

LEIJAPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoituksen vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kuusi (6 kpl) lausuntoa tai kommenttia:

Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Kasvatus- ja opetuslautakunta
Pirkanmaan pelastuslaitos
Caruna Oy
Leppäkosken sähkö Oy

Mielipiteitä saapui yksi (1 kpl).

LAUSUNTO	KAAVOITUKSEN VASTINE
1. Pirkanmaan ELY-keskus, 13.12.2024 Maakuntakaava 2040:n mukaan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja lisäksi se kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Hankealueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava 2040 vuodelta 2018. Kaavan mukaan alue on tiivistyvää keskustatoimintojen aluetta sekä kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykettä. Lisäksi kaavassa on osoitettu kaava-alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti. Yleiskaavan mukaan aluetta tulee kehittää täydennysrakentamisella tiivistyvänä ja toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Valmisteltava asemakaavan muutos korvaa alueella voimassa olevan Palvelurakennusten korttelialueen asemakaavan, jonka mukainen rakentaminen ei ole toteutunut alueella. Asemakaavahankkeen lähtökohtana on vuonna 2023 järjestetyn ideakilpailun voittanut ehdotus, joka sisältää nelikerroksisia asuinkerrostaloja sekä yhden nelikerroksisen palveluja ja pysäköintiä sisältävän rakennuksen. Korttelin koillis- ja kaakkoiskulmaan Kuruntien puolelle on esitetty liiketiloja. Korttelin etelä ja itäpuolelle sekä korttelirakenteen sisälle on jätetty viherväliä. ELY-keskus toteaa, että ehdotus on mittakaavaltaan ja massoitteeltaan sopuuhainen tiivistää toivotulla tavalla asumista ja palveluita joukkoliikenteen toiminta-alueelle. Hankealueen eteläpuolella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka PIRELY/11342/2024 2/3 ominaispiirteisiin ja arvoihin kuuluvat mm. kirkon näkyminen maisemassa sekä taajamarakenteen ympäröimä 1800-luvun kirkonkylän ja kantatilojen rakennusperintö. Alueelle suunnitteilla olevalla rakentamisella on vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Nykytilanteessa Leijapuisto on avoin alue, jolla ei ole maisemaa peittävää rakentamista. Alueen voimassa olevassa Palvelurakennusten korttelialueen asemakaavassa määrätään suunnittelemaan rakennusten sijoittelu ja korkeus siten, että kirkon kupolin ja tornin yläosat näkyvät Kuruntien ja Lähdevainion risteysalueelle. Kaavahanketta jatkokehittäessä tulee kiinnittää huomiota maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin sopeutumiseen. ELY-keskus suosittelee tutkimaan kirkon säilymistä maisemassa tarvittavin analyysin ja havainnekuvin.	Kaavoituksen vastine Kaavahanketta jatkokehittäessä kiinnitetään huomiota maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin sopeutumiseen ja tutkitaan mm. kirkon säilymistä maisemassa tarvittavin analyysin ja havainnekuvin. Kirjataan tavoitteeksi, että rakennusten sijoittelu ja korkeus tulee suunnitella siten, että kirkon kupolin ja tornin yläosat näkyvät Kuruntien ja Lähdevainion risteysalueelle. Suunnittelu tarkentuu luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

ELY-keskus kannustaa kiinnittämään huomiota kaavan ilmastovaikutuksiin (MRA 1 §). Tukena työskentelyyn voi jo aivan kaavoituksen käynnistymisvaiheessa käyttää esimerkiksi Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaisemaa KILVA-työkalua (www.ymparisto.fi/KILVA). Työkalun lopputuloksena syntyy tarkistuslista seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Tulokset toimivat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. Suunnittelualueelle tulee laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 §103c) mukaisesti hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemien ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.

Melutaso ei saa ylittää Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Alueella on tehtävä meluselvitys, jossa otetaan huomioon suunnitellun raitiotien aiheuttaman melun vaikutus.

Asia on käsitelty Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueen rakennetun ympäristön yksikössä. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Olli Järveläinen ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

Ilmastovaikutusten tunnistamiseen ja arviointiin käytetään KILVA-työkalua jo kaavoituksen valmisteluvaihetta laadittaessa ja saadaan tarkistuslista, joka toimii lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskusteluille.

Asuinkortteliin laaditaan asemakaavatasoinen hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma ennen kaavan ehdotusvaiheen nähtäville asettamista. Valmisteluvaiheen kaavakartalla korttelialueella ja puistoalueella esitetään kaksi ohjeellista hulevesien viivytyspainannetta ja hulevesien jo rakentamisaikaista hallinnan tarvetta ja vaiheistamista kuvataan kaavaselistuksessa.

Korttelialueen länsirajana sijaitsevan Leijatien ja sen uuden kevyen liikenteen väylän ja kiertoliittymän sekä Oksasentien rakentamisen yhteydessä on kaupungin hulevesiverkkoon sisältyen rakennettu kaksi uutta hulevesipumppaamoja, jotka osoitetaan kaavakartalla.

Viereisen kauppakeskuksen kaavoituksen yhteydessä alueelle ja lähialueelle laadittiin vastikään hulevesiselvitys, jonka tiedot kuvataan kaavaselistuksessa.

Alueella on käytettävissä tuoreet melumallinnukset, jotka on laadittu viereisen uuden kauppakeskuksen asemakaavoituksen yhteydessä ja raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman yhteydessä. Raitiotien meluselvityksessä tarkasteltiin erikseen raitiotien melu ja liikenteen kokonaismelu vuonna 2022. Selvitysten havainnot on esitetään kaavaselistuksessa. Tarkistetaan lisäselvitysten tarve kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä.

2. Pirkanmaan liitto 11.11.2024	Kaavoituksen vastine
Ylöjärven kaupunki Kirjaamo PL 22 33471 Ylöjärvi Viite: Lausuntopyyntö saapunut Pirkanmaan liittoon 30.10.2024 Asia: Ylöjärvi, Leijapuiston asemakaavamuutos, OAS Pirkanmaan liitolle on lähetetty lausuntopyyntö otsikon kaavasta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 16.12.2024 mennessä. Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei tässä vaiheessa anna lausuntoa ko. aineistosta. Pirkanmaan liiton puolesta Tampereella 11.12.2024 Elisabet Scarpellini Assistentti / Assistant Pirkanmaan liitto / Council of Tampere Region Kelloportinkatu 1 B, PL (P.O. Box) 1002 33101 Tampere, FINLAND Tel. +358 44 422 2256 elisabet.scarpellini@pirkanmaa.fi www.pirkanmaa.fi 	Saatu tiedoksi.

3. Kasvatus- ja opetuslautakunta 19.11.2024 § 130	Kaavoituksen vastine
Kasvatus- ja opetuslautakunta päättää lausuntonaan todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Leijapuiston asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.	Saatu tiedoksi.

4. Pirkanmaan pelastuslaitos 25.11.2024			Kaavoituksen vastine	
 Pirkanmaan pelastuslaitos Pirkanmaan hyvinvointialue LAUSUNTO 7 054 sivu 1 / 1 13.11.2024 Vastaanottaja Kohde Ylöjärven kaupunki Leijapuiston asemakaavan muutos Ympäristölautakunta Leijapuisto kaavoitus@ylojarvi.fi Asemakaavalausunto Lausuntopyyntö: 30.10.2024 Dnro: YLA 20.3.2024 ASIA: LAUSUNTOPYYNTÖ LEIJAPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa: - Kerrostaloasuntojen pelastustiejärjestelyt on esitetty suunnitelmassa viitteellisesti. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että pelastuslaitosta varten suunnitellut nostopaikat ovat riittävän lähellä varateitä tai sitten varatiet tulee perustua omatoimiseen pelastautumiseen. STEN TAPIO 912064994 Johtava palotarkastaja Tapio Sten			Suunnittelua on tarkennettu kaavan valmisteluvaiheessa. Pelastustiejärjestelyjä, nostopaikkoja ja omatoimista pelastautumista on suunniteltu ja kuvattu rakentamistapaohjeessa, ks. tarkemmin Rakentamistapaohje s. 32-33. Pelastautuminen on suunniteltu pääasiassa pelastusajoneuvojen varaan ja pieneltä osin omatoimiseksi. Suunnittelua tarkennetaan lausuntojen ja muun viranomaispalautteen perusteella ehdotusvaiheeseen edettäessä tarpeen mukaan.	

5. Caruna Oy	Kaavoituksen vastine
Hei, kaavoitettavalla alueella tai sen läheisyydessä ei ole Carunan sähköverkkoa, joten emme näe tarpeelliseksi an Ystävällisin terveisin, Jussi Rönkkö Verkkosuunnittelun päällikkö Caruna Upseerinkatu 2, 02600 Espoo PL 1, 00068 CARUNA + 358 40 158 47781 jussi.ronkko@caruna.fi caruna.fi caruna Tuomme sinulle sähkön.	Saatu tiedoksi.

8

1. Mielipide 11.11.2024	Kaavoituksen vastine
Mielipide Leijapuiston alustavista tavoitteista Kilpailutyössä riemastutti Leijapuiston paikallisuutta henkivä "umpikortteli" napataloineen. Kirjaston puolella on kaivattua elävyyttä ja Kuruntien pääväylän luonne korostuu. Prisman rakennukselle on annettu sopivasti näkyvyyttä. Leijatie on tunnelmaltaan sekä liikekeskuksen palvelija että kaartuileva asuntokatu. Maaston muoto säilyy kun rakennusmassojen korkeus on yhtenäinen. Paikalla on perinteisesti nähty hulevesiä. Raitiotien suunniteltu reitti rajoittaa kiusallisesti Kuruntien ylittämistä ja Krankkulantien liikennettä. (Parempi vaihtoehto on junaseisake ja Asemantien varsien asutuksen reilu tehostaminen, Teivon jälkeen.) Keijärven rantaan on lyhyt matka ja perillä liikenteen hiljaisuutta. Haukan ja joutsenten lentonäytöksiä sekä satakielen laulua mm. on ollut tarjolla. Leijapuisto on hyvä paikka etenkin ikääntyneiden asumiselle. Voisikohan laitosasumiseen liittyvät yhteiset palvelut olla naapureidenkin käytettävissä.	Saatu tiedoksi. On hienoa että korttelirakenteesta pidetään. Keijärven ranta tarjoaa Leijapuiston ja lähialueen asukkaille luontoelämyksiä ja hienon virkistysalueen, jonka palvelut on jo rakennettu valmiiksi. Syksyllä käynnistyvässä raitiotien hankesuunnittelussa kaupungin edustajien tulee huolehtia, että Kuruntien ylityksissä huomioidaan yhteys Leijapuiston ja Keijärven rannan välillä. Olisi hyvä synergia, jos mahdolliset Leijapuiston kortteliin sijoittuvat ikääntyneiden palvelut olisivat laajemminkin lähialueen asukkaiden ja muidenkin kaupunkilaisten käytössä, etenkin kun niiden on tarkoitus olla sekä jalkaisin että joukkoliikenteellä helposti ja esteettömästi saavutettavissa.