
KAAVASELOSTUS

LUONNOS 18.08.2021

KORTTELIN 155 SEKÄ ETELÄPUOLEISEN LEIJAPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS



23702118

SWECO INFRA & RAIL OY

**PASI VIERIMAA
FILEMON WOLFRAM**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Ylöjärven kaupungin edustajat:

Esko Hyytinen	Helena Ylinen
Kaavoituspäällikkö	Projektiarkkitehti SAFA, YKS-305

Laatijat: Sweco Infra & Rail Oy

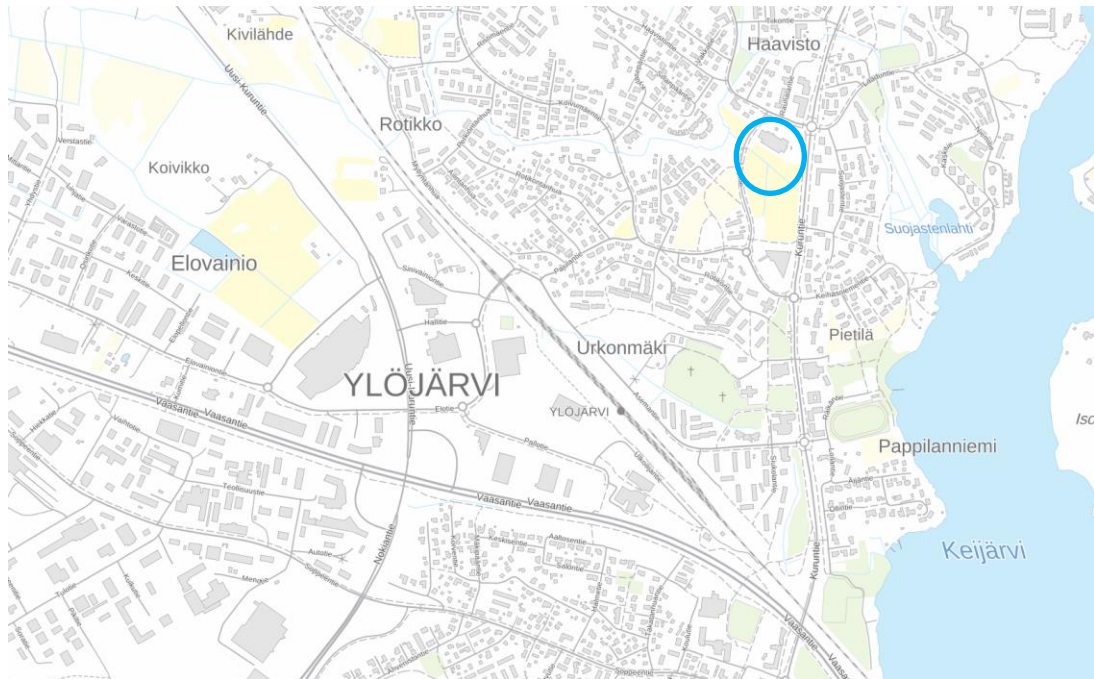
Pasi Vierimaa	Filemon Wolfram
Kaavoitusarkkitehti	Suunnittelija
Arkkitehti SAFA, YKS-492	M.Sc., Urban Planning

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain nykyiselle liiketontille ja osittain Leijapuiston entiselle peltoalueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria, josta liiketontin laajanemisalueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

Kaavamuutosalue käsittää korttelin 155, lähivirkistysaluetta (Leijapuisto) sekä Leijatien kaualuetta.

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



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi: Korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos.

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

Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.6	Nimistö	25
6	Asemakaavan toteutus	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26

Liitteet

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.8.2021

Liite 3. Hulevesien hallintasuunnitelma, 4.8.2021

Liite 4. Liikenneselvitys, 11.8.2021

Liite 5. Toteuttamista havainnollistamat suunnitelmat, 9.8.2021

2 TIIVISTELMÄ

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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 14.12.2020 (§ 349).
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 27.1.2021 ja päivitetty 18.8.2021. OAS oli nähtävillä 3.2.-5.3.2021.
- Kaupunki on kuuluttanut kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta 3.2.2021.
- Kiinteistönomistajan kanssa tehdään kaavoitussopimus.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa __.__.2021.

2.2 Asemakaava

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

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

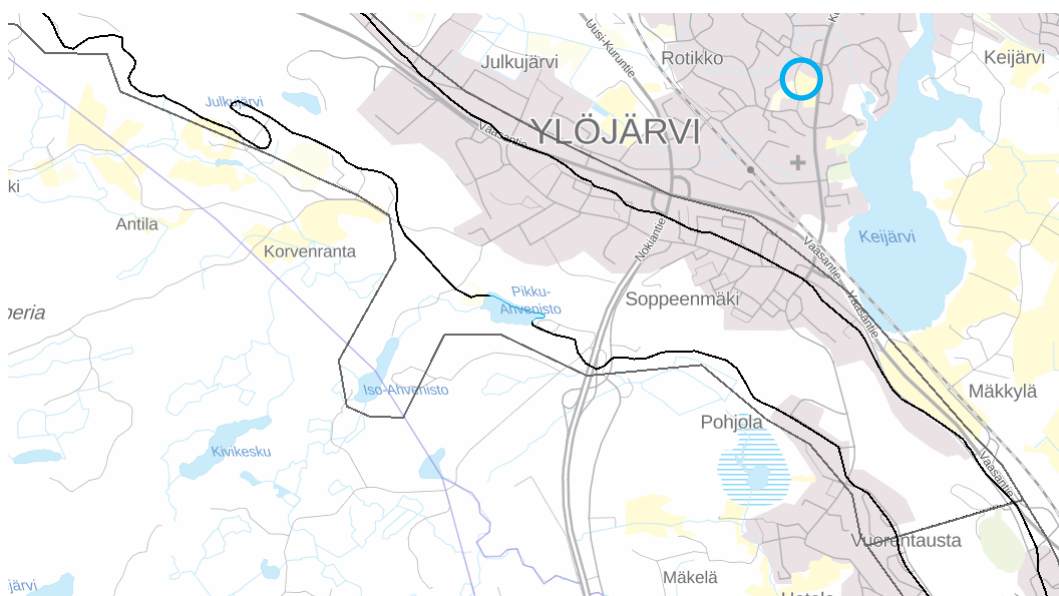
Luonto ja maisema

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

Pohjavesi ja pintavedet

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

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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestö, kaupunkikuva ja palvelut

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

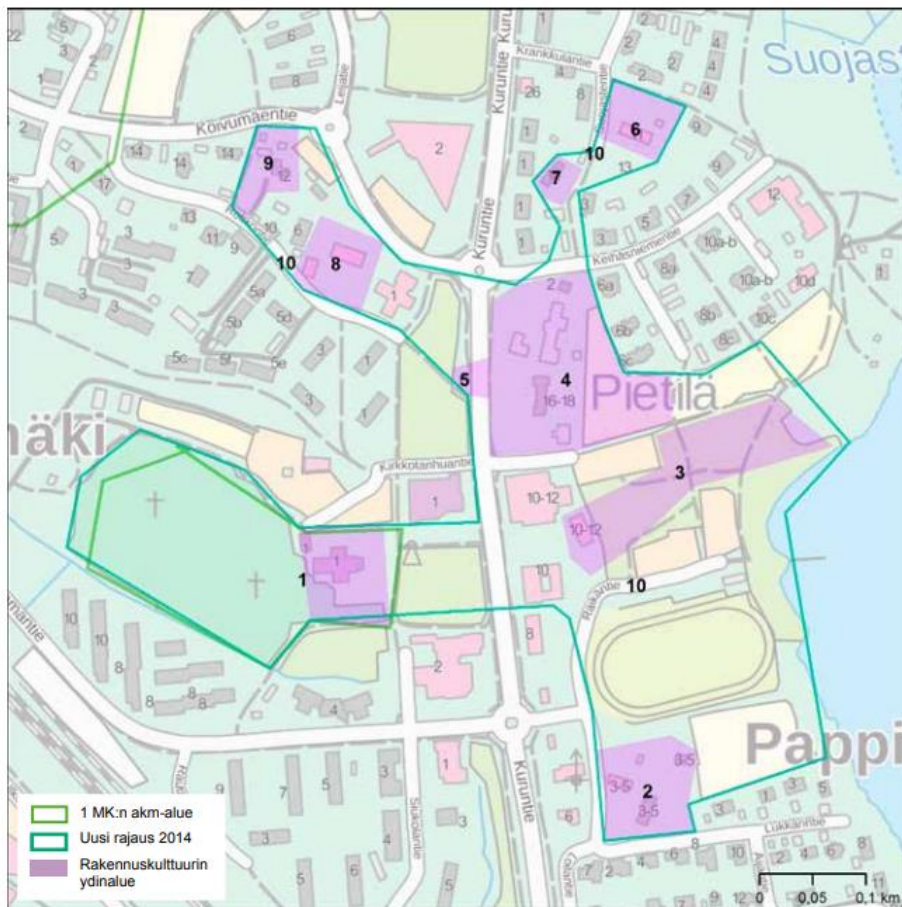
Lähialueen yhdyskuntarakenne on taajama-aluetta. Alue sijaitsee Ylöjärven ydinkeskusta-alueella. Sen välittömässä läheisyydessä on pientaloaluetta, kirkko, urheilukenttä sekä Keijärvi.

Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee S-market ja siihen liittyvä maanpäällinen, asfaltoitu paikoitusalue sekä polttoaineen jakeluasema.

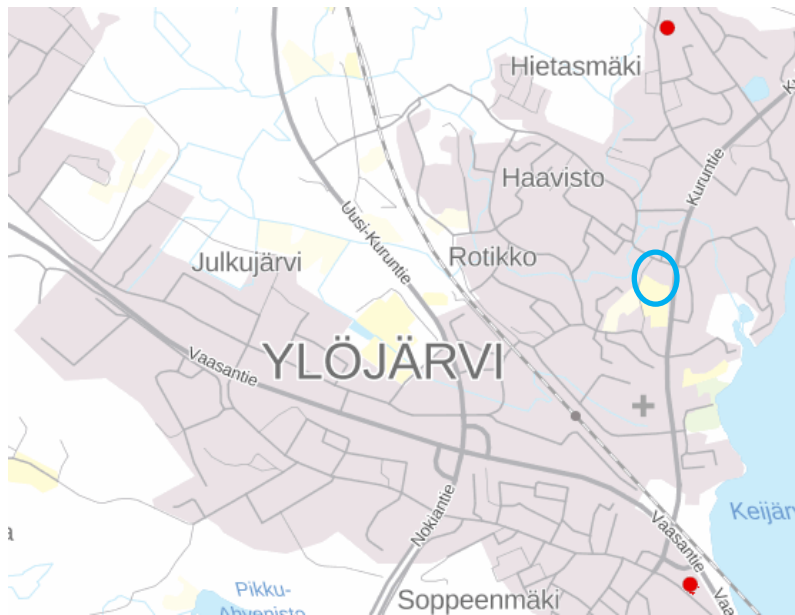
Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia tai maakunnallisia arvoalueita tai -kohteita. Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

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



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

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



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

Liikenne

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

Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Kuruntie on vilkas, alueellinen pääväylä, jolla kulkee kaava-alueen kohdalla noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Lähdevainiontie palvelee pääosin Haaviston aluetta, ja sillä kulkee kaava-alueen kohdalla noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Leijatien on lyhyt Kuruntien rinnakaistie, jolla kulkee kaava-alueen kohdalla noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pääasialliset julkisen liikenteen yhteydet kaava-alueelle on Lähdevainiontiellä sijaitseva Rauhalantien bussipysäkki sekä Kuruntiellä sijaitsevat Lähdevainiontien bussipysäkit molempiin suuntiin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekninen verkosto.

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

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, johon on toteutettu liikerakennus, asfaltoidut piha-alueet ja laattapintaiset kevyen liikenteen reitit. Asemakaavassa määrätyillä istutettavilla alueen osilla on nurmikkoa, puita ja pensaita. Alueella ei ole luonnontilaisia osia, eikä siten erityisiä luontoarvoja. Alueen liikenne aiheuttaa jossain määrin melua ja hiukkaspäästöjä. Alueella ei tietyvästi ole pilaantuneita maa-alueita. Alueella sijaitsee polttoaineen jakelupiste.

3.1.4 Maanomistus

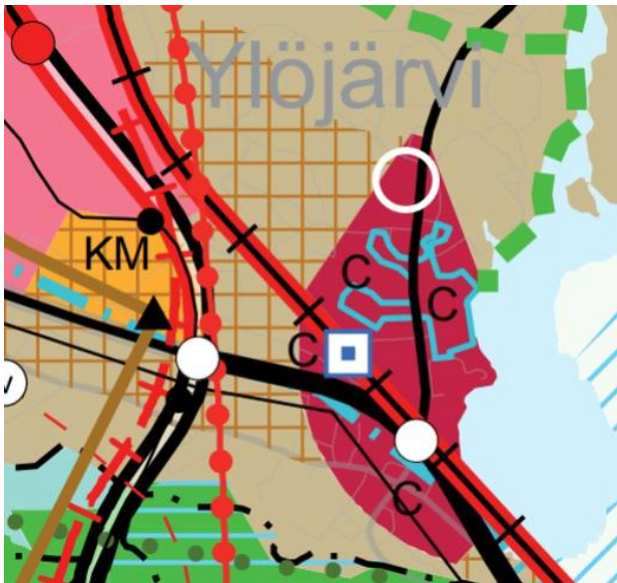
Suunnittelualan pohjoisosa on Pirkanmaan Osuuskaupan omistama ja eteläosan Leijapuiston alue on Ylöjärven kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

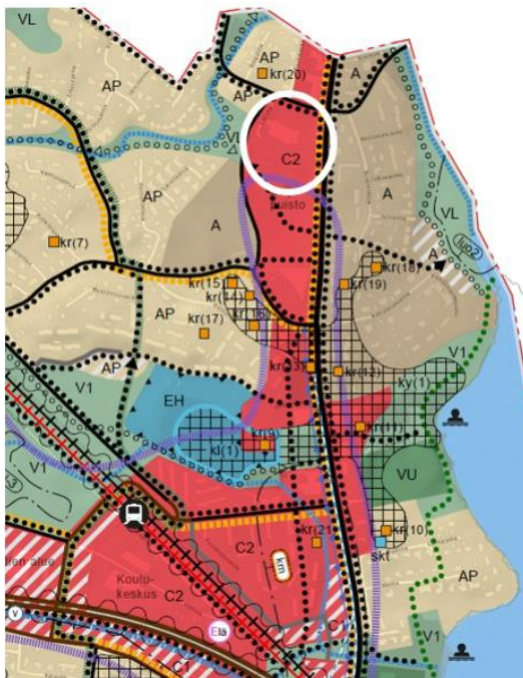
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 8.6.2017. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asuminen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m². Kaava-alueesta noin 200 m etäisyydellä sijaitsee Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Ylöjärven kirkko ja ympäristö (vaaleansininen rajaus). Asemakaavamuutoksessa ei poiketa maakuntakaavassa asetetuista tavoitteista.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualan sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

Ydinkeskustan osayleiskaava

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

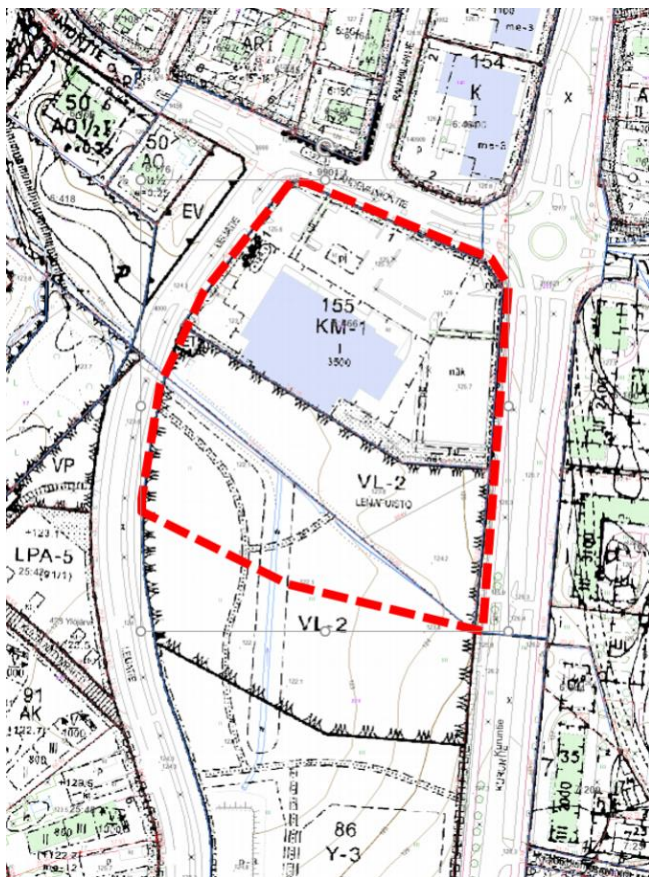


Kuva 7. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti merkitty valkoisella ympyrällä.

Asemakaava

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

Leijapuiston alueella (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.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot, pohjakartta

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

Selvitykset

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

Uusia ja päivitettäviä selvitysaiheita ovat liikenneselvitys, hulevesien hallinta ja kaupallisten palveluiden verkko. Kaavatyön rinnalla on lisäksi laadittu arkkitehtisuunnitelma alueesta. Arkkitehtisuunnitelma toteutetaan maanomistajan toimesta. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

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

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, vapaa-aika-lautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Tampereen Sähkölaitos (kaukolämpö), Ylöjärven Vesi Oy, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Ylöjärven Yrittäjät ry., Telia-Sonera Finland Oyj, Fingrid Verkko Oy.
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys.

4.2.2 Vireilletulo

Kaupunki on kuuluttanut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.2.2021 Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö, päätökset

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus	Viranomaisyhteistyö
2021		
27.01.2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, MRL 63 §) laadittu.	
18.08.2021	Asemakaavaluonnos.	
._.202_	Kaavaehdotus.	
._.202_	Hyväksyminen.	

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Hakemuksessa asetetut tavoitteet

Nykyisen S-marketin tontin sallittu kerrosala on 3500 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden tavoite uudelle Prisma-tontille on noin 8-9000 k-m², josta päivittäistavara-kaupalle sallitun myyntipinta-alan tulisi olla 3500 m². Prismen tilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4-6 etumyymälätalaa muille liikekäyttäjille.

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

4.3.2 Käynnistämis päätöksen selostuksessa asetetut tavoitteet

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

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

Taulukko 1. OAS:in vastineraportti

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

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

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

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

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Erillisiä, vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja ei ole tehty. Valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluja kaupungin, Pirkanmaan Osuuskaupan, Prismaa suunnittelevan arkkitehtitoimiston, sekä liikenneselvitystä ja kaavaa laativien konsulttien kesken. Neuvotteluissa on haettu ratkaisuja mm. ajoneuvoliittymiä ja katualuevarauksia koskien.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla muodostuu korttelit, joiden mitoitus näkyy taulukossa 2.

Taulukko 2. Kaavan mitoitus

Mitoitustiedot	Vanhat kaavat	Muutos	Yhteensä
Korttelialue KM-1 (ha)	1,3552 ha	+1,2774 ha	2,6326 ha
Rakennusoikeus KM-1 (k-m ²)	3 500 k-m ²	+6 000 k-m ²	9500 k-m ²
Katu- ja liikennealuetta (ha)	0 ha	+0,7358 ha	0,7358 ha
Kaava-alue (ha)	1,3552 ha	+2,0132 ha	3,3684 ha

5.1.2 Palvelut

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Maisemakuva

Asemakaavamuutos tulisi toteutuessaan vaikuttamaan suunnittelualueen ympäristön laatuun. Korkean ympäristön laadun saavuttamiseksi asemakaavassa asetetaan erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen laajennusosan eteläiselle julkisivulle sekä piha-alueen ympäristölle. Myös alueelle rakennettavat melusteet pitää toteuttaa ympäristöön sopivalla tavalla.

5.2.2 Lastaus- ja huoltoliikenne



Kuva 9. Lastaus- ja huoltoliikenteen reittisuunnitelma

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

5.2.3 Hulevedet

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

Suunnittelukohteeseen kuuluu n. 14 hehtaarin kokoinen valuma-alueeseen, joka purkaa Tiikonojaan alueen länsipuolella. Valuma-alueen hulevedet laskevat Leijapuiston nykyiselle peltoaukealle, josta ne ohjautuvat Leijatien alittavan rummun kautta Tiikonojaan. Leijapuiston peltoaukean alavuuden vuoksi se on tunnustettu tulvariskialueeksi, jonne vesi nykytilanteessa saattaa nousta myös Tiikonojan suunnasta. Tämän hulevesisuunnitelman tavoitteena on, että virtaavat valuma-alueelta Tiikonojaan eivät kasva nykyisestä, ja että Tiikonojan vesien nousu Leijapuistoon ja suunnittelualueelle estetään.

Prisman tontin hulevedet viivytetään tässä suunnitelmassa kokonaan tontin alueella yhdessä tai kahdessa pysäköintialueen alle sijoitettavassa maanalaisessa viivytyrakenteessa, jotka voidaan toteuttaa esimerkiksi putkiviivytyrakenteina. Pysäköintialueella

muodostuvat hulevedet johdetaan viivytykseen puhdistavien viherpainanteiden kautta, rakennusten katoilla muodostuvat hulevedet voidaan johtaa suoraan viivytykseen. Prisman tontille suositellaan kaavamääräystä, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tehollisen tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Lisäksi suositellaan kaavamääräystä, jonka mukaan pysäköintialueella muodostuvia hulevesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriverkostoon ilman käsittelyä.

Hulevedet johdetaan pois Prisman tontilta ensisijaisesti sen eteläpuolelle tulevan uuden kadun alle sijoitettavan hulevesiviemäriin kautta, jonne johdetaan myös uuden kadun hulevedet sekä Kuruntien hulevedet niiltä osin, kun ne on tähän asti purettu Prisman laajennuksen alle jäävään ojaan. Hulevesien ohjautumista Prisman tontilta Leijapuiston alueelle tulee välttää ja tulvavedet tulee mahdollisuuksien mukaan ohjata uuden kadun hulevesikaivoihin. Uusi hulevesiviemäri liitetään Leijatien olevaan hulevesiviemäriin.

Koska Prisman laajennus katkaisee valuma-alueen nykyisen purkureitin Tiikonojaan, otetaan tässä suunnitelmassa kantaa myös muualta valuma-alueelta tulevien hulevesien käsittelyyn. Leijapuiston hulevesikuormituksen minimoimiseksi sinne nykyään purkavat putket poistetaan ja niihin laskevat vedet johdetaan hulevesiviemäriin. Leijapuistoon tämänkin jälkeen päätyvät hulevedet kerätään maaston alimpaan kohtaan sijoittuvaan hulevesipainanteeseen, joka eristetään uuden kadun rakenteista tiiviillä patorakenteella. Korkeus-aseamista johtuen painanteen ainoana purkureittinä toimii ylivuotorakenne, jonka kautta sen tilavuuden ylittävä vesimäärä pääsee purkautumaan hulevesiviemäriin. Painanteeseen muodostuu näin pysyvätkö vesipinta. Tässä esitetty ratkaisu on väliaikainen, ja Leijapuiston alueen hulevesien hallinta tulee tarkastella uudestaan alueen kaavoituksen yhteydessä.

Tiikonojan tulvimista hulevesiviemäreiden kautta suunnittelualueelle ja Leijapuistoon pyritään ehkäisemään laajentamalla Tiikonojan uomaa tulvatasanteilla, jotka kaivetaan n. tasoon 40cm uoman pohjan yläpuolelle, kuitenkin alle Leijatien hulevesiviemäriin purkutason +121,42. Nykyinen Leijapuistosta tuleva rumpu poistetaan.

5.2.4 Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä, ja palvelee myös kävely- ja pyöräilyetäisyydellä asuvia lähialueen asukkaita. Alueen saavutettavuus jalankulkijoille ja pyöräilijöille varmistetaan riittävällä määrällä pyöräpaikkoja (vähintään 1 pp / 100 kerrosalaneliometriä, puolet pyöräpaikoista tulee olla katettuja). Jalankulkijoille tulee varata selkeät, muusta liikenteestä erotetut kulkuyhteydet viereisiltä kevyen liikenteen väyliltä kaupakeskukseen.

5.2.5 Liityntäpysäköinti

Kuruntie on merkittävä joukkoliikenteen laatukäytävä, jonka merkitys korostuu mahdollisesti raitiotiehankkeen toteutuessa. Liityntäpysäköinnin mahdollisuutta selvitetään suunnitelun edetessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 9 500 k-m² vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavaa tilaa.

Laajennuksen läpi kulkeva 20 kV sähkölinja siirretään.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

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

Leijatielle tulevan uuden kiertoliittymän katualueesta osa rajautuu vireille olevalle asema-kaavamuutokselle, Ylöjärven Kirkonseudun Kultaniityn alueenkorttelin 91 tontin 1 asema-kaavan muutos.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on MRL 9 § mukaisesti arvioitu vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa kaavaratkaisun kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maasto-tarkasteluja sekä viranomaiskannanottoja.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Ihmisten elinympäristö, elinolot, virkistysmahdollisuudet ja sosiaalinen ympäristö

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

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

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

Liikennejärjestelyt

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

Kaavamutoksella osoitetaan uusi katu, Oksasentie.

Tekninen huolto, yhdyskunta- ja energiatalouteen

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on vanhaa peltoa, johon on toteutettu liikerakennus, asfaltoidut piha-alueet ja laattapintaiset kevyen liikenteen reitit. Alueella ei ole luonnontilaisia osia, eikä siten erityisiä luontoarvoja. Alueen liikenne aiheuttaa jossain määrin melua ja hiukkaspäästöjä. Huolto- ja lastausliikenteen aiheuttamaa melua vähennetään asettamalla asemakaavaan vaatimus meluesteen rakentamisesta.

Kaupalliset vaikutukset, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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

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

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

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavalla on jonkin verran vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Kaava-alueen eteläosa on ollut rakentamatonta, tasaista maata, joka on mahdollistanut hyvän näkyvyyden kauppakeskuksen suuntaan etenkin etelästä katsottuna. Laadukkaan maisemakuvan saavuttamiseksi asemakaavassa asetetaan erillisiä laatuvaatimuksia kauppakeskuksen laajennusosan eteläiselle julkisivulle.

Luonnon monimuotoisuus, luonnonolot ja luonnonsuojelu

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

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Maa- ja metsätalous

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

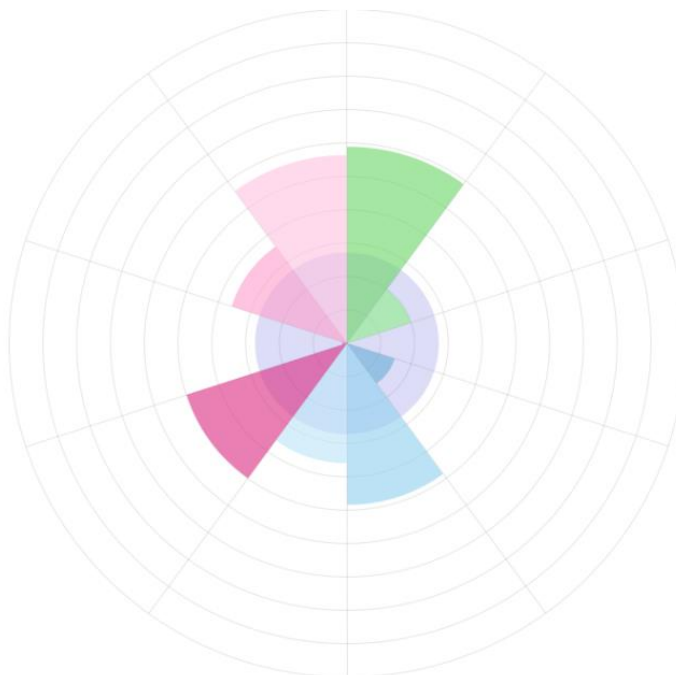
Suunnittelualueen pohjoisosa on jo nykyisin rakennettu, ja eteläosa on entistä peltoaluetta, joten kaavamuuutos ei juurikaan vaikuta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Kaavamutoksen vaikutuksia ilmastonmuutokseen on tarkasteltu Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalulla. KILVA-työkalun tulokset näkyvät kuvassa 10. Näiden mukaan valittu sijainti mahdollistaa alueen toteuttamisen ilmastokestävästi. Ilmastokestävyys

näkökulmasta suunnitelmien vahvuudet ovat luonnonvarojen käytön minimointi, ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen sekä kestävä elämäntavan mahdollistaminen. Heikkoudet painottuivat hiilinielujen turvaamiseen, liikkumisen tarpeen vähentämiseen sekä kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistämiseen.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävä elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 10. Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalun tulokset kaavamuutoksen ilmastokestävydestä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on olemassa olevaa. Lisäksi kaavalla osoitetaan uusi asemakaavakatu, Oksasentie, joka mahdollistaa ajoyhteyden Leijatieltä Kuruntielle marketin eteläpuolelta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä esitettävät havainnekuvat.

Alueen rakennussuunnittelua on tehty rinnakkain kaavatyön kanssa. Rakennussuunnittelusta vastaa maanomistaja. Nykyiset arkkitehtiluonnokset (havainnekuvia liitteessä 5) huomioivat alueen kaupunkikuvaa. Kauppakeskuksen yhteyteen tulisi laajennuksen toteutuessa noin 400-500 pysäköintipaikkaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo Ylöjärven kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella 18.08.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti, SAFA, YKS 492

Filemon Wolfram
Suunnittelija
M.Sc., Kaupunkisuunnittelu