
VASTINERAPORTTI

LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI
1.11.2021

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



23702118

SWECO INFRA & RAIL OY

PASI VIERIMAA

FILEMON WOLFRAM

Lausunnot:

ELY-keskuksen lausunto 24.9.2021	Kaavoituksen vastine:
<p>Lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Leijapuisto säilytetään kokonaisuutena, jollainen se on nykyisessä asemakaavassa. Leijapuistoon olisi mahdollista suunnitella osa-alueita, jotka toimisivat osana hulevesijärjestelmää ja samanaikaisesti ne olisivat viihtyisiä puisto-ympäristöjä. Oksasentie palvelee vain kaupan liikennettä ja aiheuttaa melua Leijapuiston virkistysalueelle. Liikenne tontille tulee järjestää suoraan olemassa olevilta teiltä. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Asemakaavamuutoksen alueella ovat voimassa vuosilta 2015, 2011 ja 2003 asemakaavat, joiden merkintöjä ovat liikerakennusten korttelialue KM-1 ja lähivirkistysalue VL-2. Em. asemakaavojen laatiminen on perustunut vanhaan osayleiskaavaan, jossa Leijapuiston pohjoisosa oli keskustatoimintojen aluetta C, keskiosa lähivirkistysaluetta VL-2 ja eteläosa julkisten palvelujen aluetta PY. Silloisten suunnittelutavoitteiden mukaan Kuruntien varsi on kaupan kiinteistöllä varattu avoimeksi näkemäalueeksi ja rakennusala on sijoitettu Leijatien varteen. Myös Leijapuiston lähivirkistysalueella VL-2 alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana on asetettu säilytettäväksi. <p>Kaupungin tavoitteet alueen suhteen ovat ko. ajankohdan jälkeen muuttuneet. Voimassa olevat vastikään laaditut maakuntakaava v. 2017 ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava v. 2018 osoittavat alueen keskustatoimintojen alueeksi C ja C2, eikä kumpikaan osoita aluetta maiseman tai kulttuuriympäristön arvoalueeksi tai virkistysalueeksi. Asemakaavoitusta ohjaavissa tuoreissa ylemmän tason kaavoissa ei näin ollen ole perusteita eikä tavoitteita Leijapuiston jättämisestä rakentamattomaksi, eikä alueen rakentamiselle siten ole selvityksissä esiin tullutta tai kaavallista estettä. Kysymekin, että mihin ELYn vaatimus alueen rakentamatta jättämisestä perustuu?</p> <p>Laadittavana oleva kaupan asemakaavamuutos perustuu lainvoimaisessa osayleiskaavassa osoitettuihin periaatteisiin, aluevarauksiin, merkintöihin ja määräyksiin. Laadittavana oleva raitiotien tarkentava yleissuunnitelma voimistaa paikallista ja seudullista painetta täydennysrakentamisen tehostamiseen Kuruntien varrella.</p> <p>Räikänranta, kirkonseudun keskeinen ja korkeatasoiseksi rakennettu virkistysalue uimarantoineen, ulkoilureitteineen ja liikunta- paikkoineen, sijaitsee Keijärven rannassa ja toimii kaupunkilaisten olohuoneena. Sinne on Leijapuistosta 240 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> Kyllä Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipuistoa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevissa asemakaavoissa. Tavoitteena on, että uusi Oksasentie palvelee kaupan liittymän lisäksi Leijapuiston tulevan uuden asuinkorttelin tonttikatuna. Oksasentien reunaan rakennettava kevyen liikenteen väylä palvelee osayleiskaavan mukaisena yhteytenä Kuruntien ja Leijatien välillä. Olemassa olevia teitä ovat Kuruntie, Leijatie ja Lähdevainiontie. Kuruntieltä ei voida ottaa ajoneuvoliikenteen tonttiliittymää, mutta kävelyn ja pyöräilyn liittymät osoitetaan myös sieltä. Leijatieltä säily huoltoliikenteen liittymä ja henkilökunnan

<p>5. Kevyen liikenteen ratkaisu on huono: Kuruntieltä jalankulkijat joutuvat kulkemaan pysäköintialueen poikki Prismaan.</p> <p>6. Pysäköinti tulee velvoittaa sijoittamaan pääsääntöisesti kellarikerrokseen.</p> <p>7. Rakennusmassat tulee sijoittaa Kuruntien varteen.</p> <p>8. Keskeisellä paikalla tulee kaavamääräyksillä rakennuksilta edellyttää korkeatasoista toteutusta. ”Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.” Ns. peltomarkettikonsepti sopii huonosti kaupunkikeskustaan aiheuttaen monenlaisia ongelmia. Kaavaratkaisun tulee parantaa kaupunkikuvaa ja lähiympäristön viihtyisyyttä, ei heikentää niitä.</p>	<p>pysäköintiliittymä ja uusi Oksasentie. Lähdevainiontiellä säilyy tonttiliittymä nykyiseen tapaan.</p> <p>5. Oksasentien varren kevyen liikenteen väylä toimii osayleiskaavan mukaisena Leijapuiston halkaisevana itä-länsi-suuntaisena yhteytenä, joka on kaikkien kaupunkilaisten käytössä. Asemakaavamerkinnoissä on lisäksi määräys alueen sisäisten pääjalankulkuyhteyksien kattamisesta.</p> <p>6. S-marketin pihan nykyinen pysäköintipaikkamäärä on 198 paikkaa. Uusia paikkoja tulee 266 kpl, joista 167 kpl eli yli 60 % sijoittuu rakenteelliseen pysäköintiin rakennuksen kellariin. Koko tontilla autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 464 kpl, joista n 36 % sijoittuisi kellariin. Suunnittelun yhteydessä neuvotellaan Kuruntien joukko liikenteen laatuikäytävän tarvitseman liityntäpysäköinnin varaamisesta osaan näistä autopaikoista.</p> <p>7. Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalalle Leijatien varteen. Vuoden 2015 asemakaavassa edellytettiin, että Kuruntien varsi jätetään näkemäalueeksi. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. Kuruntien varren sijainnin hyvänä puolena olisi, että jalankulkijat pääsisivät sisätiloihin suoraan joukkoliikennepysäkkien suunnasta.</p> <p>Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskeissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taa-jamakuvaan ja lähimaisemaan. Kaupunkikuvallisesti ja maaston muodon perusteella suuri massa asettuu Kuruntien vartta paremmin Leijatien varteen.</p> <p>8. Kaavamääräyksillä voidaan edellyttää korkeatasoista toteutusta.</p>
---	---

ELY-keskuksen lausunto kokonaisuudessaan:

Ylöjärven kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-asiasta. Kaavalla pyritään mahdollistamaan S-marketin laajentaminen Prismaksi. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan: ELY-keskus on antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 5.3.2021. Launnossa kiinnitettiin huomiota kaavan kaupunkikuvalliseen merkitykseen, vaikutuksiin virkistysalueisiin, liikenteeseen ja hulevesiin. ELY-keskuksen näemyksen mukaan suunniteltu ns. peltomarkettikonsepti sopii huonosti kaupunkikeskustaan aiheuttaen monenlaisia ongelmia. Suunnitelma ei ole kehittynyt annetusta palautteesta huolimatta. Havainnekuvat osoittavat suunnitellun Prismen huonon sopivuuden kaupunkikeskustaan. Kuruntien varteen muodostuu laaja parkkialue ja suuri rakennusmassa poikkeaa mittakaavaltaan ympäröivästä rakennuskannasta. Keskeisellä paikalla tulee kaavamääräyksillä rakennuksilta edellyttää korkeatasoista toteutusta. Kuten ELY-keskus aiemmassa lausunnossaan muistutti,

asemakaavan tulee toteuttaa yleiskaavan keskustatoimintojen määräästä, jonka mukaan ”alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.” Tekeillä oleva asemakaavamuutos toteuttaisi tätä tavoitetta huonosti.

Osana kaavatyötä on laadittu liikenneselvitys. Selvityksen mukaan ruuhkat pahenevat kaavaratkaisun myötä jossain määrin. Ylöjärvellä ongelmaksi muodostuu liikenteen keskittyminen Kuruntielle. Kaavamuutokseen sisältyy uusi Ok-sasentie vain Prisman liikennettä varten. Tämän tien melu tulee heikentämään Leijapuiston virkistysalueen viihtyisyyttä. Kevyen liikenteen osalta kaavaratkaisu on huono: Kuruntieltä jalankulkijat joutuvat kulkemaan pysäköinti-alueen poikki Prismaan.

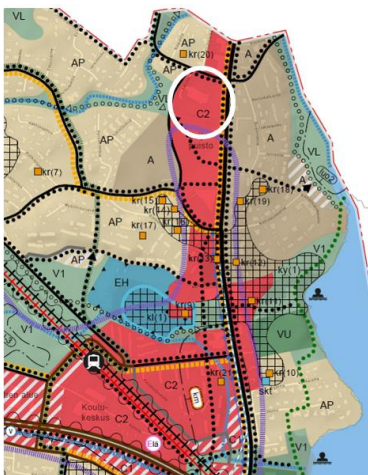
Kaavan merkittävä ongelma liittyy viheralueisiin: keskeinen ja maisemallisesti merkittävä viheralue ja avoin maisematila Leijapuisto kutistuisi olennaisesti. Vaikka laskennallisesti keskusta-alueelle jää tämän jälkeinkin viheralueita, viihtyisyyden ja käyttökelpoisuuden kannalta myös sijainnilla on merkitystä. Leijapuisto on merkittävä viheralue, eikä sitä voi korvata etäämpänä sijaitsevilla viheralueilla.

Osana kaavan laadintaa on tehty hulevesiselvitys. Sen lähtökohta on oikea: hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen tulee varautua jo tonttialueilla. Hulevesijärjestelmä tulisi kuitenkin suunnitella laaja-alaisena kokonaisuutena niin, että viemäröinnin sijaan mahdollisimman laajasti hulevesien käsittely tapahtuisi luonnonmukaisesti viheralueilla: tämä turvaisi järjestelmän toiminnan myös poikkeuksellisen suurten rankkasateiden aikana. Taajama-alueilla viemäriverkoston kapasiteetti on tällaisissa tilanteissa rajallinen aiheuttaen tulvia ja sitä myöten vahinkoja. Ongelmien ennustetaan pahenevan ilmastomuutoksen myötä – sopeutuminen ilmastomuutokseen edellyttää myös tämänkaltaisten asioiden huomioinnin ottamista. Leijapuistoon olisi mahdollista suunnitella osa-alueita, jotka toimisivat osana hulevesijärjestelmää ja samanaikaisesti ne olisivat viihtyisiä puistoympäristöjä.

Kaavaratkaisua tulee edelleen tarkistaa niin, että rakennusmassat sijoitetaan Kuruntien varteen ja pysäköinti veloitetaan sijoittamaan pääsääntöisesti kellarikerrokseen, liikenne tontille järjestetään suoraan olemassa olevilta teiltä ja Leijapuisto säilytetään kokonaisuutena, jollainen se on nykyisessä asemakaavassa. Kaavaratkaisun tulee parantaa kaupunkikuvaa ja lähiympäristön viihtyisyyttä, ei heikentää niitä. Tämä tulee käydä ilmi kaavan vaikutusten arvioinnista. Alueen rakentamisen tulee edistää kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista, kuten yleiskaava edellyttää.

Kaavoituksen vastine ELY-keskukselle kokonaisuudessaan:

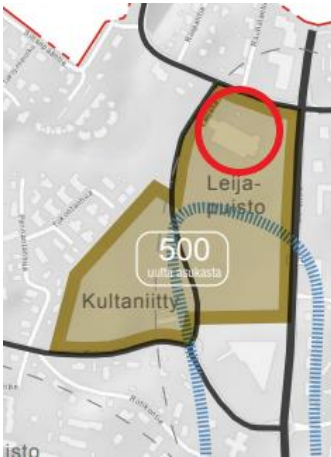
Tampereen raitiotien tarkentava yleissuunnittelu Lielahdesta Ylöjärvelle on alkanut Tampereen ja Ylöjärven kaupunkien yhteistyönä. Tampereen ja Ylöjärven valtuustot hyväksyivät loka-marraskuussa 2020 raitiotien ratavarauksen sijainnit raitiotien seudullisen yleissuunnitelman perusteella. Tampereen ja Ylöjärven kaupungit ovat päättäneet tarkentaa raitiotien suunnitelmaa Lielahden ja Ylöjärven osuuksilla maankäytön suunnittelun tueksi. Tarkentavassa yleissuunnitelmassa tarkastellaan raitiotietä Tampereen Hiedanrannan keskustan ja Ylöjärven Leijapuiston pääte-pysäkin välillä. Kokonaisuuteen kuuluu noin 8,1 kilometriä raitiotierataa, josta 5,1 kilometriä Ylöjärven kaupungin alueelle.



Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos (lainvoima 2019). Asemakaava-alueen sijainti merkitty valkoisella ympyrällä.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on 10.12.2018 § 125 hyväksynyt Ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksen, tuoreen yleiskaavan, johon perustuen käynnissä olevaa asemakaavamuutosta laaditaan (lainvoima 27.11.2019, ote yllä). Asemakaavamuutosta ei laadita perustuen voimassa olevan asemakaavaan.

Lainvoimaisessa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tavoitevuosi on 2040 ja siinä varaudutaan keskustan täydennysrakentamiseen ja joukkoliikenteen palvelutason tehostamiseen, myös mahdollisen raitiotien rakentamiseen. Osayleiskaavan aineistossa Leijapuiston ja viereisen Kultaniityn alueille osoitettu asukasmäärän kasvu on 500 henkilöä, mikä tarkoittaa noin 18 000 kem2 uudisrakentamista (ote osayleiskaavan liitekartalta 2 seuraavassa). Tästä Kultaniityn alueelle osoitetaan noin 5 000 kem2 ja Leijapuistoon noin 13 000 kem2.



Ote osayleiskaavan liitekartalta 2, Mitoitus.

Voimassa oleva oikeusvaikutteinen tuore osayleiskaava v. 2018 ei osoita Leijapuistoon maiseman tai kulttuuriympäristöjen arvoalueita eikä virkistystoimintoja.

Leijapuisto lukeutuu osayleiskaavassa Kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykkeeseen (violetti raja, ks. kaavan liitekarta 2, ote yllä), jota kaavamääräyksen mukaan ”kehitetään tiiviinä sekoittuneen täydennysrakentamisen ja keskitettyjen palvelujen alueena. Vyöhyke tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen ja sille ohjataan suurin osa kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueitten muodostamaa kokonaisuutta.”

Osayleiskaavassa Leijapuistoon on osoitettu korttelipuisto (ote seuraavassa, kaavaselostus s. 66).



Kuva 102. Puistojen erilaisia toiminnallisia rakenteita.

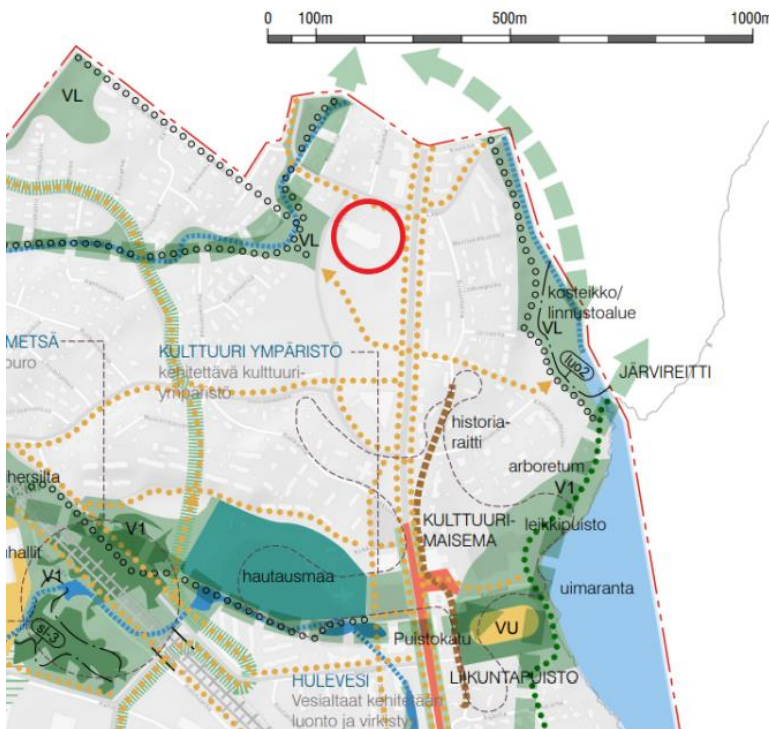
Osayleiskaavaselostuksen mukaan ”Alueen pääpuistona tulisi jatkossakin toimimaan Räikänranta, josta luotaisiin eriluonteisina puisto sarjoina yhteydet liikuntakeskukseen ja edelleen Elovainiolle ja Metsäkylän ja Siltatien asuinalueiden suuntaan. Puistorakenteen monipuolisuutta lisäämään tulisi saada yhteys Keijärven ympäri. Pääpuistoverkon lisäksi jokaisella asuinalueen naapurustolla olisi oma puisto, joka kytketään kevyenliikenteen reittien kautta puistoverkostoksi.”



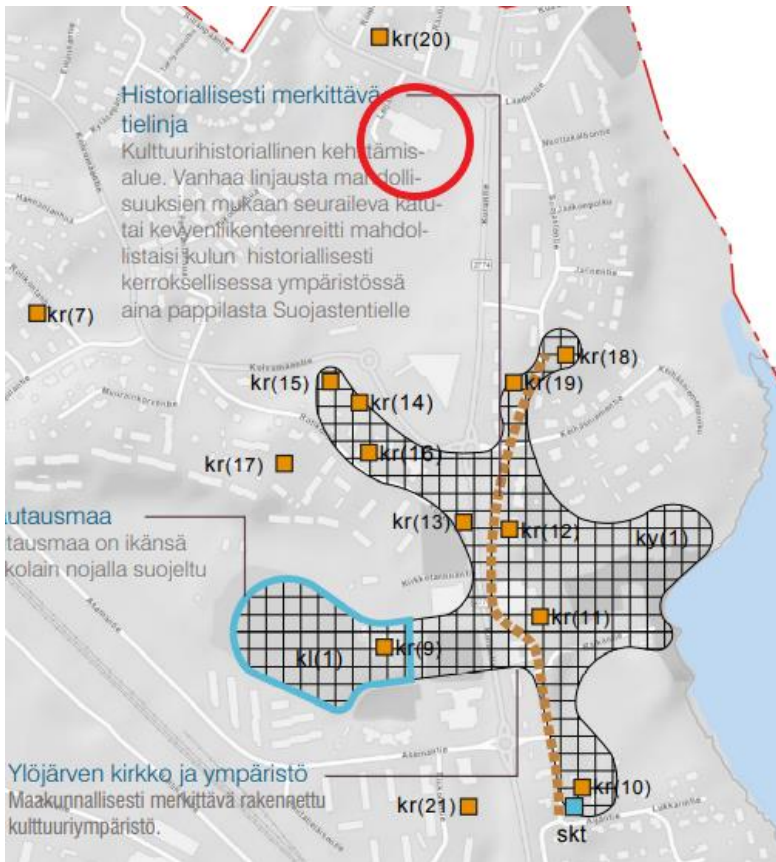
Kuva 105. Ylöjärven eteläosan tavoitteellinen pääviherverkko

Osayleiskaavan pääviherrakenteen muodostavat kaava-alueen eteläosan Teivaalan-Soppeenmäen harjualue ja Keijärvi ranta-alueineen sekä uusi toimintapainotteinen viherkäytävä Räikän puistosta Metsäkylän suuntaan. (yllä ote kaavaselostuksesta s. 67, asemakaava-alue merkitty punaisella; Leijapuisto ei ole mukana) Uusi viherkäytävä sitoo yhteyksillään olemassa olevat ja suunnitellut viherrakenteet luoden kattavan viherverkkorakenteen. Viherverkko yhdistyy suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseviin laajoihin virkistys- ja metsäalueisiin. Viherrakenne kytkeytyy kaupunkirakenteeseen muodostaen vaihtelevia tilasarjoja yhdessä katutilojen ja aukoiden kanssa.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa on tutkittu alueen viher- ja virkistysverkko, kevyen liikenteen verkko ja osoitettu niiden aluevaraukset yhteydet jatkosuunnittelun pohjaksi (oyk:n liitekartta 4, ote alla).



Leijapuisto ei lukeudu osayleiskaavan kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueisiin tai -kohteisiin (kartta seuraavassa).



Ote kaavaselostuksen vaikutusarvioinnista Kirkonseudulla, s. 75: ”Suurin muutos nykytilaan osayleiskaavan myötä tulee kulttuuriympäristön reuna-alueille, joille on osoitettu voimakasta täydennysrakentamista. Näiltä osin kauko- ja taajamakuva lähiympäristöä lukuun ottamatta muuttuvat voimakkaasti kohti kaupunkimaista rakennetta. Kirkon näkyvyys kauko- ja taajamaisemassa heikkenee korkeiden rakennusten myötä.”



Osayleiskaavaselostus: ”Keskustaan sijoittuva Kuruntien osuus on joukkoliikenteen laatuikävä, jonka varrelle kaupunkirakennetta on pyritty ja pyritään tiivistämään osoittamalla kerrostaloasuntoja. Mahdollisen raitiotien rakentamisessa on tarkistettava täydennysrakentamisen määrä.”

Ajantasa-asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23 366 m². Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3. Suunnitellun kaupan asemakaavamuutoksen jälkeen lähivirkistysaluetta VL-2 olisi noin 8 000 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 osayleiskaavan alueelle osoittamaa keskustatoimintojen merkintää, huomioiden kirkonseudun kulttuuriympäristöarvot ja Kuruntien rooli joukkoliikenteen laatukäytävänä nykyisellään sekä mahdollisen raitiotien toteutuessa.

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. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydetään viranomaislausunnot. Ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista tarkistetaan viranomaistyöpalaverin tarve.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv. 2017)

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuiseen vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m².

Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vaalea sininen rajaus).

Ydinkeskustan osayleiskaava (hyv. 2018)

Asemakaavamuutoksen laatimista määrittää oikeusvaikutteinen Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu tiivistyvään keskustatoimintojen C2 aluekokonaisuuteen. Määräyksen mukaan keskustatoimintojen aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, 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.

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

Keskustatoimintojen alueilla yli 2000 k-m² suuruisten vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m².

Alueen keskellä sijaitsee kevyen liikenteen yhteystarve.

Kuruntie on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävänä, joka on joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoinen pääreitti.

Kirkonseutua koskee lisäksi kohdekohtainen suunnittelusuositus: Erityistä huomiota tulee kiinnittää Kuruntien katu ympäristön kehittämiseen viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto 23.9.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Leijapuisto tulisi säilyttää rakentamattomana, avoimena maisematilana: Asemakaavamuutos on ristiriidassa alueen yleiskaavan kanssa. Alueen lähiympäristöön ei jäisi tarpeeksi lähivirkistykseen soveltuvaa tilaa. Rakennusmassa tulisi sijoittaa Kuruntien varteen. Leijapuiston historia ja merkitys sekä rakentamisen vaikutus maisemaan tulisi huomioida suunnitelmissa paremmin. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Asemakaavamuutoksen alueella ovat voimassa vuosilta 2015, 2011 ja 2003 asemakaavat, joiden merkintöjä ovat liikerakennusten korttelialue KM-1 ja lähivirkistysalue VL-2. Em. asemakaavojen laatiminen on perustunut vanhaan osayleiskaavaan, jossa Leijapuiston pohjoisosa oli keskustatoimintojen aluetta C, keskiosa lähivirkistysaluetta VL-2 ja eteläosa julkisten palvelujen aluetta PY. Silloisten suunnittelutavoitteiden mukaan Kuruntien varsi on kaupan kiinteistöllä varattu avoimeksi näkemäalueeksi ja rakennusala on sijoitettu Leijatien varteen. Myös Leijapuiston lähivirkistysalueella VL-2 alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana on asetettu säilytettäväksi. Kaupungin tavoitteet alueen suhteen ovat ko. ajankohdan jälkeen muuttuneet. Voimassa olevat vastikään laaditut maakuntakaava v. 2017 ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava v. 2018 osoittavat alueen keskustatoimintojen alueeksi C ja C2, eikä kumpikaan osoita aluetta maiseman tai kulttuuriympäristön arvoalueeksi tai virkistysalueeksi. Asemakaavoitusta ohjaavissa tuoreissa ylemmän tason kaavoissa ei näin ollen ole perusteita eikä tavoitteita Leijapuiston jättämisestä rakentamattomaksi, eikä alueen rakentamiselle siten ole selvityksissä esiin tullutta tai kaavallista estettä. <p>Laadittavana oleva kaupan asemakaavamuutos perustuu lainvoimaisessa osayleiskaavassa osoitettuihin periaatteisiin, aluevarauksiin, merkintöihin ja määräyksiin. Laadittavana oleva raitiotien tarkentava yleissuunnitelma voimistaa paikallista ja seudullista painetta täydennysrakentamisen tehostamiseen Kuruntien varrella.</p> <ol style="list-style-type: none"> Räikänranta, kirkonseudun keskeinen ja korkeatasoiseksi rakennettu virkistysalue uimarantoineen, ulkoilureitteineen ja liikunta- ja paikkoineen, sijaitsee Keijärven rannassa ja toimii kaupunkilaisten olohuoneena. Sinne on matkaa Leijapuistosta 240 metriä. Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalueelle Leijatien varteen. Vuoden 2015 asemakaavassa edellytettiin, että Kuruntien varsi jätetään näkemäalueeksi. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. Kuruntien varren sijainnin hyvänä puolena olisi, että jalankulkijat pääsisivät sisätiloihin suoraan joukkoliikennepysäkkien suunnasta. Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskevissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaisemaan. Kaupunkikuvallisesti ja maaston muodon perusteella suuri massa asettuu Kuruntien vartta paremmin Leijatien varteen. Kaavaselostukseen lisätään taustatietoa Leijapuiston historiasta. Rakentamisen vaikutus maisemaan on huomioitu kaavaselostuksen vaikutustarviovuorossa ja suunnitelmia visualisoitu havainnekuvien avulla.

Maakuntamuseon lausunto kokonaisuudessaan:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Ylöjärven kirkonseudun korttelissa 155 ja Leijapuiston pohjoisosalla on käynnissä asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on mm. mahdollistaa nykyisen S-marketin laajentaminen Prisman kauppakeskukseksi. Maakuntamuseo on tutustunut kaavan luonnosvaiheen aineistoihin ja toteaa seuraavaa.

Maakuntamuseo on hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antanut lausunnon (17.2.2021, diar. 83/2021), jossa on tuotu esiin Leijapuiston asema paikallisesti merkittävänä avoimena maisematilana, yhtenä harvoista kunnan agraarihistoriasta kertovana jäänteenä sekä Leijapuistoa koskevat nykyiset kaavamääräykset (lähivirkistysalue, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää). Lausunnossa on kritisoitu puiston merkittävää supistumista hankkeen vaikutuksesta. Lisäksi on painotettu kattavien havainneaineistojen tärkeyttä vaikutustenarvioinnissa suunnittelualan keskeisen sijainnin vuoksi. Leijapuiston arvo paikallisesti arvokkaana avoimena maisematilana on todettu mm. Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa (Teivas, 2004).

Luonnosvaiheen aineisto ei ole kehittynyt kulttuuriympäristön tai kaupunkikuvan kannalta edullisempaan suuntaan. Leijapuisto supistuu merkittävästi Leijatien varteen sijoittuvan massiivisen kauppakeskuksen laajennuksen ja sitä ympäröivien laajojen asfaltoitujen parkkialueiden vuoksi. Kaavaselostukseen sisällytetyn asemakaavoituksen vastineen mukaan myös Leijapuiston nyt säilyvällä eteläosalla tulee käynnistymään asemakaavanmuutos, jossa alue on tarkoitus muuttaa korkeatasoiseksi ja tehokkaasti rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Kaavaluonnoksen esittämä ratkaisu sekä Leijapuiston eteläosaan kohdistuvat tulevat suunnitelmat vaikuttavat olevan ristiriidassa yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta C koskevan määräyksen kanssa, joka edellyttää, että alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Kaavaluonnos vaikuttaisi myös olevan ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän kanssa, joka edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Samainen pykälä myös edellyttää, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

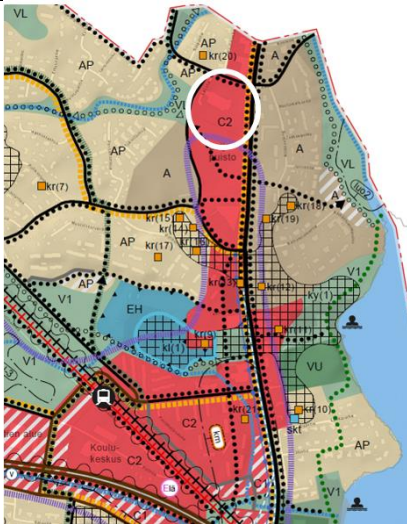
Suunnitteluala sijaitsee alueen pääliikenneväylän Kuruntien varressa. Keskeiseen sijaintiin ja kaupunkikuvaan istuisi paremmin ratkaisu, jossa ostoskeskus sijoittuisi lähemmäs Kuruntien ja Lähdevainiontien kulmausta ja pysäköinti sijoittuisi pääsääntöisesti kellarikerrokseen sekä Leijatien varteen, mieluiten rakenteellisenä pysäköintinä. Leijapuiston historia, merkitys ja kaavanmukaisen rakentamisen vaikutukset avoimeen maisematilaan tulee tuoda nykyistä selkeämmin esiin kaavaselostuksessa alueen kuvauksessa sekä vaikutustenarvioinnissa.

Kaavaluonnosta tulisi vielä kehittää paremmin alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuva huomioivaksi. Kaavaehdotus pyydetään lähettämään Pirkanmaan maakuntamuseolla lausuntoa varten.

Kaavoituksen vastine maakuntamuseolle kokonaisuudessaan:

Pirkanmaan maakuntamuseo on lausunnossaan esittänyt, että Leijapuisto tulisi säilyttää rakentamattomana, avoimena maisematilana. Maakuntamuseo perustelee näkemystään viittaamalla ylemmän tason kaavoitukseen, Ylöjärven Osayleiskaavaan, sekä MRL § 54:een.

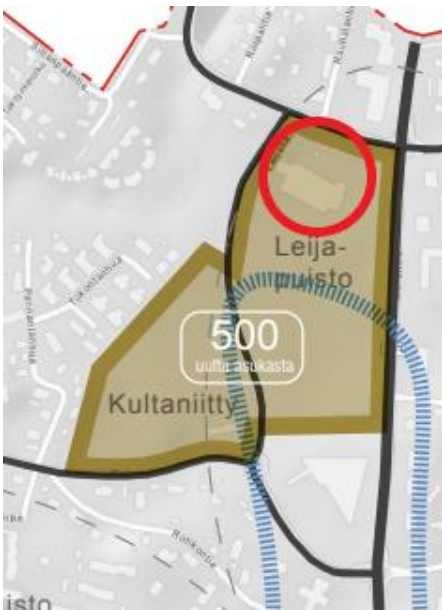
Asemakaavamuutoksen alueella ovat voimassa vuosilta 2015, 2011 ja 2003 asemakaavat, joiden merkintöjä ovat liikerakennusten korttelialue KM-1 ja lähivirkistysalue VL-2. Em. asemakaavojen laatiminen on perustunut vanhaan osayleiskaavaan, jossa Leijapuiston pohjoisosa oli keskustatoimintojen aluetta C, keskiosa lähivirkistysaluetta VL-2 ja eteläosa julkisten palvelujen aluetta PY. Silloisten suunnittelutavoitteiden mukaan Kuruntien varsi on kaupan kiinteistöllä varattu avoimeksi näkemäalueeksi ja rakennusala on sijoitettu Leijatien varteen. Myös Leijapuiston lähivirkistysalueella VL-2 alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana on asetettu säilytettäväksi. Kaupungin tavoitteet alueen suhteen ovat ko. ajankohdan jälkeen muuttuneet. Voimassa olevat vastikään laaditut maakunta-kaava v. 2017 ja oikeusvaikutteinen osayleiskaava v. 2018 osoittavat alueen keskustatoimintojen alueeksi C ja C2, eikä kumpikaan osoita aluetta maiseman tai kulttuuriympäristön arvoalueeksi tai virkistysalueeksi. Asemakaavotusta ohjaavissa tuoreissa ylemmän tason kaavoissa ei näin ollen ole perusteita eikä tavoitteita Leijapuiston jättämisestä rakentamattomaksi, eikä alueen rakentamiselle siten ole selvityksissä esiin tullutta tai kaavallista estettä.



Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos (lainvoima 2019). Asemakaava-alueen sijainti valkoisella.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on 10.12.2018 § 125 hyväksynyt Ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksen, tuoreen yleiskaavan, johon perustuen käynnissä olevaa asemakaavamuutosta laaditaan (lainvoima 27.11.2019, ote yllä). Asemakaavamuutosta ei laadita perustuen voimassa olevan asemakaavaan.

Lainvoimaisessa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tavoitevuosi on 2040 ja siinä varaudutaan keskustan täydennysrakentamiseen ja joukkoliikenteen palvelutason tehostamiseen, myös mahdollisen raitiotien rakentamiseen. Osayleiskaavan aineistossa Leijapuiston ja viereisen Kultaniityn alueille osoitettu asukasmäärän kasvu on 500 henkilöä, mikä tarkoittaa noin 18 000 kem² uudisrakentamista (ote osayleiskaavan liitekartalta 2 seuraavassa). Tästä Kultaniityn alueelle osoitetaan noin 5 000 kem² ja Leijapuistoon noin 13 000 kem².



Ote osayleiskaavan liitekartalta 2, Mitoitus.

Voimassa oleva oikeusvaikutteinen tuore osayleiskaava v. 2018 ei osoita Leijapuistoon maiseman tai kulttuuriympäristöjen arvoalueita eikä virkistystoimintoja.

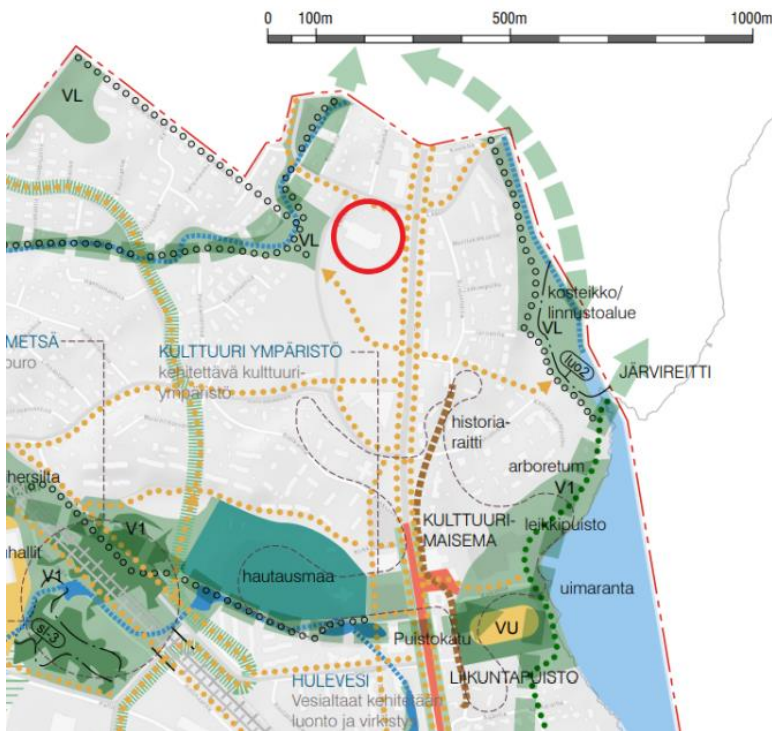
Osayleiskaavaselostuksen mukaan ”Alueen pääpuistona tulisi jatkossakin toimimaan Räikänranta, josta luotaisiin eriluonteisina puisto sarjaina yhteydet liikuntakeskukseen ja edelleen Elovainiolle ja Metsäkylän ja Siltatien asuinalueiden suuntaan. Puistorakenteen monipuolisuutta lisäämään tulisi saada yhteys Keijärven ympäri. Pääpuistoverkon lisäksi jokaisella asuinalueen naapurustolla olisi oma puisto, joka kytketään kevyenliikenteen reittien kautta puistoverkostoksi.”

Laadittavana oleva kaupan asemakaavamuutos perustuu lainvoimaisessa osayleiskaavassa osoitettuihin periaatteisiin, aluevarauksiin, merkintöihin ja määräyksiin. Laadittavana oleva raitiotien tarkentava yleissuunnitelma voimistaa paikallista ja seudullista painetta täydennysrakentamisen tehostamiseen Kuruntien varrella.

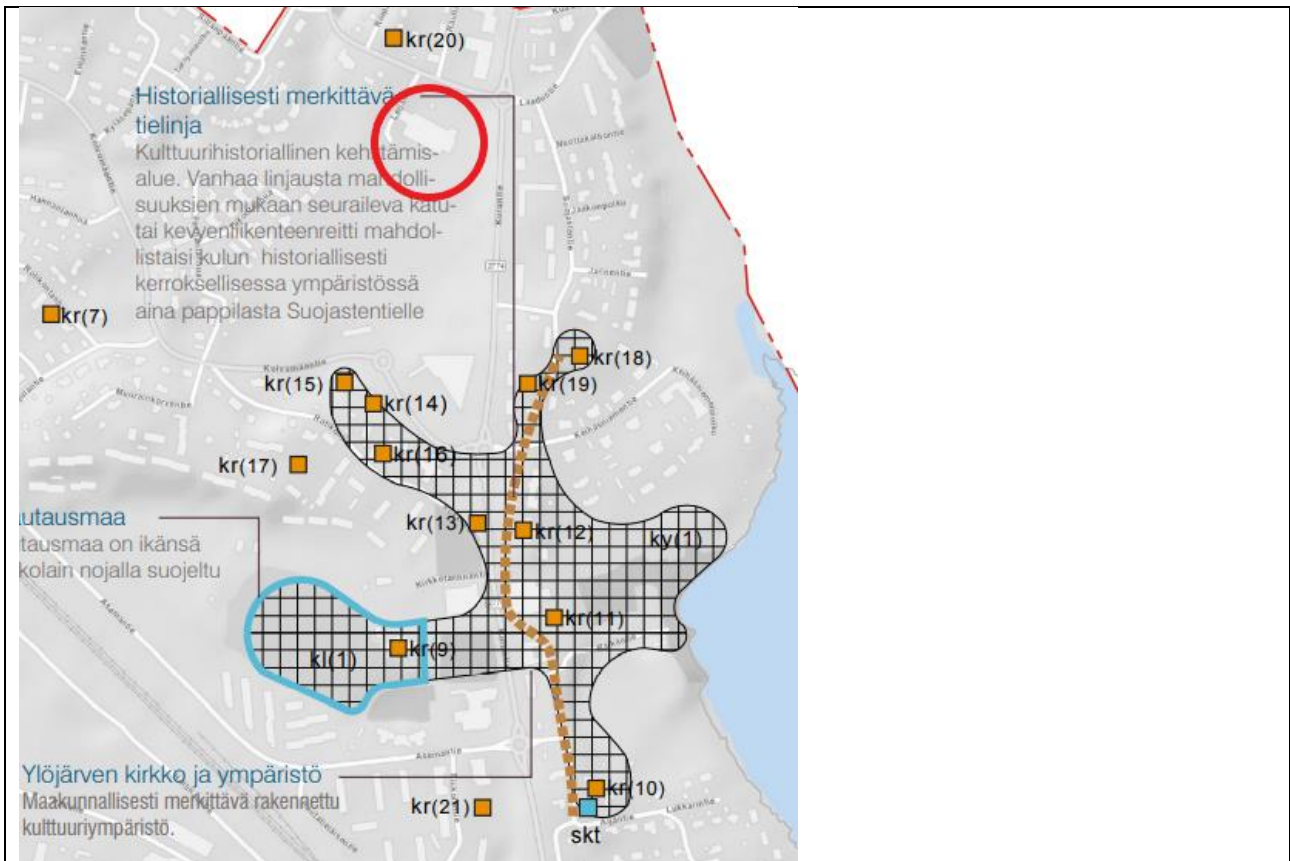
MRL § 54 edellyttää, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Räikänranta, kirkonseudun keskeinen ja korkeatasoiseksi rakennettu virkistysalue uimarantoineen, ulkoilureitteineen ja liikuntapaikkoineen, sijaitsee Keijärven rannassa ja toimii kaupunkilaisten olohuoneena. Sinne on matkaa Leijapuistosta 240 metriä.

Osayleiskaavan pääviherrakenteen muodostavat kaava-alueen eteläosan Teivaalan-Soppeenmäen harjualue ja Keijärvi ranta-alueineen sekä uusi toimintapainotteinen viherkäytävä Räikän puistosta Metsäkylän suuntaan. (yllä ote kaavaslostuksesta s. 67, asemakaava-alue merkitty punaisella; Leijapuisto ei ole mukana) Uusi viherkäytävä sitoo yhteyksillään olemassa olevat ja suunnitellut viherrakenteet luoden kattavan viherverkkorakenteen. Viherverkko yhdistyy suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseviin laajoihin virkistys- ja metsäalueisiin. Viherrakenne kytkeytyy kaupunkirakenteeseen muodostaen vaihtelevia tilasarjoja yhdessä katutilojen ja aukoiden kanssa.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa on tutkittu alueen viher- ja virkistysverkko, kevyen liikenteen verkko ja osoitettu niiden aluevaraukset yhteydet jatkosuunnittelun pohjaksi (oyk:n liitekartta 4, ote alla).



Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalueelle Leijatien varteen. Vuoden 2015 asemakaavassa edellytettiin, että Kuruntien varsi jätetään näkemäalueeksi. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. Kuruntien varren sijainnin hyvänä puolena olisi, että jalankulkijat pääsisivät sisätiloihin suoraan joukkoliikennepysäkkien suunnasta. Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskevissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaiseen. Kaupunkikuvallisesti ja maaston muodon perusteella suuri massa asettuu Kuruntien vartta paremmin Leijatien varteen.



Ote osayleiskaavan liitekartalta 3, Kulttuuriympäristö. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Leijapuisto ei lukeudu osayleiskaavan kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueisiin tai -kohteisiin.

Ote kaavaslostuksen vaikutusarvioinnista Kirkonseudulla, s. 75: ”Suurin muutos nykytilaan osayleiskaavan myötä tulee kulttuuriympäristön reuna-alueille, joille on osoitettu voimakasta täydennysrakentamista. Näiltä osin kaukomaisema ja taajamakuva lähiympäristöä lukuun ottamatta muuttuvat voimakkaasti kohti kaupunkimaista rakennetta. Kirkon näkyvyys kaukomaisemassa heikkenee korkeiden rakennusten myötä.”

Ajantasa-asemakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23 366 m². Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3. Suunnitellun kaupan asemakaavamuutoksen jälkeen lähivirkistysaluetta VL-2 olisi noin 8 000 m². Kaupungin tavoitteena on lähitulevaisuudessa kuitenkin muuttaa myös Leijapuiston eteläosan asemakaavaa, mahdollisesti laajemmalle keskusta-alueelle sijoittuvan kulttuuri-monitoimitaloa, kerrostaloasutusta ja viherverkkoa ideoivan arkkitehtikilpailun kautta. Tavoitteena on rakentaa kaupungintalon ja Kuruntien ympäristö korkeatasoiseksi tehokkaaksi kaupunkiympäristöksi noudattaen osayleiskaavan alueelle osoittamaa keskustatoimintojen merkintää, huomioiden kirkonseudun kulttuuriympäristöarvot ja Kuruntien rooli joukkoliikenteen laatukäytävänä nykyisellään sekä mahdollisen raitiotien toteutuessa.

Kaavaslostukseen lisätään taustatietoa Leijapuiston historiasta. Rakentamisen vaikutus maisemaan on huomioitu kaavaslostuksen vaikutustenarvioinnissa ja suunnitelmia on visualisoitu havainnekuvien avulla.

Pirkanmaan liiton lausunto 22.9.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Vanhan lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Luonnosvaiheen kaavaselostukseen ei ole lisätty liiton 23.2.2021 lähettämää lausuntoa. 2. Vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen maakuntakaavassa osoitetulla Keskustatoimintojen alueella on lähtökohtaisesti hyvä tavoite. 3. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sopeutuminen Ylöjärven kaupunkikuvaan ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 4. Kaavaselostukseen tulee lisätä kerrosalatiiedot Ylöjärven Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoituksesta (60 000 k-m²). <p>Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman Maakuntakaava-osiosta (s.3) pitää poistaa maakuntakaavan Taajamatoimintojen alueisiin liittyvät seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen mitoitustiedot, jotka eivät koske Keskustatoimintojen aluetta.</p> <p>Uuden lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Vanhan lausunnon lisäksi tulisi suunnitelmissa pyrkiä vähentämään pysäköintialueiden dominointia kaupunkikuvasta. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pirkanmaan liiton lähettämä lausunto on jäänyt kaavoittajalta huomaamatta. Liiton lähettämä lausunto lisätään ja siinä esitetyt asiat otetaan huomioon ehdotusvaiheessa. 2. Ei toimenpiteitä 3. Kaavamääräyksillä voidaan edellyttää korkeatasoista toteutusta. 4. Voimassaolevat, oikeat kerrosalatiiedot lisätään kaavaselostukseen ja väärät tiedot poistetaan. 5. S-marketin pihan nykyinen pysäköintipaikkamäärä on 198 paikkaa. Uusia paikkoja tulee 266 kpl, joista 167 kpl eli yli 60 % sijoittuu rakenteelliseen pysäköintiin rakennuksen kellariin. Koko tontilla autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 464 kpl, joista n 36 % sijoittuisi kellariin. Suunnittelun yhteydessä neuvotellaan Kuruntien joukkoliikenteen laatukäytävän tarvitseman liityntäpysäköinnin varaamisesta osaan näistä autopaikoista. <p>POK:n teettämässä viitesuunnitelmassa on osoitettu istutuskaitale pysäköintialueen reunaan. Jatkosuunnittelussa harkitaan puurivin osoittamista Kuruntien reunaan.</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto kokonaisuudessaan: Pirkanmaan liitto toteaa, että liitto on lähettänyt 23.2.2021 Ylöjärven kaupungille lausuntonsa koskien Prisman kauppakeskuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa; lausunnot oli pyydetty toimittamaan 5.3.2021 mennessä. Nyt nähtäville asetetussa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kaavaselostuksessa ei kuitenkaan Pirkanmaan liiton lausuntoa ole mainittu eikä palautevastinetta siihen myöskään ole laadittu.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa Pirkanmaan liitto esitti seuraavat huomiot:</p>	

- Pirkanmaan liitto piti hyvänä lähtökohtana sitä, että vähittäiskaupan suuryksikköä laajennetaan maakuntakaavassa osoitetulla Keskustatoimintojen alueella, joka osaltaan tukee maakuntakaavan tavoitteiden mukaista keskusta-alueiden sekä seudullisen palveluverkon tasapainoista kehittämistä.
- Asemakaavahanke sijoittuu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Ylöjärven kirkko ja ympäristö), arkkitehtonisesti laadukkaan Ylöjärven kirjistorakennuksen sekä suunnittelukilpailun tuloksena syntyneen Kultaniityn asuinkorttelikokonaisuuden lähituntumaan. Pirkanmaan liitto korosti, että kaavamuutoksessa ja sen vaikutusten arvioinnissa tulee panostaa keskusta-alueella laajentuvan kaupan suuryksikön ja siihen liittyvien toimintojen huolelliseen suunnitteluun. Erityisen tärkeää on ottaa huomioon uudisrakentamisen sopeutuminen Ylöjärven kaupunkikuvaan ja maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Pirkanmaan liitto totesi, että asemakaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon Ylöjärven Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus (60000 k-m²), jossa lasketaan mukaan kaikki keskusta-alueen nykyiset ja uudet yli 2000 k-m²:n suuruiset vähittäiskaupan suuryksiköt. Nämä kerrosalatiiedot tulee kuvata asemakaavamuutoksen kaavaselistukseen.
- Pirkanmaan liitto pyysi lisäksi poistamaan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman Maakuntakaava-osioista (s.3) maakuntakaavan Taajamatoimintojen alueisiin liittyvät seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen mitoitustiedot, jotka eivät koske Keskustatoimintojen aluetta.

Nyt nähtäville asetetusta asemakaavan muutosluonnoksesta Pirkanmaan liitto toteaa seuraavaa:

Maakuntakaavan Keskustatoimintojen alue -kaavamääräyksessä määritetään Ylöjärven keskusta-alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitukseksi 60000 k-m². Luonnosvaiheen asemakaavaselostuksesta ei käy selville Ylöjärven keskustatoimintojen alueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama kaupan kokonaismitoitus (yli 2000 m² suuruisen kaupan yksiköiden osalta). Tämän kokonaismitoituksen ei tule ylittää Ylöjärven Kirkonseudun keskusta-alueelle sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa määritettyä vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitusta. Em. kokonaistarkastelulla varmistetaan, ettei asemakaavan muutossuunnitelma luo tarvetta alueen muiden asemakaavojen päivittämiseen kaupan mitoitukseen liittyen. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavamuutoksen kaavaselistusta tulee tältä osin täydentää.

Pirkanmaan maakuntakaavan Keskustatoimintojen alueen kaavamääräys korostaa mm. yhdyskuntarakenteen eheyden, kaupunkikuvan omaleimaisuuden ja ympäristön laadun merkitystä. Pirkanmaan liitto esittääkin huolensa siitä, että asemakaavaluonnoksessa Ylöjärven pääkadun (Kuruntie) suuntaan kauppakeskusnäkömää dominoivat avoimet pysäköintialueet. Liitto näkee tärkeänä, että kaavasunnittelussa painotetaan Kuruntien varsialueen luonnetta Ylöjärven keskustaympäristön keskeisenä osana ja määritetään laadukkaan kaupunkikuvan toteutumisen reunaehdot. Liitto pitää niin ikään tärkeänä, että asemakaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota myös laajentuvan kauppakeskuksen massoittelevuuteen, johon kaava-alueen topografia (4 metrin korkeusero) luo hyvän lähtökohdan. Tämä osaltaan edistäisi mittavan uuden rakennuskokonaisuuden sopeuttamista Ylöjärven keskustan pienipiirteisempään rakentamistapaan.

Pirkanmaan liitto pyytää teknisenä tarkistuksena poistamaan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman Maakuntakaava-osioista (s.3) sekä kaavaselistuksesta (s.10) maakuntakaavan Taajamatoimintojen alueisiin liittyvät seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen mitoitustiedot (keskustahakuisen vähittäiskaupan osalta 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m²), jotka eivät koske Keskustatoimintojen aluetta. Sen sijaan asiakirjoihin tulee lisätä maininta maakuntakaavan Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoituksesta, joka Ylöjärven osalta on 60000 k-m².

Kaavoituksen vastine Pirkanmaan liitolle kokonaisuudessaan:

Pirkanmaan liiton 23.2.2021 lähettämä lausunto koskien nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, on valitettavasti jäänyt huomaamatta kaavoitukselta, ja täten jäänyt lisäämättä luonnosvaiheen kaavaselistukseen. Pirkanmaan liiton aikaisemmin lähettämä lausunto lisätään mukaan ehdotusvaiheen kaavaselistukseen yhdessä Pirkanmaan liiton 22.9.2021 lähettämän, uuden lausunnon kanssa.

Pirkanmaan liitto painottaa lausunnoissaan, että asemakaavahanke sijoittuu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön lähituntumaan, ja että tämän takia tulee suunnittelun huolellisuuteen panostaa erityisen paljon.

Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on arvioitu hankkeen vaikutuksia lähiympäristöön, ja kaavamääräyksillä on edellytetty korkeatasoista toteutusta.

Pirkanmaan liitto toteaa myös, että kaavaselostuksen maakunta- ja yleiskaavoja koskevassa taustoituksessa ei ole mainittu Ylöjärven keskusta-alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitusta, 60000 k-m², ja hankkeen vaikutusta tähän. Lisäksi maakuntakaavan osalta luonnosvaiheen kaavaselostukseen on virheellisesti liisätty tiedot seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajojen mitoitustiedoista, vaikka alueella on voimassa Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoituksesta, joka Ylöjärven osalta on 60000 k-m².

Voimassaolevat, oikeat kerrosalatiedot lisätään kaavaselostukseen ja väärät tiedot poistetaan.

Pirkanmaan liitto esittää myös huolensa laajojen pysäköintialueiden dominoinnista Kuruntien suunnan maisemakuvasta.

Pysäköintialueiden tarve ja sen ongelmallisuus vähittäiskauppojen suuryksiköiden yhteydessä on kaavoituksen tiedossa. Tämän vuoksi pysäköintialueita on veloitettu asettamaan mahdollisimman paljon kauppakeskuksen laajennusosan alle. S-marketin pihan nykyinen pysäköintipaikkamäärä on 198 paikkaa. Uusia paikkoja tulee 266 kpl, joista 167 kpl eli yli 60 % sijoittuu rakenteelliseen pysäköintiin rakennuksen kellariin. Koko tontilla autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 464 kpl, joista n 36 % sijoittuisi kellariin. Suunnittelun yhteydessä neuvotellaan myös Kuruntien joukkoliikenteen laatuikäytävän tarvitseman liityntäpysäköinnin varaamisesta osaan näistä autopaikoista.

POK:n teettämässä viitesuunnitelmassa on osoitettu istutuskaistale pysäköintialueen reunaan. Jatkosuunnittelussa harkitaan suurin osa osoittamista Kuruntien reunaan, jotta maisemallinen dominointi vähenisi.

Ylöjärvi-seuran lausunto 24.09.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Yksittäiset, pienet kaavasuunnitelmat ovat haastavia, koska niissä ei oteta huomioon ympäröivää lähiympäristöä moninaisine kulttuurikerroksineen. 2. Alueen virkistysalue vähenee merkittävästi. 3. Hahmoteltu rakennus ei sovi keskusta-alueeseen. 4. Hulevesien purkautumista tulisi huomioida kokonaisuutena. 5. Pysäköintipaikat vievät paljon tilaa. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Asemakaavoitusta ohjaa aina ylemmän tason kaavat, joissa on otettu huomioon kulttuurihistoriallisia arvoja eri laajuisilla mittakaavoilla. Tätä asemakaavamuutosta ohjaa siis Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv. 2017) sekä oikeusvaikutteinen Ylöjärven Ydinkeskustan osayleiskaava (hyv. 2018). <p>Näiden lisäksi asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on arvioitu sen vaikutuksia alueen lähiympäristöön.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Räikänranta, kirkonseudun keskeinen ja korkeatasoiseksi rakennettu virkistysalue uimarantoineen, ulkoilureitteineen ja liikuntapaikkoineen, sijaitsee Keijärven rannassa ja toimii kaupunkilaisten olohuoneena. Sinne on Leijapuistosta 240 m. <p>Lähialueen virkistysaluetarvetta on myös arvioitu Ylöjärven lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu osayleiskaavassa osoitettuihin periaatteisiin, aluevarauksiin, merkintöihin ja määräyksiin. Laadittavana oleva raitiotien tarkentava yleissuunnitelma voimistaa paikallista ja seudullista painetta täydennysrakentamisen tehostamiseen Kuruntien varrella.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalueelle Leijatien varteen. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. <p>Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskevissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaisemaan. Olemassaolevan rakennuksen hyödyntäminen tulevassa laajennuksessa on kestävä kehityksen kannalta järkevintä, ja laajennus tulee toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla, sen sijainti huomioon ottaen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Asemakaavamuutoksen vaikutusta hulevesien purkautumiseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 3. <i>Hulevesien hallintasuunnitelma</i>. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta on lisätty asemakaavamuutoksen kaavamerkintöihin määräys hulevesien viivytyksestä. <p>Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan lisäksi sovitaa rakennettua viihtyisää korttelipuistoa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevissa asemakaavoissa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. S-marketin pihan nykyinen pysäköintipaikkamäärä on 198 paikkaa. Uusia paikkoja tulee 266 kpl, joista 167 kpl eli yli 60 % sijoittuu rakenteelliseen pysäköintiin rakennuksen kellariin. Koko tontilla autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 464 kpl, joista n 36 % sijoittuisi kellariin. Suunnittelun yhteydessä neuvotellaan Kuruntien joukkoliikenteen laatukäytävän tarvitseman liityntäpysäköinnin varaamisesta osaan näistä autopaikoista.

<p>6. Liikenneselvitys on riittämätön.</p>	<p>6. Kaavaselvityksen liitteessä 4. <i>Liikenneselvitys</i> on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankuuluun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamuutoksen lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä.</p>
<p>7. Kaupallisten palvelujen vaikutukset ja elinkeinotoiminta tulee ottaa huomioon.</p>	<p>7. Asemakaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset on huomioitu kaavaselvityksen liitteessä 6 <i>Kaupalliset vaikutukset</i>. Selvityksessä käy ilmi hypermarketin vaikutus muihin myymälöihin:</p> <p><i>Uusien hypermarkettien läheisyydessä muiden myymälöiden ja kaupallisten palvelujen lukumäärä saattaa toisinaan vähentyä tai palveluyksiköiden luonne muuttua. Myymälöiden luonteessa tapahtuvat muutokset tarkoittavat esimerkiksi liikeidean, toimintaperiaatteiden, tuotevalikoimien tai myyntitilojen käytön muutoksia. Nämä muutokset voivat toteutua jo markkinan rakentamisvaiheessa, mutta todennäköisemmin vasta sen aloitettua toimintansa. On kuitenkin hyvä muistaa, että pienmyymälätkin voivat säilyttää toimintakykynsä jopa suurmyymälän välittömässä lähivaikutuspiirissä.</i></p> <p><i>Suunnittelun kohteena oleva uusi Prisma laajentaa jo olemassa olevaa toimintaa, joten vaikutukset ovat todennäköisesti lievempiä verrattuna siihen, jos alueella olisi tulossa täysin uusi market. Suunnitteilla olevan Prismän lähellä (etäisyydet n. 1 km) sijaitsee kaksi Sale-myymälää: Sale Asemantie ja Sale Kaurasmäki. Suomesta löytyy kuitenkin esimerkkejä Sale-myymälöistä, jotka toimivat aivan suurmyymälän lähietäisyydellä.</i></p>
<p>8. Suunnitelma uhkaa kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.</p>	<p>8. Jotta suunnittelualuetta voidaan kehittää osayleiskaavan sekä maakuntakaavan merkintöjen mukaiseksi keskustatoimintojen alueeksi, tulee aluetta kehittää niin asukasmäärän kuin palvelutasonkin kannalta. Olemassaolevan markkinan hyödyntäminen palvelutarjonnan laajennuksessa on kestävän kehityksen kannalta järkevin vaihtoehto.</p>
<p>9. Meluhaitta on lähes ympäri-vuorokautinen.</p>	<p>9. Alueen liikenne aiheuttaa tosiaan jossain määrin melua. Huolto- ja lastausliikenteen aiheuttamaa melua vähennetään asettamalla asemakaavaan vaatimus meluesteen rakentamisesta. Huoltoliikenne on lisäksi suunniteltu yksisuuntaiseksi, jotta lähialueelle aiheutuisi vähemmän melua kuin edestakaisesta liikenteestä.</p>
<p>10. Myös tulevat asuinalueet tulisi huomioida suunnitelmissa.</p>	<p>10. Tulevat asuinalueet on huomioitu asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä.</p>
<p>11. Kulttuuritalohanke saattaa jäädä tämän hankkeen jalkoihin.</p>	<p>11. Suunnittelualan ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuistosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven monitoimi-kulttuuritaloa ei ole unohdettu, ja sitä on alustavasti ideoitu kirjaston viereen, sen pohjoispuolelle, joten sille jää vielä hyvin tilaa tämän kaavamuutoksen jälkeenkin.</p>

Ylöjärvi-Seuran lausunto kokonaisuudessaan:

Ylöjärvi-Seuran hallitus on keskustellut Leijapuiston ja kortteli 155 kaavasta ja pohjaa lausuntonsa asiantuntijatukeen. Keskeistä Ylöjärven kuntakeskustan kehittämisessä on huomioida laadukas ja viihtyisä rakentaminen huomioiden kulttuuriympäristön arvot. On haasteena tehdä yksittäisiä pieniä kaavasuunnitelmia, joissa ei oteta huomioon ympäröivää lähiympäristöä moninaisine kulttuurikerroksineen.

Kaavaselostuksessa mainitaan, että asemakaavan muutoksen vaikutukset virkistykseen eivät ole ”kovin merkittäviä”. Haluamme todeta, että hyväksytyssä asemakaavassa määritelty virkistysalueen pinta-ala vähenee n. 66 %, josta vielä tiealue vähentää ison osan. Joten vaikutukset ovat merkittäviä, jonka vuoksi on kiinnitettävä huomioita jalankulun ja pyöräilyn edellytysten säilymiseen.

Virkistysalueen ei tarvitse olla puistomainen se voi, kuten tässä tapauksessa on ollut tarkoituksena, olla avoin kaupunkitila nk. peltopuisto viher- ja vesiaiheineen.

--

Aikaisemmassa vaiheessa on todettu alueen keskeisyyden vuoksi, että alueelle tulisi rakentaa vain laadukkaasti. Tästä poiketen suunniteltu rakennus on hahmoltaan suuri kuutiomainen massa, joka ei arkkitehtuuriltaan sovellu suhteellisen pienimuotoiseen keskusta-alueeseen eikä tuo kaupunkikuvaan erityistä ilmettä. Materiaalina käytetään pääsääntöisesti peltiä.

--

Vähittäiskaupan suuryksikön laajennusta suunnitellaan märälle maalle, minkä mukanaan tuomat ongelmat tulee ottaa huomioon (hiilijalanjälki). Ideana voisi olla suunnitella alueelle nk hajautettu hulevesien käsittely, jolloin tavallista suurempi hulevesiä kannatteleva ja suodattava rakenne toimisi puskurina. Siten puistosuunnittelu kytkeytyy olennaisesti alueen hulevesien käsittelyyn. Kokonaisuudessa tulee huomioida hulevesien purkautuminen alueelta — mihin se toteutuu, Tiikonojaan, eli Laadunalueelle?

Olemme kiinnittäneet huomiota parkkipaikan huomattavan laajennukseen. Kauppakeskuksen yhteyteen tulisi laajennuksen toteutuessa noin 400-500 pysäköintipaikkaa. Näemme, että rakenteiden sijoittaminen sisäkkäin, eikä vanhaa peltotilaa vieden, voisi olla alueelle sopivampi ratkaisu. Pysäköintipaikat muuttavat tarpeettomasti alueen perinteistä muotokieltä.

--

Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös huomattavasti kasvavaan liikennemäärään ja sen vaikutukseen liikenneturvallisuuteen. Alueen liikennemäärät lisääntyvät myös öisin, kun suoritetaan tavarantoimituksia. Vaikutus on merkittävä erityisesti lähialueen asukkaille, joiden osalta nykyisiä suunnitelmia tulee korjata. Liikennesuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös kaupungin liikennejärjestelyt laajemmin esim. keskustan ohitustiet Siltatielle ja Asuntilasta Siivikkalaan. Liikenneselvitys on nähdäksemme riittämätön (Ramboll). Se keskittyy asiakasliikenteen ja pysäköinnin sujuvuuteen eikä laajemmin vaikutuksiin alueen liikenteeseen. Kaavoituksen yhteydessä pitää ratkaista jo tässä vaiheessa ja ottaa huomioon koulujen, urheilutalojen sijainti suhteessa kaavaan ja tulevaan kulttuurirakennukseen. Selvityksen aikahaarukka on 2021 -2040 (ja sen mukaan liikenne olisi v. 2040 osittain sujuvaa). Esimerkiksi alueelle on suunnitteilla lisää kerrostaloja viereiseen kortteliin — tämä tulee huomioida.

Elyn vastine 5.3.21 tulee ottaa huomioon

Maakuntamuseon vastine 17.2.21 tulee ottaa huomioon, sillä asemakaava ja sen toteutus vaikuttavat keskeisesti laajemmin kuntakeskustan alueen kokonaisuuteen, viihtyvyyteen ja sen kulttuuriympäristön arvoihin.

Kaupallisten palvelujen vaikutukset ja elinkeinotoiminta tulisi huomioida, miten asemakaava vaikuttaa esim Elon toimintaedellytyksiin, miten Ylöjärven kaupunki turvaa tämän kestävyuden pitkällä tähtäimellä?

Lisäksi täydennämme huomioitamme maaliskuussa 2021 jätetyillä täydentävillä seikoilla:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m². O

Yleiskaava

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 asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistysalueen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä

kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Keskustatoimintojen alueilla yli 2000 k-m² suuruisten vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60000 k-m²

Asemakaava

Kiinteistö sijoittuu Kirkonseudun alueeseen. Nykyinen S-marketin kaava on hyväksytty 7.12.2015. Liikekiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueena KM1, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Piha-alueelle on osoitettu polttoaineen jakeluasema. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus 3500 k-m² on rakennettu sekä myös jakeluasema on toteutunut. Leijapuiston alueella (osa kiinteistöstä 428-6-418) on voimassa 10.9.2003 hyväksytty asemakaava ja (osa kiinteistöstä 428- 1-279) on voimassa 15.12.2011 hyväksytty asemakaava. Rakentamaton alue on osoitettu lähivirkistysalueena VL-2, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää.

Ylöjärvi-Seuran hallitus pitää erittäin olennaisena, että arviot ja kommentit sidotaan voimassa oleviin kaavoihin. Suunnitteilla olevalla kaavamuutoksella on erittäin suuret vaikutukset alueeseen virkistykseen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Suunnitelma uhkaa kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Voimassa olevien kaavojen perusteella alueella tulee noudattaa erityisen suurta huolellisuutta, sillä alue vaikuttaa vahvasti kaupunkikuvaan. Tuleva kaavassa oleva kulttuuritalo tulee osaltaan tarvitsemaan väljyyttä kulttuuritalon ja Prisman väliin, erilaisia kulkureittejä, kokoontumisen alueita, esimerkiksi luonnonniittyjä tai ympäristöaitetta, johon on nivottu yhteen mahdollisuus koota kuntalaisia yhteen, tännekin sopivat talvisin hiihtoladut ja muina vuodenaikoina lenkkeilijöiden polut ja viihtyisyyttä luovat penkit. Rakentamisen tulisi olla aiempaan kokonaisuuteen sopivaa ja laadukasta rakentamista.

Rakentamisella tulee olemaan vaikutuksia:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; sillä maapohjaltaan alue on hyvin vetistä, tämä vaikuttaa mm. perustamisolosuhteisiin yhteistyönä. Olennainen tekijä rakentamisen hiilijalanjäljen laskennassa on perustamisolosuhteet. Ko. maaperä tulee kasvattamaan sitä olennaisesti — vrt. pysäköinnin sijoittuminen rakennukseen. Sen vuoksi tulisi hakea ratkaisuja pysäköinnin osalta, sen ei tulisi viedä nykyiseltä aukioita kohtuuttomasti tilaa ja toisaalta sen rakenteisiin ja ulkoasuun tulee kiinnittää erityistä huomioita huomioiden aukion vastapuolella sijaitseva kirjasto- ja kulttuuritalo.
- yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan; kaavamuutos on ristiriidassa yleiskaavan ja varsinkin asemakaavan kanssa. Yleiskaavan mukaan alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Asemakaavan mukaan rakentamaton alue on osoitettu lähivirkistysalueena VL-2, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää. Näemme Ylöjärven historian valossa mahdollisuutena kaupungille säilyttää omaleimaisuutta alueen kaavassa, kun säilytetään myös avointa maisematilaa. Maiseman avoimuus ei tarkoita parkkipaikkaa, kaikilla on varmaan käsitys ja kokemus kauppakeskuksen ympäristön parkkialueesta ja sen viihtyisyydestä, joten tässä Ylöjärvelle keskeisessä kohteessa tarvitaan uudenlaisia ratkaisuja. Ko. alue on kylän ydinaluetta — vanhinta-alueita ja rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas, se on Ylöjärvelle omaleimainen alue. Aluetta tulee kehittää siten, että se täyttää viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumistavoitteen. Ei niin, että viihtyisyyttä ”köyhdytetään”. yhdyskunta— ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; liikennemäärät tulevat kasvamaan, josta seurauksena on mm. meluhaitta. On huomioitava, että liikekeskusta huolletaan aikaisin aamuyöllä — meluhaitta on lähes ympärivuorokautinen. Vaikutuksia on myös jalankulkijoiden turvallisuuteen. Lasten koulureitit kulkevat ko. alueen ympärillä. Julkisen liikenteen kehittämistä on toteutettu TKL yhteistyönä. Ulkoisen joukkoliikenteen kehittämisen lisäksi olisi tärkeä kehittää kaupungin sisäistä palvelubussiliikennettä, jotta sen turvin pääsisi helposti esim. Elovainion kappakeskukseen, Soppeenmäkeen jne. Palvelubussit olisivat yleistä julkista liikennettä — pyrkimyksenä olisi yksityisautoilun vähentäminen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; vrt. kohta yhdyskuntarakenteen muutoksesta. Alueen kehittämisen tavoitteena tulee olla siis virikkeellinen- ja terveellinen kaupunkiympäristö. Usein suurten kaupan yksiköiden vaikutus ympäristöön on negatiivinen, kun ympäristö köyhtyy. Kauppakeskusten arkkitehtuurin laatu on useimmiten huono. Kaupallisten toimijoiden intressit korkeatasoiseen suunnitteluun eivät ole suuria — suunnittelusta ei juurikaan olla valmiita maksamaan, jonka seurauksena laatu kärsii. Tämä on nähtävissä esim. nykyisen S-marketin arkkitehtuurissa. Helsingin keskustassa ja ehkä jopa Tampereella vaaditaan laatua, mutta pienemmissä kaupungeissa kuten meillä, on uhkana mennä sieltä missä aita on matalin, kun elinvoimatekijät ovat intresseinä vahvempia kuin kaupungin rakennusvalvonta. Rakennusvalvonta ei pysty kontrolloimaan

rakentamisen arkkitehtonista ja visuaalista laatua, joskus hankkeiden kilpailutusyistä.

- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin; näiden vaikutusten arvioinnissa pitäisi katsoa myös Mäkkylän tulevan asuinalueen, Soppeenmäen ja Elovainion (Siltatien asuinalue) kehitystä. Yritysten ja liike-elämän toimintaedellytysten turvaaminen esim. pienten myymälöiden osalta on jatkossakin tärkeää. Pienet yritykset eivät pärjää suuryksiköille, kun esimerkiksi pienet myymälät eivät voi pitää liikkeitään auki kuten suurmyymälät. Tämä on nähtävissä kivijalkamyymälöiden katoamisena ja esim. Ideaparkin pienten myymälöiden häviämisenä kauppakeskuksesta. Jatkossa, kun kauppa siirtyy yhä enemmän nettiin, tarvitaanko suuryksiköitä?

Nykyisessä suunnittelutyössä olisi s-ryhmän etuna lähteä toteuttamaan uudenlaista hanketta, joka huomioisi em tekijät. Lisäksi ehdotamme, että Ylöjärven kaupunki valvoo kokonaisen maiseman ja alueen näkökulmaa, sillä mikäli ympäristöstä katoavat sen maisemalliset ja kulttuuriset arvot, ei hanketta kannata lähteä edistämään tässä laajuudessa.

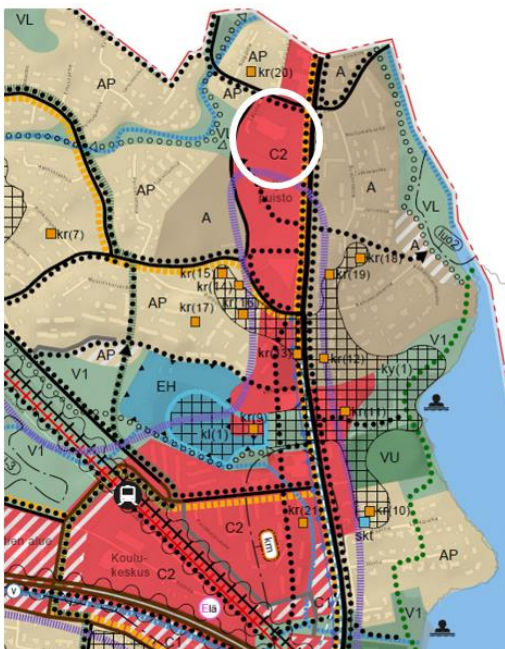
Olemme Ylöjärvi-Seurassa huolestuneita, mihin on hävinnyt Ylöjärven kulttuuritalohanke? Jääkö se nyt tämäläisyyden kaavoituksen jalkoihin? Ehdotamme omaleimaisuuden huomioimista, joka näkyy aiemmassa kaavatyössä, esimerkiksi aiemman kaavan mukaan rakentamaton alue on osoitettu lähivirkistysalueena VL-2, jossa alueen maisemallinen luonne avoimena maisematilana tulee säilyttää ja lisäksi alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista.

Edellä kuvatun perusteella jää epävarmaksi, voiko Prisma sijoittua nykyistä liiketoimintaa laajempaan ko. alueelle.

Kaavoituksen vastine Ylöjärvi-seuralle kokonaisuudessaan:

Asemakaavoitusta ohjaa aina ylemmän tason kaavat, joissa on otettu huomioon kulttuurihistoriallisia arvoja eri laajuisilla mittakaavoilla. Tätä asemakaavamuutosta ohjaa siis Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv. 2017) sekä oikeusvaikutteinen Ylöjärven Ydinkeskustan osayleiskaava (hyv. 2018).

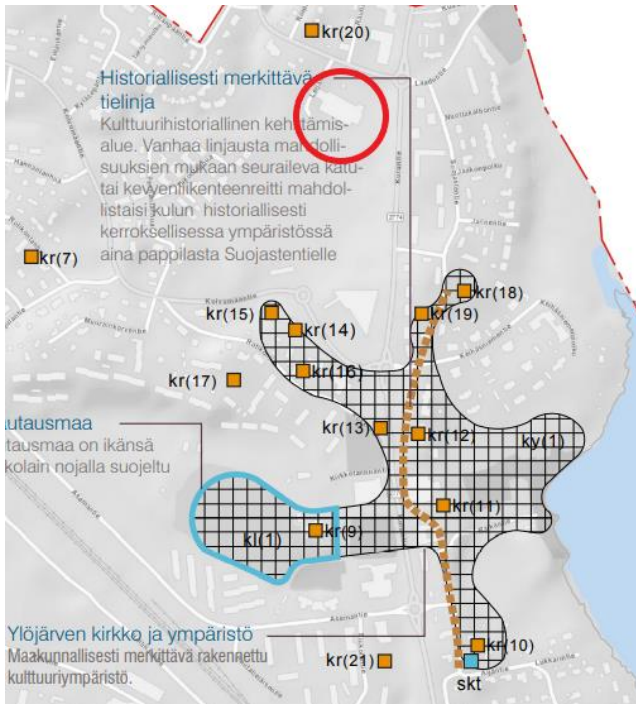
Näiden lisäksi asemakaavamuutoksen vaikutuksia alueen lähiympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa.



Ydinkeskustan osayleiskaavan muutos (lainvoima 2019). Asemakaava-alueen sijainti merkitty valkoisella ympyrällä.

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on 10.12.2018 § 125 hyväksynyt Ydinkeskustan osayleiskaavan muutoksen, tuoreen yleiskaavan, johon perustuen käynnissä olevaa asemakaavamuutosta laaditaan (lainvoima 27.11.2019, ote yllä). Asemakaavamuutosta ei laadita perustuen voimassa olevan asemakaavaan.

Voimassa oleva oikeusvaikutteinen tuore osayleiskaava v. 2018 ei osoita Leijapuistoon maiseman tai kulttuuriympäristöjen arvoalueita eikä virkistystoimintoja.

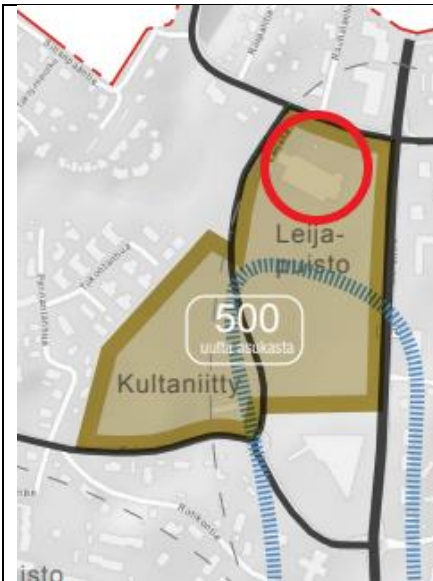


Ote osayleiskaavan liitekartalta 3, Kulttuuriympäristö. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Osayleiskaavaselostuksen mukaan ”Alueen pääpuistona tulisi jatkossakin toimimaan Räikänranta, josta luotaisiin eriluonteisina puisto sarjoina yhteydet liikuntakeskukseen ja edelleen Elovainiolle ja Metsäkylän ja Siltatien asuinalueiden suuntaan. Puistorakenteen monipuolisuutta lisäämään tulisi saada yhteys Keijärven ympäri. Pääpuistoverkon lisäksi jokaisella asuinalueen naapurustolla olisi oma puisto, joka kytketään kevyenliikenteen reittien kautta puistoverkostoksi.”

Räikänranta, kirkonseudun keskeinen ja korkeatasoiseksi rakennettu virkistysalue uimarantoineen, ulkoilureittein ja liikuntapaikkoineen, sijaitsee Keijärven rannassa ja toimii kaupunkilaisten olohuoneena. Sinne on Leijapuistosta 240 m.

Nyt laadittava asemakaavamuutos perustuu osayleiskaavassa osoitettuihin periaatteisiin, aluevarauksiin, merkintöihin ja määräyksiin. Laadittavana oleva raitiotien tarkentava yleissuunnitelma voimistaa paikallista ja seudullista painetta täydennysrakentamisen tehostamiseen Kuruntien varrella.



Ote osayleiskaavan liitekartalta 2, Mitoitus.

Lainvoimaisessa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tavoitevuosi on 2040 ja siinä varaudutaan keskustan täydennysrakentamiseen ja joukkoliikenteen palvelutason tehostamiseen, myös mahdollisen raitiotien rakentamiseen. Osayleiskaavan aineistossa Leijapuiston ja viereisen Kultaniityn alueille osoitettu asukasmäärän kasvu on 500 henkilöä, mikä tarkoittaa noin 18 000 kem² uudisrakentamista (ote osayleiskaavan liitekartalta 2 seuraavassa). Tästä Kultaniityn alueelle osoitetaan noin 5 000 kem² ja Leijapuistoon noin 13 000 kem².

Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle Leijatien varteen. Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskeissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaisemaan. Ole-massaolevan rakennuksen hyödyntäminen tulevassa laajennuksessa on kestävä kehityksen kannalta järkevintä, ja laajennus tulee toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla, sen sijainti huomioon ottaen. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitel-massa hyödyntämättä.

Asemakaavamuutoksen vaikutusta hulevesien purkautumiseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 3. *Hulevesien hallintasuunnitelma*. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta on lisätty asemakaavamuutoksen kaavamerkintöihin seuraava määräys:

3 § KM-1 korttelialueella kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitusluvun tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa katto- ja päällystys-neliometriä kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadeve-siviemäröinnillä, 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.

Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan lisäksi sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipuis-toa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevissa asemakaavoissa.

S-marketin pihan nykyinen pysäköintipaikkamäärä on 198 paikkaa. Uusia paikkoja tulee 266 kpl, joista 167 kpl eli yli 60 % sijoittuu rakenteelliseen pysäköintiin rakennuksen kellariin. Koko tontilla autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 464 kpl, joista n 36 % sijoittuisi kellariin. Suunnittelun yhteydessä neuvotellaan Kuruntien joukkoliikenteen laatukäytävän tarvitseman liityntäpysäköinnin varaamisesta osaan näistä autopaikoista.

Kaavaselostuksen liitteessä 4. *Liikenneselvitys* on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankulkuun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamuutoksen

lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä.

Jotta suunnittelualueetta voidaan kehittää osayleiskaavan sekä maakuntakaavan merkintöjen mukaiseksi keskusta-toimintojen alueeksi, tulee aluetta kehittää niin asukasmäärän kuin palvelutasonkin kannalta. Asemakaavamuutoksen kaupalliset vaikutukset on huomioitu kaavaselostuksen liitteessä 6 *Kaupalliset vaikutukset*. Selvityksessä käy ilmi hypermarketin vaikutus muihin myymälöihin:

Uusien hypermarkettien läheisyydessä muiden myymälöiden ja kaupallisten palvelujen lukumäärä saattaa toisinaan vähentyä tai palveluyksiköiden luonne muuttua. Myymälöiden luonteessa tapahtuvat muutokset tarkoittavat esimerkiksi liikeidean, toimintaperiaatteiden, tuotevalikoimien tai myyntitilojen käytön muutoksia. Nämä muutokset voivat toteutua jo marketin rakentamisaikavälillä, mutta todennäköisemmin vasta sen aloitettua toimintansa. On kuitenkin hyvä muistaa, että pienmyymälätkin voivat säilyttää toimintakykynsä jopa suurmyymälän välittömässä lähivaikutuspiirissä.

Suunnittelun kohteena oleva uusi Prisma laajentaa jo olemassa olevaa toimintaa, joten vaikutukset ovat todennäköisesti lievempiä verrattuna siihen, jos alueella olisi tulossa täysin uusi market. Suunnitteilla olevan Prismän lähellä (etäisyydet n. 1 km) sijaitsee kaksi Sale-myymälää: Sale Asemantie ja Sale Kaurasmäki. Suomesta löytyy kuitenkin esimerkkejä Sale-myymälöistä, jotka toimivat aivan suurmyymälän lähietäisyydellä.



Ote Ylöjärven Ydinkeskustan Osayleiskaavan liitekartasta 5, Liikenneverkko.

Osayleiskaavaselostus: *”Keskustaan sijoittuva Kuruntien osuus on joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka varrelle kaupunkirakennetta on pyritty ja pyritään tiivistämään osoittamalla kerrostaloasuntoja. Mahdollisen raitiotien rakentamisessa on tarkistettava täydennysrakentamisen määrä.”*

Alueen liikenne aiheuttaa tosiaan jossain määrin melua. Huolto- ja lastausliikenteen aiheuttamaa melua on vähennetty asettamalla asemakaavaan vaatimus meluesteen rakentamisesta. Huoltoliikenne on lisäksi suunniteltu yksisuuntaiseksi, jotta lähialueelle aiheutuisi vähemmän melua kuin edestakaisesta liikenteestä.

Tulevat asuinalueet on huomioitu asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuistosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven monitoimi-kulttuuritaloa ei ole unohdettu, ja sitä on alustavasti ideoitu kirjaston viereen, sen pohjoispuolelle, joten sille jää vielä hyvin tilaa tämän kaavamuutoksen jälkeenkin.

Kulttuuriparlamentin lausunto 14.09.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunnon tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoimi- ja kulttuuritalon rakentamisesta Leijapuistoon ja kirjaston läheisyyteen on keskusteltu jo vuosia. Kulttuuriparlamentti katsoo, että Leijapuisto olisi talolle luonteva sijainti ja asia tulisi todentaa nyt käsillä olevassa kaavassa. 2. Alueelle tulee jäädä tilaa puistolle vielä rakentamisen jälkeen. Rakennuskannan ja asfaltin määrän kasvu vaikuttaa myös alueen hulevesiin ja niiden purkautumiseen. 3. Suunniteltu rakennus on hahmoltaan suuri kuutiomainen massa, joka ei arkkitehtuuriltaan sovellu suhteellisen pienimuotoiseen keskusta-alueeseen eikä vastaa kaupunkikuvalle erityistä ilmettä. Rakennuksen materiaali pääsääntöisesti pelti, eikä siihen ole suunniteltu esimerkiksi kaupunkikeskustoille tyypillisiä näyteikkunoita. Vähittäiskaupan suuryksikön laajennusta suunnitellaan määrälle maalle, minkä mukanaan tuomat ongelmat (esim. paaluttamisen tarve) sekä hiilijalanjälki tulee ottaa huomioon. 4. Rambollin tekemä liikenneselvitys on riittämätön, sillä se keskittyy asiakasliikenteen ja pysäköinnin sujuvuuteen, eikä laajemmin vaikutuksiin alueen liikenteeseen. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuistosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven monitoimi-kulttuuritaloa ei ole unohdettu, ja sitä on alustavasti ideoitu kirjaston viereen, sen pohjoispuolelle, joten sille jää vielä hyvin tilaa tämän kaavamutoksen jälkeenkin. 2. Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipuistoa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevaisuudessa asemakaavoissa. 3. Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalueelle Leijatien varteen. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskeissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaisemaan. Olemassaolevan rakennuksen hyödyntäminen tulevassa laajennuksessa on kestävä kehityksen kannalta järkevintä, ja laajennus tulee toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla, sen sijainti huomioon ottaen. 4. Kaavaselostuksen liitteessä 4. Liikenneselvitys on arvioitu asema-kaavamutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankulkuun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamutoksen lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä.
<p>Kulttuuriparlamentin lausunto kokonaisuudessaan: Ylöjärven Kirkonseudun korttelin 155 sekä sen eteläpuoleisen Leijapuiston alueen käyttöä suunnitellessa on ensisijaisen tärkeää, että monitoimi-kulttuuritalon toteuttamisen mahdollisuuksiin kiinnitetään huomiota kaavoituksen kaikissa vaiheissa. Erityisen tärkeää on huomioida monitoimi-kulttuuritalon toteuttaminen myös käsillä olevan kaavamutoksen yhteydessä.</p> <p>Monitoimi-kulttuuritalon ja muiden rakennusten lisäksi alueelle tulee jäädä tilaa myös puistolle, jollaiseksi Leijapuisto on suunniteltu. Hyväksytyssä asemakaavassa määritelty virkistysalueen pinta-ala vähenee n. 66 %, josta vielä tiealue vähentää ison osan. Virkistysalueen ei tarvitse olla puistomainen, vaan sitä voidaan kehittää avoimena kaupunkitilana nk. peltopuistona viher- ja vesiaiheineen. Puistoaluetta voidaan hyödyntää myös monitoimi- ja kulttuuritalon toiminnassa.</p>	

Suunnitelman arkkitehtuuri tulee sovittaa yhteen Ylöjärven kirkonseudun historiallisen miljöönsä kanssa ja tehdä siitä paraatipaikkansa arvoinen. Myös asfaltoidun parkkipaikan vaikutus alueen yleisilmeeseen tulisi ottaa huomioon. Suunniteltu rakennus on hahmoltaan suuri kuutiomainen massa, joka ei arkkitehtuuriltaan sovellu suhteellisen pienimuotoiseen keskusta-alueeseen eikä vastaa kaupunkikuvalle erityistä ilmettä. Rakennuksen materiaali pääsääntöisesti pelti, eikä siihen ole suunniteltu esimerkiksi kaupunkikeskustoille tyyppillisiä näyteikkunoita.

Vähittäiskaupan suuryksikön laajennusta suunnitellaan määrälle maalle, minkä mukanaan tuomat ongelmat (esim. paaluttamisen tarve) sekä hiilijalanjälki tulee ottaa huomioon. Parkkipaikan huomattava laajennus myös vaikuttaa alueen lämpötilan nousuun tukalalle tasolle kesäisin. Rakennuskannan ja asfaltin määrän kasvu vaikuttaa myös alueen hulevesiin ja niiden purkautumiseen.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös huomattavasti kasvavaan liikennemäärään ja sen vaikutukseen liikenneturvallisuuteen. Näiden lisäksi tulisi kiinnittää huomiota rakentamisen ja liikenteen lähialueen asukkaille aiheuttamaan merkittävään ympärivuorokautiseen meluhaittaan sekä päästöihin. Raskaan liikenteen reitit kulkevat asutusalueen läpi. Alueelle on valmisteilla myös kaksi kerrostaloa.

Rambollin tekemä liikenneselvitys on riittämätön, sillä se keskittyy asiakasliikenteen ja pysäköinnin sujuvuuteen, eikä laajemmin vaikutuksiin alueen liikenteeseen. Liikennesuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös kaupungin liikennejärjestelyt laajemmin, esim. keskustan ohitustiet Siltatielle ja Asuntilasta Siivikkalaan. Kaavoituksen yhteydessä pitää jo tässä vaiheessa ratkaista ja ottaa huomioon koulujen, jäähallin, Liikuntakeskuksen ja Urheilutalon sijainti suhteessa kaavaan ja tulevaan monitoimi- ja kulttuuritaloon. Liikenneselvityksen aikahaarukka on 2021—2040, ja sen mukaan liikenne olisi osittain sujuvalla tasolla vasta vuonna 2040.

Monitoimi- ja kulttuuritalon rakentamisesta Leijapuistoon ja kirjaston läheisyyteen on keskusteltu jo vuosia. Kulttuuriparlamentti katsoo, että Leijapuisto olisi talolle luonteva sijainti ja asia tulisi todentaa nyt käsillä olevassa kaavassa.

Kaavoituksen vastine Kulttuuriparlamentille kokonaisuudessaan:

Kulttuuriparlamentti on lausunnossaan esittänyt huolensa monitoimi-kulttuuritalohankkeen toteutumisesta Suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuistosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven monitoimikulttuuritaloa ei ole unohdettu, ja sitä on alustavasti ideoitu kirjaston viereen, sen pohjoispuolelle, joten sille jää vielä hyvin tilaa tämän kaavamuutoksen jälkeenkkin.

Kulttuuriparlamentti esittää myös huolensa puistotilan vähenemisestä sekä hulevesien hallinnasta. Asemakaavamuutoksen vaikutusta hulevesien purkautumiseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 3. *Hulevesien hallintasuunnitelma*. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta on lisätty asemakaavamuutoksen kaavamerkintöihin seuraava määräys:

3 § KM-1 korttelialueella kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m³ jokaista sataa katto- ja päällystysneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäroinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivolla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan lisäksi sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipuistoa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevissa asemakaavoissa.

Kulttuuriparlamentin lausunnon mukaan rakennuksen sijainti ei olisi hyvä kestävän kehityksen kannalta.

Nykyinen S-market on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti kaavassa osoitetulle rakennusalueelle Leijatien varteen. Ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta tuntuisi kohtuuttomalta, että melko uusi rakennus pitäisi purkaa ja jättää laajennussuunnitelmassa hyödyntämättä. Kaupalliset palvelut kannattaa myös kestävän kehityksen näkökulmasta sijoittaa asumuksen läheisyyteen, eikä esimerkiksi valtateiden varrelle.

Hypermarket on massaltaan suuri, mutta KM-1-korttelialuetta koskevissa määräyksissä on pyritty kiinnittämään huomiota rakentamisen laatuun ja siten lieventämään rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja lähimaisemaan. Olemassaolevan rakennuksen hyödyntäminen tulevassa laajennuksessa on kestävän kehityksen kannalta järkevintä.

Kaavaselostuksen liitteessä 4. Liikenneselvitys on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankulkuun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamuutoksen lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä.

Ylöjärven taideyhdistyksen lausunto 21.09.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Taideyhdistyksen lausunto kokonaisuudessaan:</p> <p>Ylöjärven Taideyhdistys haluaa ilmaista huolensa tulevasta kaavoituksesta ja Prisman rakennushankkeesta. Huolestamme on, että Ylöjärven kulttuuritalohanke näyttää kokonaan hävinneen kavasuunnitelmasta. Koemme, että kaupunkimme kulttuuriolosuhteille ja harrastamiselle tarvittaisiin lisää tilaa ja mahdollisuuksia, joita kulttuuritalon rakentaminen tukisi. Prismalle kaavailtu alue olisi mielestämme oivallinen paikka kulttuurikeskukselle ja siitä voisi tehdä Ylöjärven käyntikortin, mihin Prisma suurine parkkialueineen ja hälyineen ei pysty. Kaupunkimme keskusta-alueen viihtyisyys huoletta meitä myös ja mielestämme tuon alueen voisi paremmin hyödyntää puistona ja kulttuurikeskuksena kuin meluisana kauppakeskittymänä. Haluaisimme myös muistuttaa, että Ylöjärvi on nimetty puutarhakaupungiksi, mitä tuleva kaavoitus ei tunnu tukevan.</p> <p>Mielestämme kaupunkiimme kaivataan kulttuurikeskittymää, joka tarjoaisi tekemistä, virikkeitä ja viihtymistä lapsille ja nuorille, ikääntyneempää väestöä unohtamatta. Elämykset ja tapahtumat rikastuttavat ihmisten elämää ja luovat kestävämpää viihtyvyyttä. Lisäksi kulttuuritarjonnan lisääminen lisäisi matkailun ja turistien määrää, mikä nostattaisi Ylöjärven uudelle tasolle ja lisäisi kaupunkimme vetovoimaa. Luontevin paikka tällaiselle toiminnalle olisi keskusta-alueella muiden kaupunkimme keskeisten palveluiden läheisyydessä.</p> <p>Mikäli kaava toteutetaan, toivoisimme, että arkkitehtuuriin ja maisemaan kiinnitettäisiin erityistä huomiota, jotta kaupunkimme ilme ei kärsisi kauppakeskittymän mukanaan tuomasta kolkoudesta.</p>	<p>Vastine kokonaisuudessaan:</p> <p>Suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuistosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Ylöjärven monitoimi-kulttuuritaloa ei ole unohdettu, ja sitä on alustavasti ideoitu kirjaston viereen, sen pohjoispuolelle, joten sille jää vielä hyvin tilaa tämän kaavamuutoksen jälkeenkin.</p> <p>Todettakoon lisäksi, että asemakaavamuutos on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.</p> <p>Rakentamisen laatua on pyritty ohjaamaan ja ympäristövaikutuksia vähentämään KM-1-tonttia koskevilla tarkemmilla määräyksillä.</p>

Leppäkosken sähkö Oy:n lausunto 25.08.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunto kokonaisuudessaan: Kaavassa ei ole huomauttamista.</p>	<p>Vastine kokonaisuudessaan: Ei toimenpiteitä.</p>

Ylöjärven vesi Oy:n lausunto 31.08.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunto kokonaisuudessaan: Mikäli suunnitelmiin ei ole tullut muutoksia, on edellisessä vaiheessa antamamme lausunto edelleen voimassa.</p> <p>Edellinen lausunto (5.3.2021) 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>Vastine kokonaisuudessaan: Jätevesilinjan päät sekä jäteveden pumppaamo on otettu huomioon kaavan suunnittelussa. Ei toimenpiteitä.</p>

Hyvinvointilautakunnan lausunto 07.09.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunto kokonaisuudessaan: 18.8.2021 päivitetyn osallistamis- ja arviointisuunnitelma-aineiston perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuis- tosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Mikäli Ylöjärven kaupunki rakentaa tu- levaisuudessa Leijan viereen monitoimi-kulttuuritalon, on se nyt kyseessä ole- van hankkeen jälkeen edelleen mahdollista.</p> <p>Tulevissa ratkaisuihin monitoimi-kulttuuritalon toteuttamisen mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ylöjärvi on jatkossakin kehittyvä ja kasvava kaupunki. Tarpeet ja perustelut monitoimi-kulttuuritalon saamiseksi vahvistu- vat kaupungin kasvun myötä.</p> <p>Ylöjärven kulttuuri-monitoimitalo tulee aikanaan rakentaa logistisesti ja kau- punkikuvallisesti parhaaseen mahdolliseen paikkaan kirjastotalo Leijan välittö- mään läheisyyteen.</p>	<p>Vastine kokonaisuudessaan:</p> <p>Merkitään muistiin. Ei toimenpiteitä.</p>

Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto 14.09.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Lausunto kokonaisuudessaan: 18.8.2021 päivitetyn osallistamis- ja arviointisuunnitelma-aineiston perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueen ulkopuolelle jää noin puolet Leijapuis- tosta kirjastotalo Leijan pohjoispuolelta. Mikäli Ylöjärven kaupunki rakentaa tu- levaisuudessa Leijan viereen monitoimi-kulttuuritalon, on se nyt kyseessä ole- van hankkeen jälkeen edelleen mahdollista.</p> <p>Tulevissa ratkaisuihin monitoimi-kulttuuritalon toteuttamisen mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ylöjärvi on jatkossakin kehittyvä ja kasvava kaupunki. Tarpeet ja perustelut monitoimi-kulttuuritalon saamiseksi vahvistu- vat kaupungin kasvun myötä.</p> <p>Ylöjärven kulttuuri-monitoimitalo tulee aikanaan rakentaa logistisesti ja kau- punkikuvallisesti parhaaseen mahdolliseen paikkaan kirjastotalo Leijan välittö- mään läheisyyteen.</p>	<p>Vastine kokonaisuudessaan:</p> <p>Merkitään muistiin. Ei toimenpiteitä.</p>

Mielipiteet:

Yksityishenkilön mielipide 18.08.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Mielipiteen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Suunnitelmien laajuutta tulisi havainnoida paremmin ja selkeämmin. Uuden kadun, Oksasentien, nimi ei saa viitata Prisman Oksa-ravintolaan. Uudelle tielle tulee rakentaa vielä kiertoliittymä. Kuruntien liikenne tulisi ruuhkautumaan suunnitelmien myötä. Rakennusoikeutta on myönnetty liikaa. Mainosrakenteet ovat liian korkeita. Hanke tarvitsisi tilavamman paikan Jokseenkin koko tontti on vettä läpäisemätöntä eli kattoa tai asfalttia, mutta näin ei pitäisi olla. Hulevesisuunnitelmassa esitetään että hulevedet johdetaan maanalaiseen viivytukseen viherpainanteiden kautta. Keijärveen laskevan Tiikononjan veden laatua ei pidä turmella rankkasateellaan. 	<p>Vastineen tiivistelmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> Kaavaselostuksen liitteessä 5, <i>Havainnollistavat kuvat</i>, löytyy havainnollistavia kuvia suunnitelmista. Oksasentie nimi ei viittaa Prisman Oksa-ravintolaan, vaan aikaisemmin lähistöllä sijainneeseen Oksasen kauppaan. Nimi viittaa täten alueen historiaan laajemmin, kuin nyt tehtäviin suunnitelmiin. Kaavaselostuksen liitteessä 4. <i>Liikenneselvitys</i> on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankulkuun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamuutoksen lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä. Alueen liikennejärjestelyt on suunniteltu tämän liikenneselvityksen perusteella. POK:n teettämät viitesuunnitelmat on kehittynyt alkuperäisen jälkeen ja kerrosala on täten tarkentunut yli 9 300 k-m². Asemakaavassa ei kannata näin isossa hankkeessa rajata rakennusoikeutta liian niukasti, vaan yleisenä käytäntönä on pyöristää rakennusoikeutta hieman ylöspäin. Mainosrakenteiden korkeutta tarkastetaan jatkosuunnitelmissa. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää vielä noin puolet Leijapuiston avoimesta, entisestä peltoalueesta. Kestävän kehityksen kannalta rakennuspaikka on järkevä niin olemassaolevan infrastruktuurin takia, kuin olemassaolevan rakennuksen hyödyntämismahdollisuuden takia. Tämän lisäksi alue on entistä peltoaluetta, joka on jo ihmisen muokkaamaa. Asemakaavamuutoksen vaikutusta hulevesien purkautumiseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 3. Hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta on lisätty asemakaavamuutoksen kaavamerkintöihin määräys hulevesien viivyttämisestä. <p>Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan lisäksi sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipuistoa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevaisuuden asemakaavoissa.</p>
<p>Yksityishenkilön esittämä mielipide kokonaisuudessaan:</p> <p>Kaupan tontti ja Oksasentie kattavat yli puolet Leijapuistosta. Yleiselle rakennukselle kun varataan edelleen tontti kirjaston vierestä niin vapaaksi jää suikale puistoa. Kaipaamme havainnollistavaa karttaa, jossa näkyvät lähirakennukset ja kolmen kirjaston suuruinen kauppa.</p>	

Oksasentien nimi viitanee Prisman Oksa-ravintolaan. Ylöjärven keskustassa nimistö tulee löytyä muualta kuin kaupallisesta maailmasta. Tielle on varattu aluetta runsaasti. Se toimii samalla pysäköintikentän tukimuurina ja tulvavallina kellarin pysäköintihallille. Kapungin tulee rakentaa vielä kiertoliittymä, että kaupan lisääntynyt liikenne aiheuttaa ruuhkautumista vasta tämän risteyksen jälkeen.

Liikennesuunnitelman mukaan POK:n arvio on että autoliikenne lisääntyy 30 % Prisman myötä. Pihalle on merkitty uusia pysäköintipaikkoja 99 nykyisten 198 lisäksi. Ydinkeskustassa on tavoitteena laittaa pysäköinti katseilta suojaan. Kellaripysäköintiä on 167 autolle.

Jokseenkin koko tontti on vettä läpäisemätöntä eli kattoa tai asfalttia, mutta näin ei pitäisi olla. Hulevesisuunnitelmassa esitetään että hulevedet johdetaan maanalaiseen viivytykseen viherpainanteiden kautta. Keijärveen laskevan Tiikonojan veden laatua ei pidä turmella rankkasateellakaan.

Hakemuksessa on anottu mahdollisuutta nykyisen 3500 kem2 kaupan kasvattamiseen 8500-9000 kem2 kokoiseksi. Jostakin syystä kaavassa on suurempi rakennusoikeus, 9500 kem2. Prisman lisäksi rakennukseen on suunnitelmissa 4-6 etumyymälää. Nykyinen pikainen poikkeaminen ruokaostoksille ei enää onnistuisi, valitettavasti. Kerroksia kaupassa saa olla kaksi. Lisäksi katolle saa tehdä teknisiä tiloja ja kerrosalaan luettavaa tilaa 300 neliötä. Iso ja korkea rakennus verrattuna naapuritaloihin.

Hallimaisen rakennuksen julkisivuja on havainnollistamiskuvien perusteella tarkoitus koristaa suurilla mainoksilla. Mainosrakenteista (mr) toinen on korkeudeltaan kuin viisikerroksinen asuintalo ja korkeampi voittaa kirkon tornin. Ihmetyttää kenelle näin kookas mainonta on kun tiet on ihan vieressä ja asuintalot myös.

Selostuksessa kerrotaan että Kuruntiellä on liikennettä noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenneselvityksen mukaan tämä määrä on nykyisin iltahuipputunnin aikana. Joka tapauksessa liikenne Kuruntiellä näyttää ikkunasta katsoen ajoittain ruuhkautuvan. Jos shoppailijoiden määrä selvästi kasvaa niin ehdasta on.

Selväksi on tullut, että hanke tarvitsee tilavamman paikan. Tässä se tukkeuttaa ympäristöä ja vie mahdollisuuden Ylöjärven ydinkeskustan laadukkaalta kehittämiseltä.

Kaavoituksen vastine kokonaisuudessaan:

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia lähiympäristöön on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksen liitteessä 5, *Havainnollistavat kuvat*, löytyy lisäksi havainnollistavia kuvia suunnitelmista, joista voi arvioida suunnitelmien toteutumisen vaikutusta lähiympäristöön.

Kaupungin uuden tien nimi on luonnosvaiheessa esitetty Oksasentiksi. Ehdotettu nimi on tullut kaupungin, eikä POK:n aloitteesta, ja nimi ei viittaa Prisman Oksa-ravintolaan, vaan aikaisemmin lähistöllä sijainneeseen Oksasen kauppaan. Nimi viittaa täten alueen historiaan laajemmin, kuin nyt tehtäviin suunnitelmiin.

Kaavaselostuksen liitteessä 4. *Liikenneselvitys* on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutusta autoliikenteeseen, pyöräliikenteeseen, jalankulkuun, liikenneturvallisuuteen sekä Tampereen raitiotien seudulliseen yleissuunnitelmaan. Liikenneselvityksessä on arvioitu liikennemäärän muutoksia ottaen huomioon tämän asemakaavamuutoksen lisäksi myös muu maankäytön kehittyminen Ylöjärvellä. Alueen liikennejärjestelyt on suunniteltu tämän liikenneselvityksen perusteella.

POK:n teettämät viitesuunnitelmat on kehittänyt alkuperäisen, tavoitteiden asettamisen ajankohdan jälkeen ja kerrosala on täten tarkentunut yli 9 300 k-m2:ksi. Asemakaavassa ei yleensä merkitä rakennusoikeuksia tarkasti viitesuunnitelmien mukaisiksi, vaan hieman ylöspäin pyöristäen. Näin jätetään vielä suunnitteluvaraa rakennuslupa- ja toteutusvaiheen suunnitteluun, eikä esim. myöhemmät pienet muutokset vaadi heti asemakaavamuutosta tai poikkeamislupaa.

Kauppakeskuksen yhteyteen tulevien mainosrakenteiden korkeutta tarkastetaan jatkosuunnitelmissa.

Suunnittelualueen ulkopuolelle jää vielä noin puolet Leijapuiston avoimesta, entisestä peltoalueesta. Kestävän kehityksen kannalta rakennuspaikka on järkevä niin olemassaolevan infrastruktuurin takia, kuin olemassaolevan rakennuksen hyödyntämismahdollisuuden takia. Tämän lisäksi alue on entistä peltoaluetta, joka on jo ihmisen muokkamaa.

Asemakaavamuutoksen vaikutusta hulevesien purkautumiseen on arvioitu kaavaselostuksen liitteessä 3. Hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta on lisätty asemakaavamuutoksen kaavamerkintöihin seuraava määräys:

3 § KM-1 korttelialueella kattovesiä ja päällystetyiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla 1,0 m3 jo-kaista sataa katto- ja päällystysneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on keuhattävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivolla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Leijapuiston tuleviin täydennysrakentamiskortteleihin voidaan lisäksi sovittaa rakennettua viihtyisää korttelipui-
toa, joka samalla toimii osana hulevesijärjestelmää. Asia suunnitellaan tarkemmin alueen tulevissa asemakaavoissa.

Yksityishenkilön mielipide 18.08.2021	Kaavoituksen vastine
<p>Mielipide kokonaisuudessaan:</p> <p>Lähdevainiontien varteen kevyenliikenteen väylä myös tien toiseen laitaan.</p>	<p>Vastine kokonaisuudessaan:</p> <p>Lähdevainiontien katualue ei kuulu tähän asemakaavamuutos- alueeseen, joten asiaa ei ratkaista tässä kaavassa.</p>

Tampereella 1.11.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti, SAFA, YKS 492

Filemon Wolfram
Suunnittelija
M.Sc., Urban Planning