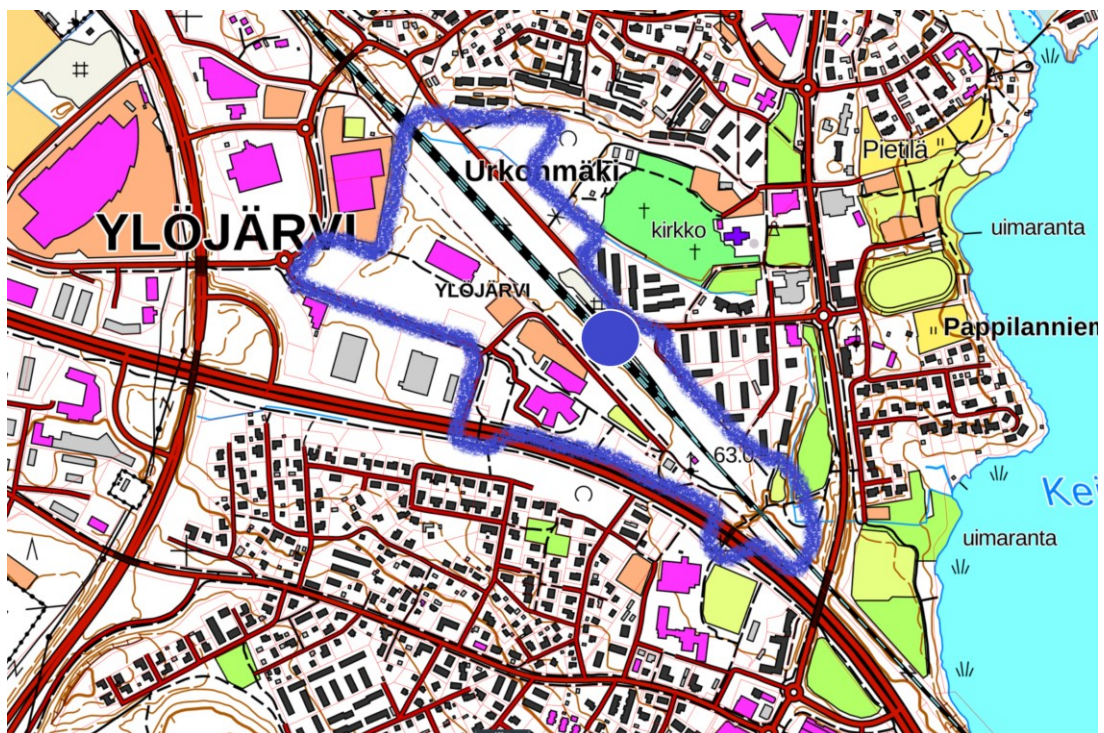


Asemanseudun asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa pääradan varressa, koulutuskeskus Valon, Pallotien, Ulkoilijantien, Rautatieläisentien ja Asemantien ympäristössä. Suunnittelussa tarkasteltava alue, jolle selvityksiäkin laaditaan, on laajempi kuin asemakaavoitettava alue ja on esitetty oheisessa sijaintikuvassa yleispiirteisellä rajauksella. Asemakaavoitettavan alueen rajaus tarkentuu kaavaprosessin edetessä.



Suunnittelussa tarkasteltavan alueen pinta-ala on noin 30 ha. Junaseisakkeen likimääräinen sijainti on merkitty ympyrällä.

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan. Asemanseudun maankäytön kehittäminen (asemakaavan muutos) on käynnistetty kaupunginhallituksessa 23.10.2023 § 302.

MAPSTO kohde 115: ”Asemanseudun maankäytön kehittäminen Maankäytön kehittämisessä huomioidaan kevyenliikenteen rataylitys ja mahdolliset lähijunatavoitteet. Kaavan tavoiteaikataulu: Aloitus-, luonnos-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet 2025-2028.”

Suunnittelutehtävä

Asemanseudun maankäytön kehittämiseksi asetetaan alueen asemakaavamuutos vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Hanke sisältää useita suunnittelunäkökulmia ja -osapuolia. Väylävirasto ja Ylöjärven kaupunki suunnittelevat alueelle henkilöliikenteen junaseisaketta. Seisakkeen esisuunnittelu sisältyy valtion ja Tampereen kaupunkiseudun väliseen MAL-sopimukseen ja sen lähtökohtana on alueella toimivan puunlastauksen päätyminen. Suunnittelualueelle sijoittuu aluevaraus Lielähti-Lakiala-kaksoisraiteelle, jolle laadittiin yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi vuosina 2023-2025. Lähialueella suunnitellaan myös valtatie 3 uutta linjausta Elovainiosta Hämeenkyröön.

Koulutuskeskus Valolle rakennetaan parhaillaan laajennusosaa, jonka on tarkoitus valmistua käyttöön syksyllä 2026. Pallotien uusi liikennevaloliittymä kantatielle 65 valmistui ja avattiin käyttöön vuonna 2025. Pallotie sai myös uudet bussipysäkit ja bussiliikenteen on tarkoitus käynnistyä alueella syksyllä 2026. Kantatien 65 Pallotien liittymän uuden kävelyn ylikulkusillalle on varattu on suunnittelurahaa vuodelle 2030 (MAPSTO).

Asemanseudun suunnittelu sisältyi yhtenä kolmesta kohdealueesta Ylöjärven kaupungin ja Suomen arkkitehtiliitto SAFAn yhdessä järjestämään Ylöjärven keskustan yleiseen arkkitehtuurin ideakilpailuun vuonna 2023. Kilpailuohjelman laatimisen yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi suunnittelulle yleiset tavoitteet (23.1.2023 § 28), joiden valmistelussa myös Väylävirasto oli mukana. Kilpailussa haettiin ja saatiin Asemanseudulle ehdotuksia mm. pääradan junaseisakkeen ja kevyen liikenteen ylikulun, asuinkerrostalokortteleiden sekä asukas- ja liityntäpysäköinnin sijoittamisesta. Viittä kilpailussa palkittua tai lunastettua ehdotusta voidaan käyttää asemakaavamuutoksen tausta-aineistona ja inspiraationa.

Suunnittelussa tarkasteltavan alueen pinta-ala on noin 30 hehtaaria ja asemakaavoitettavan alueen raja-alue tarkentuu kaavaprosessin edetessä. Asemakaavoituksen tueksi laadittavia selvityksiä ovat mm. luontoselvitys, rakennettavuusselvitys, pohjavesiselvitys sekä melu- ja värinäselvitys. Asemakaavoituksen suunnittelu on linjassa Ylöjärven Ydinkeskustan osayleiskaavan (2019) ja Pirkkanmaan maakuntakaavan (2017) ja vaihemaakuntakaavan (2025) kanssa ja toteuttaa valtakunnallisia MAL-tavoitteita. Pääradan ylittävä tai alittava kävelyn ja pyöräilyn yhteys parantaa Ylöjärven keskustan sisäisiä yhteyksiä ja vähentää pääradan laittomien ylitysten riskitilanteita.

Alueen vahvuuksia rakentamisen näkökulmasta ovat lähialueen kattava julkisten ja yksityisten palveluiden tarjonta ja sijainti Ylöjärven keskeisten työpaikka-alueiden läheisyydessä. Alueella on hyvä ajoneuvoliikenteen saavutettavuus ja raideliikenteen käynnistyminen voi tuoda alueelle seudullista liityntäliikennettä. Alueen rakentamisella voidaan kohentaa Ylöjärven kaupunkikuvaa ja tarjota houkuttelevia uusia asuinpaikkoja kaupan, liikunnan ja koulutuksen palveluiden käyttäjille ja mahdollisuuksia mm. opiskelija-asumiselle. Asemanseudun suunnittelu on synergiasuhteissa raitiotien suunnittelun kanssa siten, että lähimmälle suunnitellulle Räkän raitiotiepysäkillä on seisakkeelta alle 500 m matka.

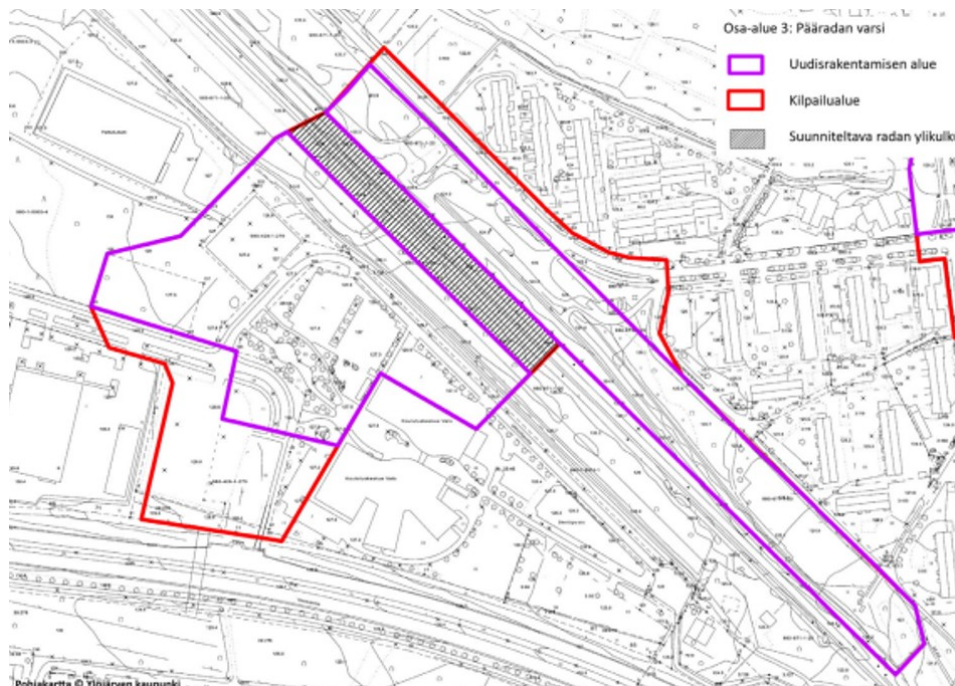
Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Ylöjärven kaupunki ja Väylävirasto.

Ideakilpailussa 2023 asetetut tavoitteet

Ylöjärven kaupungin ja Suomen arkkitehtiiliitto SAFA:n vuonna 2023 järjestämässä arkkitehtuurin yleisessä ideakilpailussa Asemanseutua koskevana tavoitteena oli, että ”Helsinki-Oulu-pääradan varteen tulee suunnitella henkilöliikenteen junaseisake, kevyen liikenteen ylikulku sekä liityntäpysäköintiä. Alueen maankäyttöä tulee tiivistää uudisrakentamisella, joka muodostuu ensisijaisesti sekoittuneesta asumisesta, toimitiloista ja julkisista palveluista.” Kilpailuehdotuksessa alueelle tulee sijoittaa:

- Kokonaisuuteen sopivaa rakentamista jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Ylöjärven uuden junaseisakkeen matkustajalaiturit ja yhteensä neljä raidetta oheisen periaatekaavion mukaisesti:
- Uusi matkustajalaituri rakennetaan kummallekin puolen rataa. Matkustajalaiturit tulee esittää riittävän pitkinä sekä kaukoliikenteen että lähiliikenteen junien pysähdyksiä varten. Henkilökaukoliikenteen standardoitu laituripituus on lähtökohtaisesti 350 m.

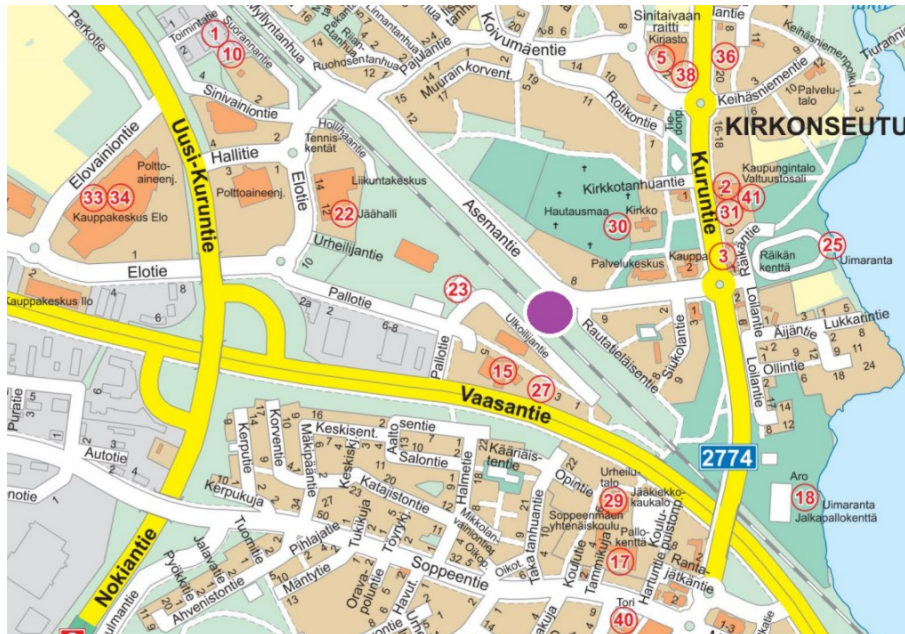


Ideakilpailussa 2023 Asemanseutu oli yksi kolmesta suunnittelualueesta, rajaus oheisessa kuvassa.

Muut rakenteet ja rakennukset	laituri x m	Uusi sivuraide noin 1,5 m	väli n. 4 m	Uusi kaksoraiden raide noin 1,5 m	väli n. 4 m	Nyk. pääraide noin 1,5 m	väli n. 4 m	Nyk. sivuraide noin 1,5 m	laituri x m	Muut rakenteet ja rakennukset
noin 6 m			noin 18 m					noin 6 m		
noin 30 m										

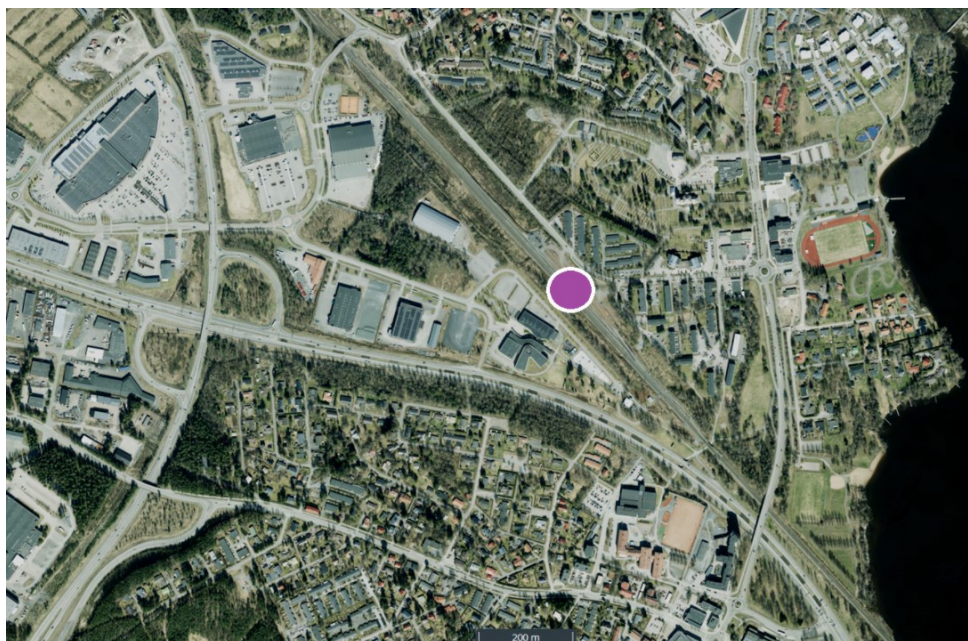
Rautatiealueen Väyläviraston omistaman kiinteistön leveys Ylöjärven asemanseudulla on nykyisellään noin 105 m. Kaaviossa näkyy ideakilpailun 2023 tavoitteissa esitetty pääradan viitteellinen poikkileikkaus. Ylöjärven seisakkeella, kohti pohjoista katsottuna, tilantarpeen leveys on noin 30 m. Ideakilpailussa tavoiteltiin laitureita pääradan kummallekin puolelle ja mitoituksessa oli mukana nykyinen päärata, pääradan lisäraide ja kaksi paikallisraidetta. Suunnittelullisesti vajaat 40 m leveä alue kummallakin puolella jäi näin ollen muuhun kilpailussa suunniteltuun maankäyttöön.

Palvelut

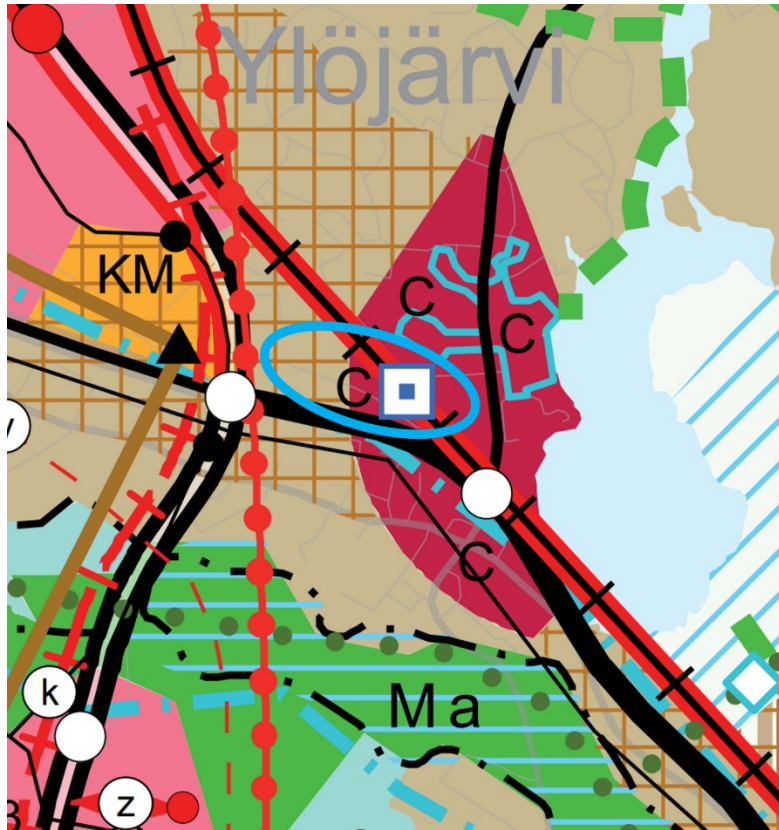


Asemakaavamuutoksen tavoitteisiin Pallotien-Ulkoilijantien ja Asemantien-Rautatiealäsentien välillä lukeutuu junaseisakkeen laiturijono radan koulutuskeskus Valon tai Asemantien puolella sekä pääradan kävelyn ja pyöräilyn ali- tai ylikulku. Seisakkeen likimääräinen sijainti on osoitettu violetilla ympyrällä. Suuri osa Ylöjärven keskustan palveluista sijaitsee lähialueella. Mm. seuraavat palvelut ovat seisakkeesta helposti saavutettavissa noin kilometrin etäisyydellä tai lähempänä:

- | | |
|---|--|
| 33 Apteekki | 5 Kirjasto Leija |
| 34 Kauppakeskus Elo | 38 Taksitolppa |
| 22 Jäähalli | 36 Kädentaidon talo Krankkula |
| 23 Monitoimihalli (Ylöjärven Ilves Areena) | 30 Kirkko, seurakuntakeskus, hautausmaa |
| 15 Koulutuskeskus Valo: Ylöjärven lukio, Tredu | 2 Kaupungintalo |
| 27 Skeittipuisto | 31 Alamökki-veistos |
| 29 Urheilutalo, uimahalli, keilahalli, minigolf | 41 Vanha Räikkä |
| 17 Soppeenmäen yhtenäiskoulu | 3 Kaupungin tekninen toimisto |
| 40 Tori | 25 Räikän puistoalue, uimaranta ja urheilukenttä |
| | 18 Aron pallokentät ja uimaranta |



Maakuntakaava ja yleiskaava



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla.



Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

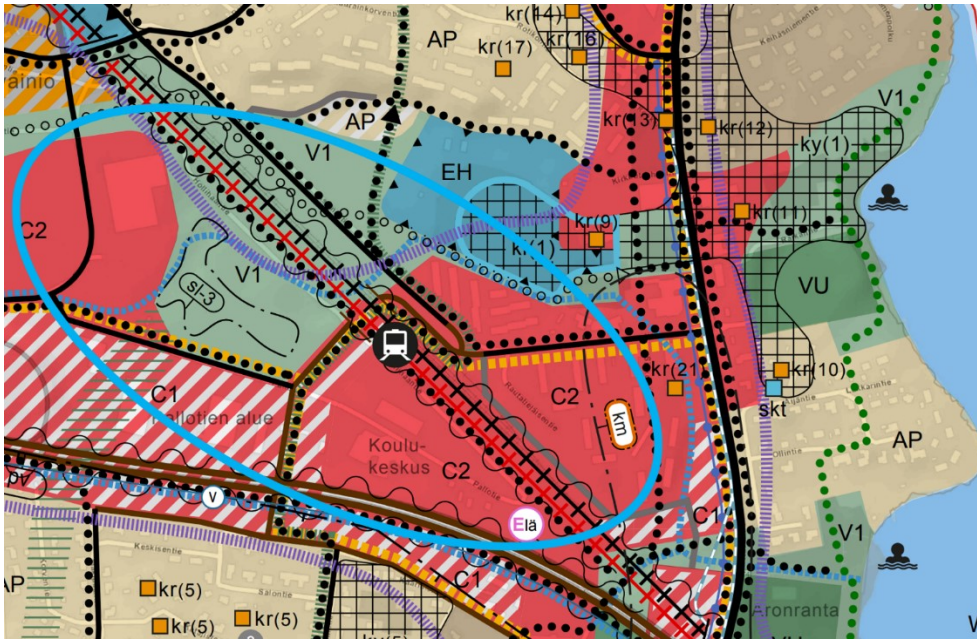
Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskusta ympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven ydinkeskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.11.2019. Osayleiskaava on laadittu siten, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava on otettu siinä huomioon.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Ydinkeskustan osayleiskaavan (2019) kartalla.

C2 TIIVISTYVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Keskustatoimintojen alue jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistys- ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen 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 ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen ehdoilla. Alueella tulee varautua kaupunkiraitioliikenteeseen.

Kohdekohtaiset suunnittelu suositukset:

Soppeenmäki: Aluetta tulee kehittää tiiviin kaupunkimaisen asumisen alueena, josta on hyvät virkistysyhteydet.

Kirkonseutu: Suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää Kuruntien katu ympäristön kehittämiseen viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.

Vasantien ja rautatien rajaama-alue: Aluetta kehitetään koulu- ja osaamiskeskittymänä.

Keskustatoimintojen C1 ja C2 alueiden kaupanmitoitus:

Keskustatoimintojen C1 ja C2 alueilla yli 2000 k-m² suuristen vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m².



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ

Joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoiset pääreitit.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE



KULTTUURIHISTORIAALISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Aikakautensa edustava rakennettu ympäristö, jota tulee kehittää kulttuuriarvot huomioiden. Aluetta koskeissa toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Kohteen numerotunnus viittaa yleiskaavaselvityksen kohdeluetteloon.

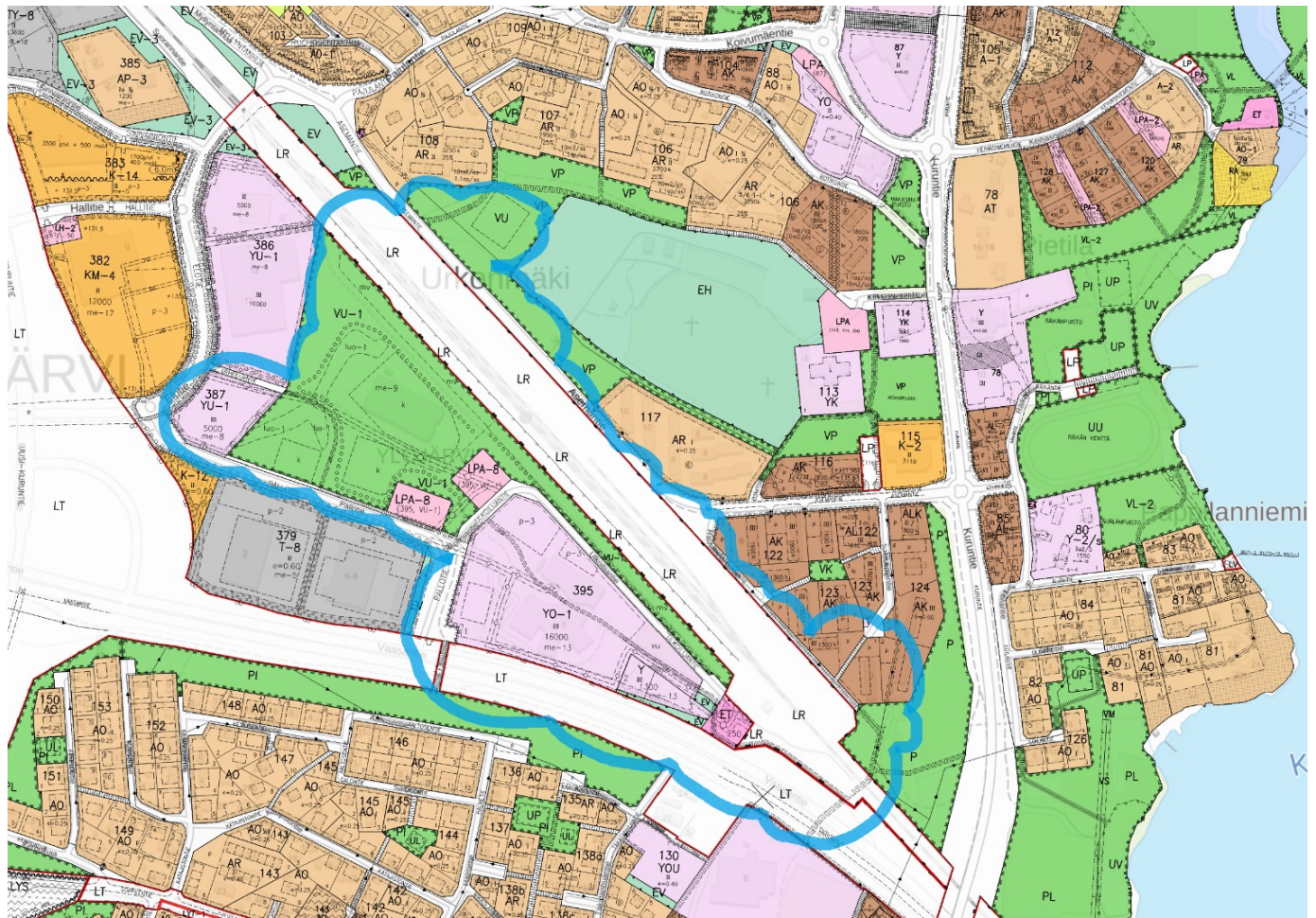
Ky(1) Ylöjärven kirkko ja ympäristö on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



KAUPUNKIKESKUSTAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Vyöhykettä 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.

Ajantasa-asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään ideakilpailun viittä palkittua tai lunastettua ehdotusta sekä alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia. Tarkasteltavalta alueelta on tavoitteena laatia luontoselvitys, rakennettavuusselvitys, pohjavesiselvitys ja melu- ja värinäselvitys. Selvitysten päivittämisen ja uusien selvitysten tarve tarkentuu suunnittelun edetessä.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain sekä -asetuksen mukaisesti. Arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

Vaikutukset

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastomuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen

Arviointi perustuu mm. lähtötietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisten antamiin tietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Haluaisitko osallistua kaavoitukseen?



Näin osallistut kaavoitukseen <https://www.ylojarvi.fi/osallistu-kaavoitukseen/>

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisten luetteloa päivitetään hankkeen edetessä.

Osallisia ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset mm.: Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Väylävirasto, Traficom, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- seudun ja lähialueen toimijat mm.: koulutuskeskus Valo, Tredu, Tampereen raitiotie Oy, Tampereen kaupunkiseudun seututoimisto, Tampereen kaupunki, VR, Ylöjärven seurakunta, Ylöjärven Ilves Areena
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt mm.: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven yrityspalvelu oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry.
- neuvostot mm. nuorisovaltuusto, vammais- ja vanhusneuvosto, liikunnan seuraparlamentti ja kulttuuriparlamentti
- muut osalliset ilmoituksensa mukaan

Viranomaisyhteistyön kulku

Suunnittelun edetessä sovitaan viranomaisyhteistyön kulku.

Kaavoituksen tavoiteaikataulu

Käynnistämispäätös	KH 23.10.2023 § 302
Vireilletulo	YLA 25.2.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	YLA 25.2.2026
Kaavaluonnos	Syksy 2026
Kaavaehdotus	Kevät 2027
Kaavan hyväksyminen	Syksy 2027

Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laatimisesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305 Helena Ylinen
puhelin 041 730 6109
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 431 4324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.

Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset tulee jättää sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@ylojarvi.fi tai kirjeitse osoitteeseen Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

