

Kaupunginhallitus	§ 349	14.12.2020
Ympäristölautakunta	§ 8	27.01.2021
Ympäristölautakunta	§ 112	18.08.2021

## **Ylöjärven Kirkonseudun korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos**

528/10.02.03/2020

KAUPHALL 14.12.2020 § 349

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

### Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 428-6-466 omistaja on jättänyt 7.12.2020 kaupunginhallitukselle osoitetun kirjallisen hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi edellä mainitulle kiinteistölle sekä alueen laajentamiseksi eteläpuoleiselle Leijapuiston alueelle. Laajennusosa kuuluu kaupungin omistamiin maa-alueisiin, osiin kiinteistöistä 428-6-418 ja 428-1-279.

Kiinteistön 428-6-466 omistajan, Pirkanmaan Osuuskaupan, tarkoituksena on laajentaa palvelutarjontaa Ylöjärven keskustassa muuttamalla S-market Prismaksi.

Hakemuksessa asetetut tavoitteet tontin suunnittelulle ja kaavoitukselle. Nykyisen S-marketin tontin sallittu kerrosala on 3500 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden tavoite uudelle Prisma-tontille on noin 8500-9000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupalle sallitun myyntipinta-alan tulisi olla 3500 m<sup>2</sup>. Prismen tilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4-6 etumyymälätilaa muille liikekäyttäjille.

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

Suunnittelussa tulee huomioida mahdollisen raitiotien tuomat liikennetarkaisut, mutta odotusajalle raitiotien rakentamiseen asti tavoitteena on optimoida asiointin helppous tarvittaessa väliaikaisin liittymätarkaisuin.

## Kaavatilanne

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-m<sup>2</sup> 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.

Hakemuksen 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, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisessa tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumista. Keskustatoimintojen alueilla yli 2000 k-m<sup>2</sup> suuruisen vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60000 k-m<sup>2</sup>.

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 keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m<sup>2</sup>.

## MAPSTO tavoitteet

Leijapuiston alue on sisällynyt maankäytön, palvelujen suunnittelu ja toteutusohjelmaan, MAPSTO 2020-2024 mukaisiin kaavahankkeisiin sekä valtuuston 7.12.2020 hyväksymään MAPSTO 2021-2025 kaavahankkeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulu on asetettu vuosille 2021-2022. Tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos alueen kehittämiseksi ydinkeskustan tavoitteiden mukaisesti tiivistyvien keskustatoimintojen alueena.

## Keskustan kehittämishanke

Keskustan kehittämishankkeen yhteenvetoraportti on hyväksytty

kaupunginvaltuustossa 6.4.2020. Raportti pohjautuu vuosina 2018–2020 pidettyjen visiointityöpajojen linjauksiin. Ylöjärven keskustan kehittämisessä keskeisiä teemoja ovat kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen. Leijapuiston alue kuuluu osana keskustan kehittämisen täydennysrakentamiskohteita. Erytishuomio tulee kohdistaa laadukkaaseen toteutukseen. Alue on tarkoitettu toteutettavaksi ideakilpailun ja asemakaavamuutoksen kautta vuosien 2021-2022 aikana. Visiointityössä linjatut toimenpiteet on huomioitu maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa MAPSTO 2021–2025.

### Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Leijapuiston kaavahanke sisältyy MAPSTOn mukaisiin käynnistettäviin kaavahankkeisiin ja esitetty hanke edistää sitä osaltaan. Leijapuiston muiden alueiden ideakilpailu ja kaavamuutos on mahdollista toteuttaa suunnitellussa aikataulussa edelleen. Hankealue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja alue kuuluu Ylöjärven Vesi Oy:n toiminta-alueeseen.

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 sekä hulevesien hallinta, joissa esiin tulleita asioita tarkastellaan suunnittelussa. Hakijan asettamissa tavoitteissa on tuotu esiin ennen raitiotien rakentamista mahdolliset väliaikaiset liikennejärjestelyt Kuruntielle. Valtuuston 2.11.2020 tekemän päätöksen mukaisesti hyväksytyt ratavaraukset otetaan huomioon tulevissa yleis- ja asemakaavoissa, katusuunnitelmissa ja kunnallistekniikan sijoittamisen suunnitelmissa. Kaavasunnittelun kanssa rinnakkain on tarkoituksen mukaista selvittää alueen liikenteen sujuvuus ja etsiä ratkaisu, jossa huomioidaan valtuuston päätöksen reunaehdot.

Päätösehdotuksessa esitetään, että asemakaavan muutos käynnistetään sekä laaditaan kaavoitussopimus käynnistämisestä. Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimus, jossa toteuttamiseen liittyvät velvoitteet tarkennetaan.

Kaavoitussopimuksessa käsiteltäisiin mm. seuraavia asioita: sopimusalue, sopimusalueen vuokraus- tai myyntiehdot, sopimuksen tarkoitus, lähtötilanne, osapuolien tavoitteet asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle, suunnittelijan valinta, asemakaavoittaminen ja muu suunnittelu mm. selvitykset, laadulliset tavoitteet, suunnittelun ja toteuttamisen aikatauluarviot,

kunnallistekninen suunnittelu, sopimuksen voimaantulo ja irtisanominen, sopimuksen siirtäminen, sopimusalueen luovuttaminen työn aikana kolmannelle osapuolelle sekä erimielisyyksien ratkaiseminen.

Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet	Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus Ote ajantasa-asemakaavasta ja ote ydinkeskustan osayleiskaavasta
Kaupunginjohtaja ehdottaa	Kaupunginhallitus päättää
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. käynnistää asemakaavan muuttamisen, jossa huomioidaan esittelytekstiin kirjattuja seikkoja ja</li><li>2. että laaditaan kaavoitussopimus käynnistämisestä.</li></ol>
Päätös	Hyväksyttiin. -----
YMPLTK 27.01.2021 § 8	
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen	
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 14.12.2021 (§ 349) Asemakaavan muutoksen käynnistäminen Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 155 sekä eteläpuoleisella Leijapuiston alueella.
Suunnittelualue	Kaavamuutosalue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain rakentamattomalle virkistysalueelle. Alueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria, josta laajenemisalueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Muutosalue rajautuu lännessä Leijatiehen, idässä Kuruntiehen, pohjoisessa Lähdevainiontiehen ja etelässä Leijapuistoon.
Tavoitteet	Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa nykyinen S-market Prismaksi, siten että nykyinen kerrosala on 3500 k-m <sup>2</sup> kasvaa noin 8500-9000 k-m <sup>2</sup> :n. Kaavamuutos mahdollistaisi myös päivittäistavarakaupalle sallitun myyntipinta-alan kasvun. Kaavamuutoksella mm. selvitetään ja kiinnitetään erityistä huomiota pysäköinnin ja liikenteen sujuvuuteen mahdollisen raitiotien tuomat liikenneratkaisut huomioiden.
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 11.10.2019. Nykyinen S-marketin kaava on hyväksytty 7.12.2015 ja 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.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. antaa tietoa kaavan lähtökohdista, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista, aikataulusta ja miten kaavaprosessiin voi osallistua. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana.

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### Aikataulu

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitetaan helmikuussa 2021. Muutosluonnos ja valmisteluaineisto asetettaneen nähtäville keväällä/kesällä 2021 ja ehdotus syksyllä 2021. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 aikana.

### Oheismateriaali

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (27.1.2021)

### Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

### Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää asemakaavan muutoksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (27.1.2021).

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Minna Mäkinen poistui intressijäävinä asian käsittelyn ajaksi klo 17.35-17.50.

YMPLTK 18.08.2021 § 112

Vs. Projektiarkkitehti Helena Ylinen

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto on laadittu nähtäville asettamista varten. Tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen alueelle laajentamalla nykyistä rakennusta ja kiinteistöä. (Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a -pykälän mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 kem<sup>2</sup> suuruista vähittäiskaupan myymälää.)

Nähtäville asetettavat aineistot ovat kaavakartta 1:1000 ja kaavaselostus, liite 2: osallistumis- ja arviointisuunnitelma, liite 3: hulevesisuunnitelma, liite 4: liikenneselvitys, liite 5: havainnollista-

miskuvat. Nähtävilläoloaikana aineistoista pyydetään viranomaislausunnot ja osalliset voivat antaa mielipiteensä.

Nykyisen kiinteistön pinta-ala on noin 13 600 m<sup>2</sup> ja laajennuksen pinta-ala on noin 12 600 m<sup>2</sup>. Nykyisen rakennuksen kerrosala on noin 3500 kem<sup>2</sup> ja laajennusosan kerrosala on noin 5800 kem<sup>2</sup>. Autopaikkoja on pihassa nykyisellään 198 ja muutoksen myötä 99 lisää. Laajennusosan kellarin pysäköintilaitokseen on osoitettu lisäksi 167 uutta autopaikkaa.

Asemakaavamuutoksen toteuduttua kiinteistön kokonaispinta-ala on 26 200 m<sup>2</sup>, kerrosala on 9400 kem<sup>2</sup> ja autopaikkojen kokonaismäärä 464. Asiakasliikenteen uusi pääliittymä on etelän suunnasta. Liittymä Lähdevainiontielle säilyy nykyisellä paikallaan. Huoltoliikenteen liittymä säilyy nykyisessä kohdassaan Leijatiellä. Kierrätyspiste on osoitettu eteläisen sisääntulon yhteyteen. Suunnittelun edetessä selvitetään mahdollisuuksia liityntäpysäköintipaikkojen osoittamiseen alueelta, kun Kuruntie on nykyiselläänkin joukkoliikenteen laatukäytävä ja lisäksi lähialueella sijaitsee myöhemmin mahdollisesti raitiotien päätepysäkki.

Kaavoitus sopimusta on kiinteistön omistajan kanssa täydennetty ja se allekirjoitetaan valmisteluvaiheessa.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen vaatii kaupungilta uuden kiertoliittymän, kevyen liikenteen väylän, hulevesijohdon ja asemakaavakadun rakentamista (noin 170 m). Asemakaavakadun nimiehdotus on Oksasentie.

Kaupun kiinteistön laajennuksen ja uuden asemakaavakadun rakentamisen jälkeen Leijapuiston pinta-alaksi tuleviin asumisen tai julkisen rakentamisen tarpeisiin jää noin 23 000 m<sup>2</sup>.

Oheismateriaali	- Kaavakartta 1:1000, (18.8.2021) - Kaavaselostus (18.8.2021) - Liitteet: liite 2: osallistumis- ja arviointisuunnitelma , liite 3: hulevesisuunnitelma (6.8.2021), liite 4: liikenneselvitys (11.8.2021), liite 5: havainnollistamiskuvat (9.8.2021).
Lisätiedot	Vs. projektiarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi  Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Hyväksyy valmisteluvaiheen aineistot

2. Tiedottaa nähtävilläolosta ja asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi mielipiteiden ja lausuntojen saamista varten.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Minna Mäkinen (yhteisöjäävi) ja Markku Uusitalo (palvelussuhde- ja toimeksiantojäävi) poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17:44-18:38.

Puheenjohtajana toimi Seppo Peltola.

-----

Teknisenä korjauksena todettiin käsittelyn 27.01.2021 § 8 "Kaupunginhallitus päätti 14.12.2021 (§ 349) Asemakaavan jne." oikean vuosiluvun olevan 2020.