteyksien järjestämistä yhdenmukaistettiin koko alueella siten, että ne ratkaistaan erillisellä suunnitelmalla, eikä kaavakartalla osoiteta niiden sijaintia. Pääsuunnan jalankulkuyhteyksien kattamista koskeva määräys jäi kuitenkin paikoilleen.
- Kaavaselostuksen vähittäiskauppojen suuryksiköiden enimmäismitoitusta koskevaa osiota korjattiin ja lisättiin niiden sijaintia hahmottava karttakuva.
- Kaavaselostukseen ja kaavakartalle on lisätty ja tarkistettu tarvittavia kaavaa koskevien päätösten ja vaiheiden päivämääriä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Erillisiä, vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja ei ole tehty. Valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluja kaupungin, Pirkanmaan Osuuskaupan, Prismaa suunnittelevan arkkitehtitoimiston, sekä liikenneselvitystä ja kaavaa laativien konsulttien kesken. Neuvotteluissa on haettu ratkaisuja mm. ajoneuvoliittymien, katualuevarausten ja Prismatonttia koskevien kaavamääräysten osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 11. Ote ehdotusvaiheen asemakaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu korttelit, joiden mitoitus näkyy taulukossa 2.

Taulukko 2. Kaavan mitoitus

Aluevaraukset (ha)	Vanhat kaavat	Muutos	Uusi
Liikerakennusten korttelialuetta, KM-1	1,3552 ha	-1,3552 ha	0 ha
Liikerakennusten korttelialuetta, KM-3	0 ha	+2,6106 ha	2,6106 ha
Lähivirkistysaluetta, VL-2	1,8203 ha	-1,7461 ha	0,0742 ha
Erityisaluetta, ET	0,0113 ha	-0,0113 ha	0 ha
Katualuetta	0,3610 ha	+0,5020 ha	0,8630 ha
Yhteensä	3,5478 ha	0 ha	3,5478 ha
Rakennusoikeudet (k-m ²)	Vanhat kaavat	Muutos	Uusi
KM-3 (KM-1)	KM-1: 3 500 k-m ²	+ 6 000 k-m ²	KM-3: 9 500 k-m ²

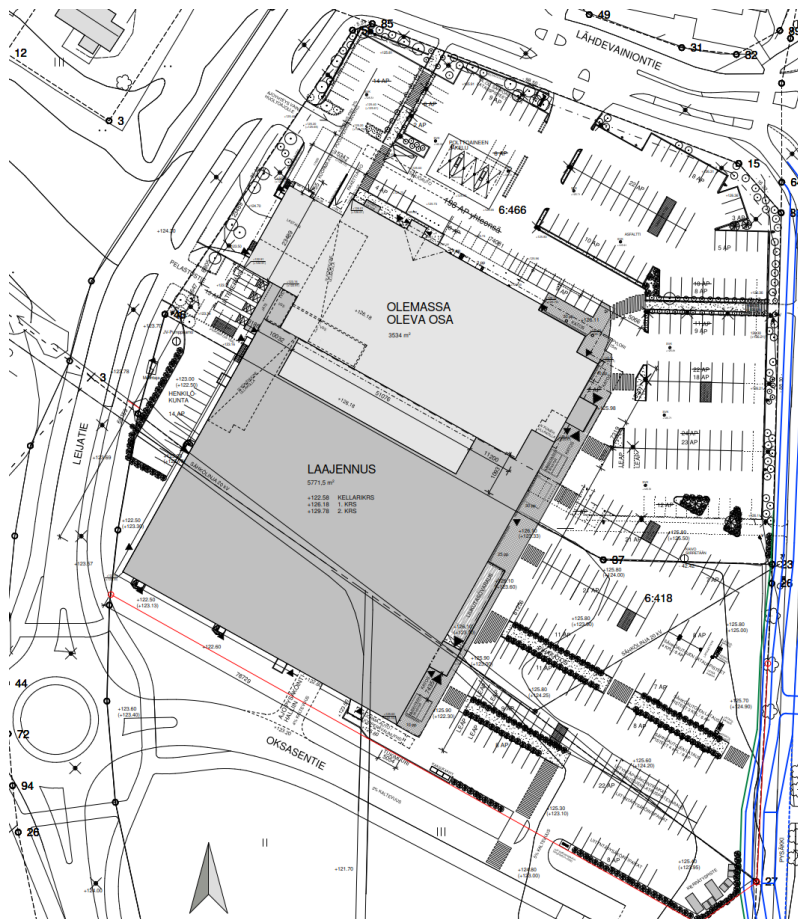
5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue on kaupallisten palveluiden aluetta, jonne sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikkö. Asemakaavamuutos mahdollistaa palveluiden lisääntymisen aikaisemmin rakennuksesta noin 6 000 k-m²:llä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

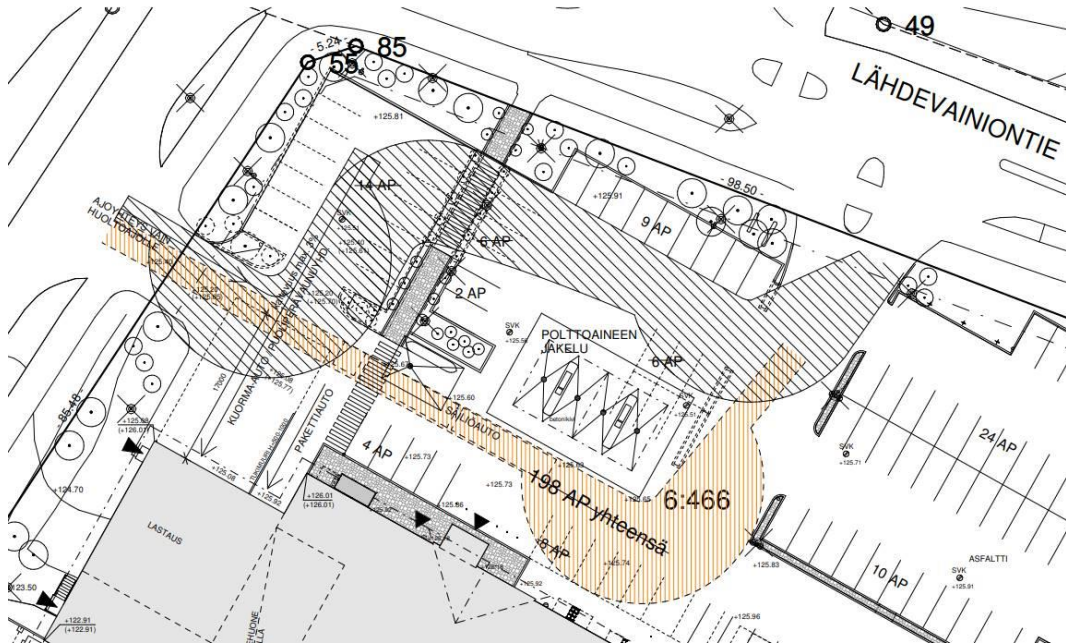
5.2.1 Maisemakuva

Asemakaavamuutos tulee toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen ympäristön laatuun. Korkean ympäristön laadun saavuttamiseksi asemakaavassa asetetaan erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen laajennusosan itä- ja pohjoispuolisille julkisivuille sekä piha-alueen ympäristölle. Myös alueelle rakennettavat melusteet pitää toteuttaa ympäristöön sopivalla tavalla. Mainospylonin sijainti ja enimmäiskorkeus on rajattu.



Kuva 12. Ote arkkitehtitoimiston laatimasta asemapiirroksesta.

5.2.2 Liikenne



Kuva 13. Lastaus- ja huoltoliikenteen reittisuunnitelma

Periaatteena on, että lastaus- ja huoltoliikenne saapuu Leijatien suunnasta ja poistuu Lähdevainiontielle. Oheisessa kaaviossa (kuva 9) on esitetty lastaus- ja huoltoliikenteen reitti mustalla viivoituksella. Polttoaineen jakelua palvelevan säiliöauton kulkusuunta on samoin Leijatien suunnasta Lähdevainiontielle ja sen reitti on esitetty punaisella viivoituksella. Huoltoliikenne on suunniteltu yksisuuntaiseksi, jotta lähialueelle aiheutuisi vähemmän melua kuin edestakaisesta liikenteestä. Lastauspihan alueella nykyisellään sijaitsevat pysäköintipaikat poistetaan.

Asemakaavalla muodostettava uusi tie, Oksasentie, palvelee kaupan liittymän lisäksi Leijajapuiston eteläosaan suunniteltua asuinkorttelia tonttikatuna.

5.2.3 Hulevedet

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (liite 3), joka määrittää tarpeelliset toimenpiteet hulevesien hallinnalle.

Suunnittelualue kuuluu noin 14 hehtaarin kokoiseen valuma-alueeseen, joka purkaa Leijatien alittavan rummun kautta Tiikonojaan. Pintavalunta suunnittelualueelta kohdistuu suunnittelualueen eteläreunan peltoalueen poikki kulkevaan ojaan, jota kautta kulkevat koko valuma-alueen hulevedet. Peltoalue on suurimmaksi osaksi alavaa painannetta, joka sijaitsee huomattavan alhaalla suhteessa Tiikonojan pohjan tasoon. Tästä johtuen koko alue onkin tunnustettu tulvariskialueeksi jo Rambollin vuonna 2013 laatimassa Ylöjärven keskustan osayleiskaavan hulevesiselvityksessä. Virtausmallinnuksen perusteella vesi saattaa

nykytilanteessa nousta Tiikonojassa suunnittelualueen kohdalla tasoon +122 Leijätien alitavan rummun purkutason ollessa noin +121,4.

Kaikki suunnittelualueella syntyvät hulevedet tulee viivyttaa suunnittelualueen sisällä. Viivyttämisen lähtökohtana on, että suunnittelualueelta poistuva virtaama ei kuormita kohtuotomasti vastaanottavaa hulevesiverkostoa ja vastaanottavaa vesistöä. Hulevesiä viivytetään alueella kahdessa maanalaisessa viivytyrakenteessa, molempien viivytyrakenteiden teholliseksi tilavuudeksi on tämän vaiheen suunnitelmien perusteella mitoitettu olevan 150 m³ joista toiseen ohjataan nykyisen liikerakennuksen katolla syntyvät hulevedet sekä pysäköintialueen pohjoisosien hulevedet, ja toiseen laajennusosan katolla sekä pysäköintialueen eteläosissa muodostuvat hulevedet. Viivytyrakenteiden vaadittu tilavuus ja sallitut purkuvirtaamat on esitetty suunnitelmakuvassa. Maanalaiset viivytyrakenteet voivat olla esimerkiksi [liitteen 3] kuvassa 5 esitetyn periaatteen mukaisia putkiviivytyrakenteita. Viivytyrakenteissa tulee olla ylivuoto, mitoitussadetta rankempien sateiden varalle. Ylivuoto ohjataan paikkaan, jossa siitä purkautuva hulevesi aiheuttaa mahdollisimman vähän vaurioita.

Alueen pinnantasauksissa tulee huomioida tulvareitit siten, ettei tulviva vesi aiheuta ongelmia alueen rakennuksille ja rakenteille, ja lisäksi alueelta purkautuva tulvavesi ei aiheuta ongelmia ja vaurioita alueen ulkopuolella.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitellään liikerakennusten korttelialueelle KM-3 seuraavia kaavamääräyksiä:

Korttelialueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa korttelialueen sisällä siten, että viivytyrakenteiden yhteenlaskettu viivytystilavuus on 1,1 m³ /100 m², eli 1,1 kuutio viivytystilavuutta jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden

Istutusalueella muodostuvat hulevedet on ensisijaisesti johdettava suodattavan rakenteen, esim. biosuodatuskentän kautta. Rakennusten katoilta tulevat vedet johdetaan suoraan viivytyrakenteeseen.

Liittyessä kaupungin hulevesiverkoston suuriin sallittu purkuvirtaama on 30 l/s liittymää kohden. Liittymiä voi olla korkeintaan yksi vastaanottavaa hulevesilinjaa kohden.

Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivolla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset.

Poltonesteen jakeluaseman alueella muodostuvat hulevedet tulee johtaa niihin liittyvien lakien ja määräysten mukaisesti.

Alueen tulvavesien johtaminen on hoidettava hallitusti huomioiden alueen ulkopuoliset ominaisuudet.

5.2.4 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä, ja palvelee myös kävely- ja pyöräilyetäisyydellä asuvia lähialueen asukkaita. Alueen saavutettavuus jalankulkijoille ja pyöräilijöille varmistetaan riittävällä määrällä pyöräpaikkoja (vähintään 1 pp / 100

kerrosalaneliömetriä, puolet pyöräpaikoista tulee olla katettuja). Jalankulkijoille tulee varata selkeät, muusta liikenteestä erotetut kulkuyhteydet viereisiltä kevyen liikenteen väyliltä kauppakeskukseen.

5.2.5 Liityntäpysäköinti

Kuruntie on merkittävä joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka merkitys korostuu mahdollisesti raitiotiehankkeen toteutuessa. Asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys liityntäpysäköintiin liittyen:

"KM-3-korttelin alueelle tulee osoittaa aluetta polkupyörien ja henkilöautojen liityntäpysäköintiin."

5.2.6 Meluntorjunta

Kaavaehdotusvaiheeseen edettäessä on laadittu erillinen meluselvitys, jolla pyrittiin turvaamaan riittävä meluntorjunta naapurikiinteistöjen suuntaan. Selvityksessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen ja lastaustoiminnan tuottama melu (peruutushälytin). Selvitysten perusteella kaavassa on osoitettu tarvittavia meluntorjuntatoimenpiteitä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM-3: liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa mm. erikoiskaupan enimmäismäärään. Kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 9500 k-m².

Laajennuksen läpi kulkeva 20 kV sähkölinja siirretään.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Suunnitelmissa huomioidaan Leijatien tuleva kiertoliittymä ja uusi asemakaavakatu, Oksasentie, joka muodostaa uuden ajoyhteyden Leijatieltä marketille.

Virkistysalueet

Oksasentien ja Kuruntien väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta, VL-2. Merkintä noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen kautta on osoitettu kevyen liikenteen reitit Oksasentieltä Kuruntielle. Varaukset on esitetty ohjeellisina, jolloin niiden tarkempi sijainti ja liittyminen Kuruntien tuleviin bussi- ja raitiovaunupysäkkeihin voidaan päättää tarkemman suunnittelun yhteydessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on MRL 9 § mukaisesti arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa kaavaratkaisun kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on

tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maasto-tarkasteluja sekä viranomaiskannanottoja.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei ole osoitettu asuinrakentamista. Kasvava palveluntarjonta tukee myös lähiympäristön asumisen lisäämistä.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Yhdyskuntarakenne tiivistyy rakennusoikeuden lisääntyessä. Rakennusoikeuden kasva-essa noin 6000 k-m²:lla, muuttuu alueen taajamakuva rakennetummaksi, kun entistä pel-toaluetta rakennetaan ja täydennetään palveluilla. Leijapuiston eteläosa on myöhemmin tarkoitus rakentaa kaupunkimaiseksi asuin- tai julkisen rakentamisen kortteliksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaismuistoja, eikä valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltua rakennettua kulttuuriympäristöä. Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Asema-kaavamuutoksella ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta kirkon seudun rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Ihmisten elinympäristö, elinolot, virkistysmahdollisuudet ja sosiaalinen ympäristö

Laajennuksen toteutuminen lisää liikennettä alueen asukkaiden elinympäristössä. Tilan-teeseen varaudutaan suunnittelemalla liikennejärjestelyitä uusiksi, sopimaan muuttuneeseen tilanteeseen.

Kaavamuutoksen toteutuminen parantaa lähialueiden, Kirkonseudun ja koko Ylöjärven kaupallisia palveluja.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset virkistykseen eivät ole kovin merkittäviä. Lähivirkistys-alueet vähenevät hieman kauppakeskuksen laajentuessa Leijapuiston suuntaan, mutta lähialueelle jää kuitenkin jäljelle väestömäärään suhteutettuna runsaasti virkistysaluetta.

Liikennejärjestelyt, liikenneturvallisuus

Palvelutarjonnan kasvattaminen kaava-alueella kasvattaa myös alueen liikennemääriä. Tähän varaudutaan suunnittelemalla alueen liikennejärjestelyitä uusiksi, sopeutumaan muuttuneeseen tilanteeseen. Liikennejärjestelyjä sujuvoitaisi tulevaisuudessa mahdollisesti myös Tampereen raitiotien Ylöjärven ratahaara, jonka suunnitelmissa on tehty rata-varaukset Hiedanranta-Leijapuisto osuudelle. Asemakaavamuutoksen liikennejärjestelyjen toimivuus ei kuitenkaan ole riippuvainen raitiotien toteutumisesta.

Kaavamuutoksella osoitetaan uusi katu, Oksasentie, joka johtaa Leijatieltä liiketontin eteläpuolelle, liikerakennuksen pysäköintihalliin ja pysäköintialueen eteläosaan. Oksasenttieltä ei ole ajoneuvoliikenteen yhteyttä Kuruntielle, joten se ei tarjoa oikaisumahdollisuutta Kuruntieltä Leijatien kautta Lähdevainiontielle.

Laaditussa liikenneselvityksessä on arvioitu myös hankkeen vaikutuksia liikenteeseen. Selvityksen mukaan:

Liikenne tarkastelualueella on toimivuustarkasteluiden perusteella joko sujuvaa tai melko sujuvaa.

Leijatien liikenne on erittäin sujuvaa ja liittymien palvelutasot ovat luokkaa A (erittäin hyvä) myös ennustetilanteessa.

Kuruntiellä liikenne on melko sujuvaa. Liikennemäärien kasvu heikentää hieman Kuruntien ja Lähdevainiontien liittymän palvelutasoa, mutta kiertoliittymän välityskyky ei ylitä. Ruuhka-aikana Kuruntien liikenne voi jonoutua hetkellisesti ja kiertoliittymästä aiheutuu etelän tulosuunnalle nykyistä suurempia viivytyksiä. Etelän tulosuunnan palvelutaso on luokkaa E (huono).

Vaikutuksista liikenneturvallisuuteen selvityksessä on todettu:

Leijatien uusi kiertoliittymä laskee kadun ajonopeuksia ja sitä kautta lisää liikenneturvallisuutta.

Lähdevainiontien lisääntyvä liikenne heikentää liikenneturvallisuutta entisestään, mikäli samalla ei toteuteta parannuksia jalankulun ja pyöräliikenteen väylien laatutasoon.

Vaikutuksista kävelyyn ja pyöräliikenteeseen selvityksessä on todettu:

Lisääntyvä liikenne ja pysäköintialueen laajeneminen heikentää jalankulkijan kokeman liikennenympäristön laatua, mikä vähentää kävelyn houkuttelevuutta.

Leijapuiston halki kulkeva uusi yhteys parantaa jalankulun yhteyksiä alueiden välillä, kaupallisiin palveluihin ja tulevalle raitiotiepysäkillle.

Ei merkittäviä vaikutuksia pyöräliikenteen sujuvuuteen, sillä pyöräliikenne on ympäröivissä katuliittymissä etuajo-oikeutettua. Koivumäentien kiertoliittymässä aiheutuu valo-ohjauksesta viiveitä.

Leijapuiston halki kulkeva uusi yhteys parantaa pyöräliikenteen yhteyksiä alueiden välillä, kaupallisiin palveluihin ja tulevalle raitiotiepysäkillle.

Kevyen liikenteen turvallisuutta parantavat merkinnän KM-3 sisältävät määräykset, joiden mukaan alueen sisäiset kevyen liikenteen väylät tulee erottaa pysäköintialueesta esim. istutusaltailla, korokkeilla tai muilla rakenteellisilla ratkaisuilla, tai puuriveillä, ja alueen sisäinen pääjalankulku yhteys on osoitettu katettavaksi. Rakenteet korostavat kevyen liikenteen väyliä. Ks. myös arkkitehtitoimiston laatima näkymäkuva alempana.

Vaikutuksista joukkoliikenteeseen selvityksessä on todettu:

Raitiotien toteutuminen lisää joukkoliikenteellä kaupallisiin palveluihin hakeutuvien määrää.

Liikenteen jonoutuminen voi heikentää raitiotien sujuvuutta ja aiheuttaa häiriöitä raitiotieliikenteeseen.

Julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä on parannettu osoittamalla kaavassa velvoite osoittaa KM-3-tontille alueita liityntäpysäköintipaikkojen rakentamiseksi.

Kaavahankkeen aikana laaditun viitesuunnitelman (Q'Ark Oy) mukaan kauppakeskuksen yhteyteen tulisi noin 450 pysäköintipaikkaa, joista noin 170 ap sijoittuisi liikerakennuksen kellariin. Suunnitelman mukaan kauppakeskuksen tavarantoimitus tapahtuu pääsääntöisesti entisestä paikasta rakennuksen luoteiskulmasta Leijatien ja Lähdevainiontien kautta. Samoin polttoainetäydennykset käyttävät entisiä, edellä mainittuja väyliä. Pieni osa tavarantoimitusliikenteestä on osoitettu rakennuksen kaakkoiskulmalle uudelle lastaussillalle. Lastaussilta on saavutettavissa Oksasentien kautta, ja se palvelee vain joitakin pieniä liiketiloja, eikä ole niin vilkkaassa käytössä kuin luoteiskulman lastaussilta.



Kuva 14. Näkymä Kuruntieltä kohti Prismän sisäänkäyntiä. Jalankulkuväylä on katettu. (Kaavamuutosvaiheen luonnos. Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy)

Tekninen huolto, yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutoksen toteutuminen täydentää Lähdevainiontien kauppakeskusta ja hyödyntää olemassa olevia teknisiä verkostoja, joten kaavamuutos on siten taloudellisesti perusteltua.

Laaditun viitesuunnitelman mukaan kauppakeskuksen jätehuolto sijoittuu nykyisen rakennuksen ja uudisosan liitoskohtaan Leijatien puolelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, johon on toteutettu liikerakennus, asfaltoidut piha-alueet ja laattapintaiset kevyen liikenteen reitit. Alueella ei ole luonnontilaisia osia, eikä siten erityisiä luontoarvoja. Alueen liikenne aiheuttaa jossain määrin melua ja hiukkaspäästöjä.

Huolto- ja lastausliikenteen aiheuttamaa melua vähennetään asettamalla asemakaavaan vaatimus meluesteen rakentamisesta. Meluesteet on osoitettu liikerakennuksen luoteiskulmalle lastauspihan viereen sekä tontin luoteiskulmalle. Meluesteet estävät mm. lastaustoiinnasta aiheutuvan melun leviämistä länsi-pohjoispuolisiin asuinkortteleihin.

Kaavassa on osoitettu alue nykyiselle ja käytössä olevalle polttoaineen jakelupisteelle. Polttoainejakelu on ympäristöluvan alaista toimintaa.

Kaupalliset vaikutukset, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen lähellä on melko paljon asutusta, joten kaupan palvelujen kysynnän ja palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta Prisma-hanke vaikuttaa kannattavalta. Lisäksi Ylöjärven väkiluku on kasvanut melko tasaisesti viime vuosina ja lähitöillä sijaitseva Asuntila kuuluu Ylöjärven väestönkasvun alueisiin. Mikäli Ylöjärven väestönkasvu jatkuu, ennakoit se myös ostovoiman kasvua. Verkkokaupan suosion lisääntyminen voi kuitenkin vähentää tarvetta asioida fyysisesti myymälöissä.

Ylöjärvellä asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti on ollut suurempi kuin koko maassa keskimäärin, eli asukaslukuun suhteutettuna päivittäistavarakaupan myymäläverkko on Ylöjärvellä näin koko maan keskitasoa harvempi.

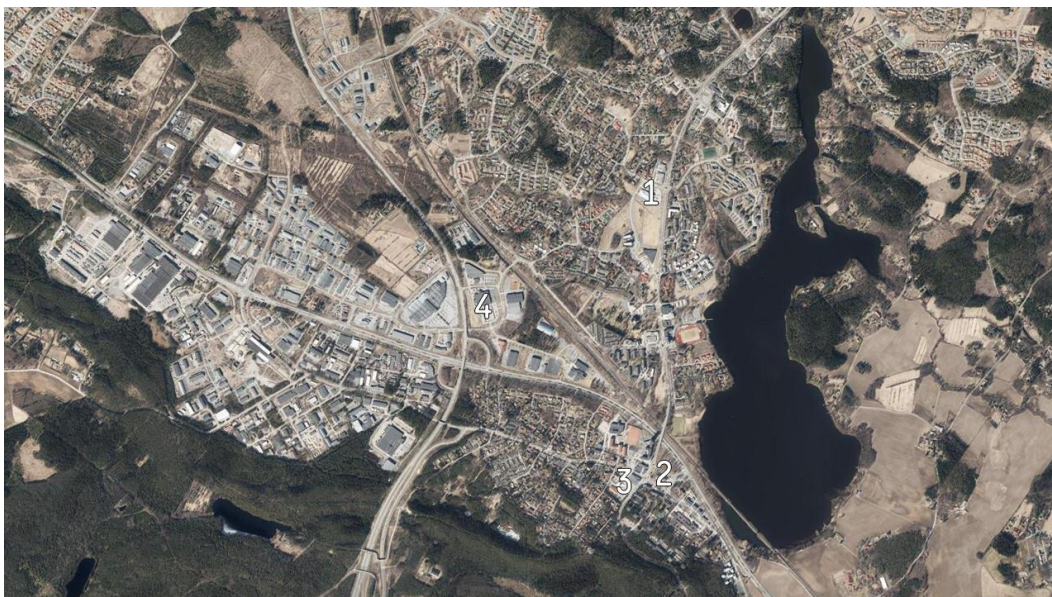
Yhdyskuntasuunnittelulla ja kaavoituksella ohjataan kaupan sijoittumista ja mitoitusta, mutta sillä ei voida taata kaupan palvelujen toteutumista eikä kannattavuutta. On mahdollista, että uudella hypermarketilla on vaikutusta lähellä sijaitsevien muiden myymälöiden ja kaupallisten palvelujen toimintaedellytyksiin. Suunnittelun kohteena oleva uusi Prisma laajentaa kuitenkin jo olemassa olevaa kaupallista toimintaa, joten vaikutukset ovat todennäköisesti lievempiä verrattuna siihen, jos alueella olisi tulossa täysin uusi market.

Sekä päivittäistavarakaupan että erikoistavarakaupan ostovoiman siirtymät ovat olleet Ylöjärvellä negatiivisia eli ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Uusi suurmyymälä muuttaa vaikutusalueensa palveluverkkoa. Voidaan olettaa, että tuote- ja palvelutarjonnan laajentuminen Ylöjärvellä uuden Prismän myötä jonkin verran hillitsisi ostovoimavuotoa Tampereen suuntaan. Näin ollen hanke vahvistaa nykyistä palveluverkkoa ja lisää kaupallisen vetovoiman kasvua.

Prisman suunniteltu sijainti tukee hyvin asiointiliikenteen eri liikumismuotoja. Tampereen raitiotien seudullisessa yleissuunnitelmassa raitiotien jatkolinja ulottuu Ylöjärvelle saakka. Toki on myös huomioitava, että raitiovaunulla pääsee tällöin myös helposti Tampereen suuntaan, mikä voi toimia vetovoimatekijänä Tampereella asioimiseen.

Pirkanmaan maakuntakaavassa on määrätty Ylöjärven keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi 60 000 k-m². Ylöjärven Ydinkeskustan osayleiskaavan kaavamääräyksissä tätä mitoitusta on tarkennettu siten, että vähittäiskaupan suuryksiköiksi lasketaan mukaan kaikki keskusta-alueen nykyiset ja uudet yli 2 000 k-m² suuruiset vähittäiskauppaysiköt. Ennen nyt laadittavan asemakaavamuutoksen toteutumista Ylöjärven keskustatoimintojen alueella on kaavoitettu yhteensä 21 700 k-m² yli 2 000 k-m² suuruisia vähittäiskauppaysikköä (3 500 k-m² [Lähdevainiontien kauppakeskus, numero 1 kartalla] + 3 000 k-m² [Mikkolantien varsi, numero 2] + 3 200 k-m² [Soppeenmäen uusi liikekeskus, numero 3] + 12 000 k-m² [Kortteli 382, numero 4] = 21 700 k-m²).

Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen toteutettua tämä enimmäismitoitus kasvaisi 6 000 k-m²:lla, jolloin yli 2 000 k-m² suuruisia vähittäiskauppaysiköitä olisi kaavoitettu Ylöjärven keskustatoimintojen alueelle yhteensä 27 700 k-m². Enimmäismitoituksesta jäisi täten vielä jäljelle 22 300 k-m².



Kuva 15. Ylöjärven keskustatoimintojen alueella sijaitsevat, yli 2 000 k-m² suuruiset vähittäiskauppayksiköt merkittynä maanmittauslaitoksen ortokuvalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavalla on huomattavia vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Kaava-alueen eteläosa on ollut rakentamatonta, tasaista maata, joka on mahdollistanut hyvän näkyvyyden kauppakeskuksen suuntaan etenkin etelästä katsottuna. Leijapuistolla on aikaisemmin todettu olevan paikallisia arvoja avoimena maisematilana. Leijapuiston agraarihistoriasta kertovasta maisemakuvasta ei kuitenkaan ole säilynyt mitään maatalouteen viittaavaa rakennuskantaa.

Alueen keskeisen sijainnin sekä keskustan kehittämisen kannalta alueen kehittämiseksi on kuitenkin hyvät perustelut. Laadukkaan maisemakuvan saavuttamiseksi asemakaavassa on asetettu erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen toteuttamiselle, kuten:

- Rakennuksen vanhan ja uuden osan tulee muodostaa julkisivuiltaan yhteensopiva kokonaisuus.
- Uudisrakennuksen julkisivujen ilmettä tulee keventää esim. jakamalla julkisivuja pienempiin osiin tai tekemällä niihin polveiluja korkeus- ja/tai syvyysuunnassa
- Itä- ja pohjoispuolisia liiketiloja on avattava ikkunoin.
- Suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen sijoittuminen avoimen maisematilan reunalle.
- Julkisivuissa ja pihan käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristökuvallisiin seikkoihin.

- Leijatien puoleiset varastointialueet ja lastaustilat on sijoitettava rakennuksen sisälle tai aidattava vähintään 200 cm korkealla, ulkonäöllisesti korkeatasoisella umpinaisella meluaidalla.
- Kierrätyspisteen näkymistä katujen suuntaan tulee vähentämään esim. rakenteellisin aidoin, säleiköin tai tarpeeksi korkean ja peittävän istutuksen avulla.
- Mainospylonin / -pyloneja saa sijoittaa vain niitä varten osoitetuille alueille mainospylonin enimmäiskorkeus on rajattu 18 metriin.

Seuraavassa on esitetty arkkitehtitoimiston kaavahankkeen aikana laatimia näkymäkuvia.



Kuva 16. Näkymä Kuruntieltä etelästä Prisman suuntaan. (Kaavamuutosvaiheen luonnos. Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy)



Kuva 17. Näkymä Kuruntieltä läheltä Lähdevainiontien kiertoliittymää. (Kaavamuutosvaiheen luonnos. Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy)



Kuva 18. Näkymä asemakaavassa osoitetulta, uudelta Oksasentieltä kauppakeskuksen eteläpuolelta. Havainnekuvissa näkyy kolmiulotteisuutta lisäävää syvyysuunnassa polveilevaa peltiverhoilua. (Kaavamuutosvaiheen luonnos. Arkkitehtitoimisto Q'Ark Oy)

Luonnon monimuotoisuus, luonnonolot ja luonnonsuojelu

Leijapuisto on entistä peltoaluetta, jolla ei ole erityisiä arvoja luonnon monimuotoisuuden kannalta, joten sen osittainen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonsuojeluun.

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Maa- ja metsätalous

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnittelualueen pohjoisosa on jo nykyisin rakennettu, ja eteläosa on entistä peltoaluetta, joten kaavamuutos ei juurikaan vaikuta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

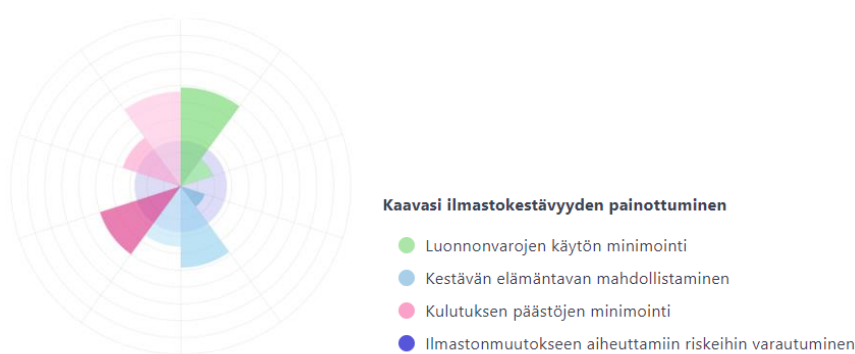
Kaavamuutoksen vaikutuksia ilmastonmuutokseen on tarkasteltu Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalulla. KILVA-työkalun tulokset näkyvät kuvassa 18. Näiden mukaan valittu sijainti mahdollistaa alueen toteuttamisen ilmastokestävästi. Ilmastokestävyuden näkökulmasta suunnitelmien vahvuudet ovat luonnonvarojen käytön minimointi, ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen sekä kestävä elämäntavan mahdollistaminen. Heikkoudet painottuivat hiilinielujen turvaamiseen, liikkumisen tarpeen vähentämiseen sekä kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistämiseen.

Kaavamuutokseen on myös lisätty seuraavat kestävä kehitystä edistävät kaavamääräykset:

4 § Kaikissa rakennuksissa ja katoksissa tulee suosia viherkattorakenteita.

5 § Rakentamisessa ja maanrakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia soveltuvia kierrätysmateriaaleja.

6 § Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntäminen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita sekä tietoliikenteen tukiasemia. Ne tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopivaa. Teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava paikallisesti tuotetun energian hyödyntämiseen.



Kuva 19. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun tulokset kaavamuutoksen ilmastokestävyydestä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on olemassa olevaa. Lisäksi kaavalla osoitetaan uusi asemakaavakatu, Oksasentie, joka mahdollistaa ajoyhteyden Leijatieltä marketin pysäköintihalliin ja pihan eteläosaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan tarkoituksen välittyminen toteuttajalle on keskeinen hyvän toteuttamisen edellytys. Toteuttamista voidaan edistää kunnan ja muiden toimijoiden toimenpitein sekä säätää ajoitusta. Toteuttamisen seuranta on kunnan tapa selvittää kaavan muutostarpeet sekä muut tarvittavat toimenpiteet ympäristön kehittämisessä.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä esitettävät havainnekuvat.

Alueen rakennussuunnittelua on tehty rinnakkain kaavatyön kanssa. Rakennussuunnittelusta vastaa maanomistaja. Nykyiset arkkitehtiluonnokset (viitesuunnitelma havainnekuviin liitteessä 5) huomioivat alueen kaupunkikuvaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamiseen liittyviä velvoitteita on kirjattu maankäytösopimukseen. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo Ylöjärven kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 26.10.2022

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti, SAFA, YKS 492

Filemon Wolfram
Suunnittelija
M.Sc., Kaupunkisuunnittelu