

## KIRKONSEUTU

### Korttelin 155 sekä eteläpuoleisen Leijapuiston asemakaavan muutos (Prisman kauppakeskus)

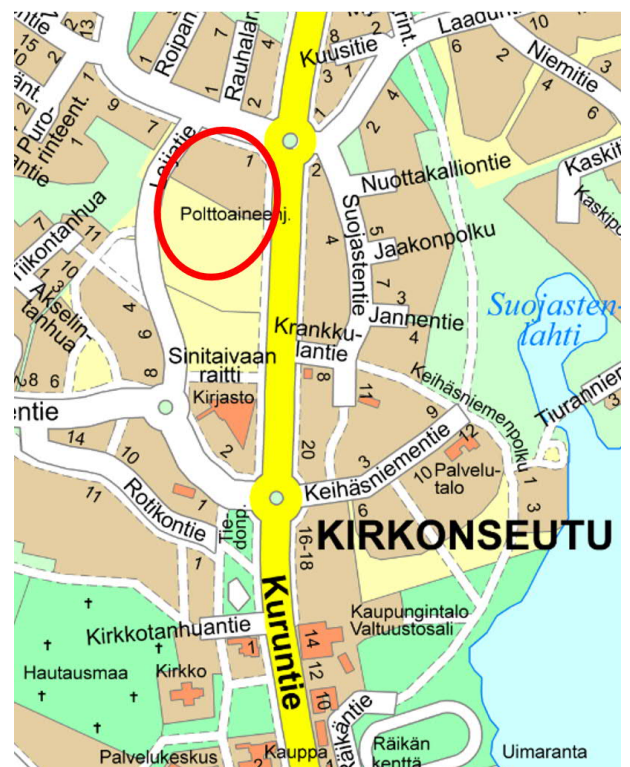
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 18.8.2021

#### Suunnittelukohde

##### Suunnittelualue

Alue sijoittuu Kirkonseudun alueelle, osittain nykyiselle liiketontille ja osittain rakentamattomalle virkistysalueelle. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria, josta laajenemisalueen pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria.

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



Alueen likimääräinen raja opaskartalla

## Nykytilanne

Suunnittelualan pohjoisosa on yksityisessä omistuksessa ja eteläosan Leijapuiston alue on Ylöjärven kaupungin omistama. Alue on asemakaavoitettu. Pohjoisosassa on S-market ja siihen liittyvä pysäköintialue sekä polttoaineen jakeluasema. Eteläosa on avointa entistä peltoaluetta. Maaston korkeudet vaihtelevat etelässä +122 m ja pohjoisessa +126 m välillä.



Alueen likimääräinen rajaus ilmakuvassa

## Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

### Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 14.12.2020 (§349) käynnistää asemakaavan muutoksen Ylöjärven Kirkonseudun korttelissa 155 sekä eteläpuoleisella Leijapuiston alueella.

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.

### Tavoitteet

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 päivittäistavara-kaupalle sallittu myyntipinta-ala tulisi olla 3500 m<sup>2</sup>. Prismatilojen lisäksi rakennukseen on alustavasti hahmoteltu 4-6 etumyymälätilaa muille liikekäyttäjille.

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

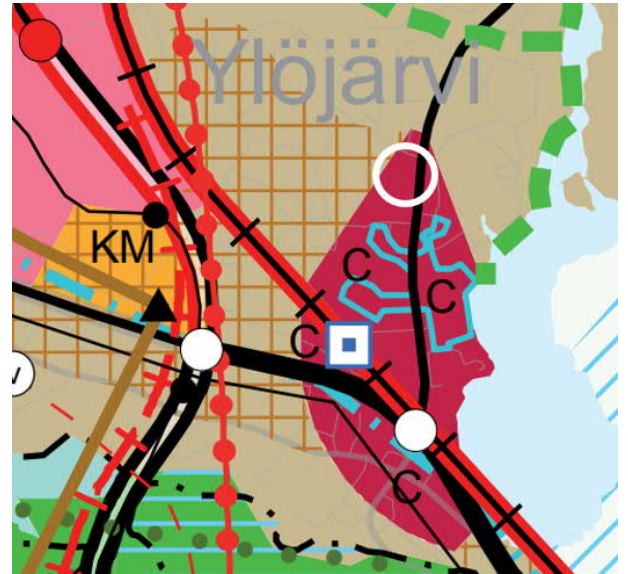
Käynnistämispäätöksen selostuksessa todettiin. Alue on sijainniltaan keskeinen ja edellyttää suunnittelulta sekä toteutukseltaan korkeaa laatua. Huomioitava on, että alueiden pysäköintiä tulee osayleiskaavan määräyksen mukaisesti kehittää pääsääntöisesti rakenteellisella pysäköintiratkaisulla. Kaavahanke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

## Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

### 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 puistoineen. Maakuntakaavassa ja Ydinkeskustan osayleiskaavassa seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alarajat keskustahakuisten vähittäiskaupan osalta ovat 10000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavara-kaupan osalta 5000 k-m<sup>2</sup>.

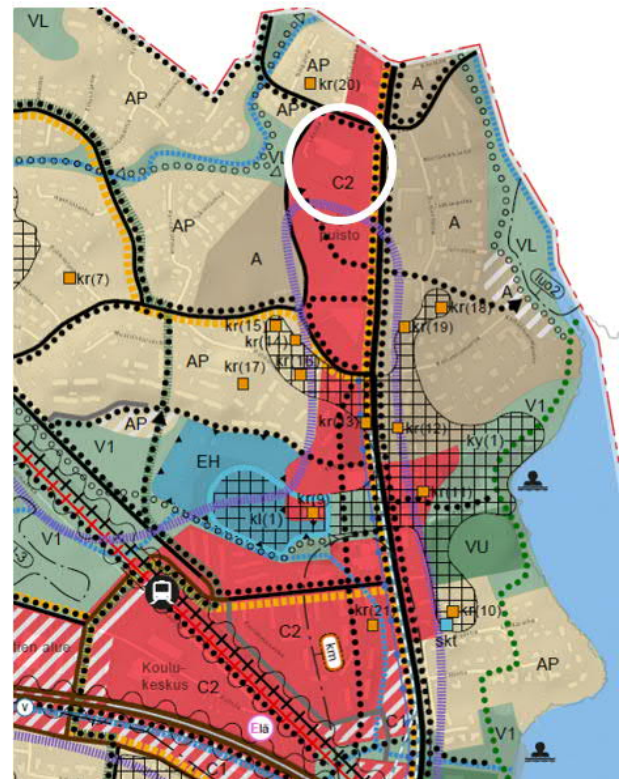
Lähialueella sijaitsee Ylöjärven kirkon ja ympäristön maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (vaalea sininen rajaus).



Ote maakuntakaavasta, Alueen sijainti on merkitty valkoisella.

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

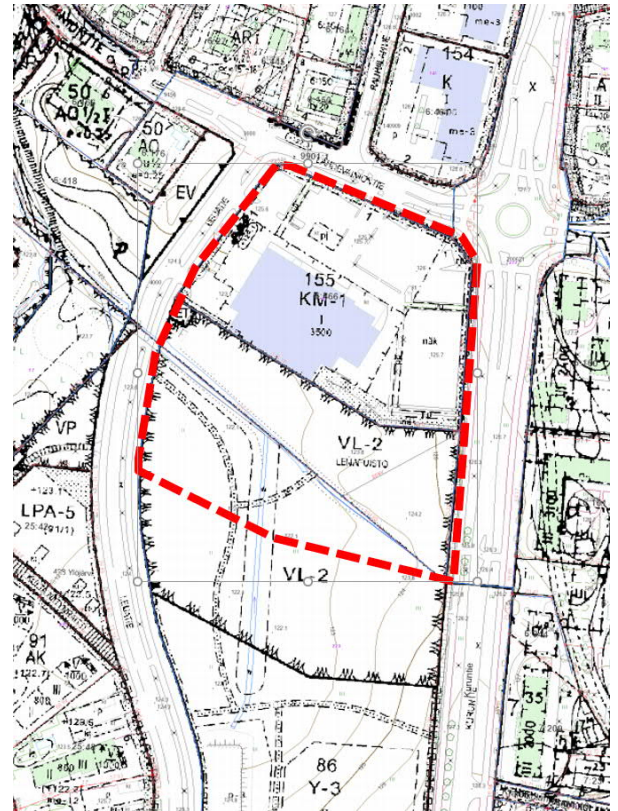
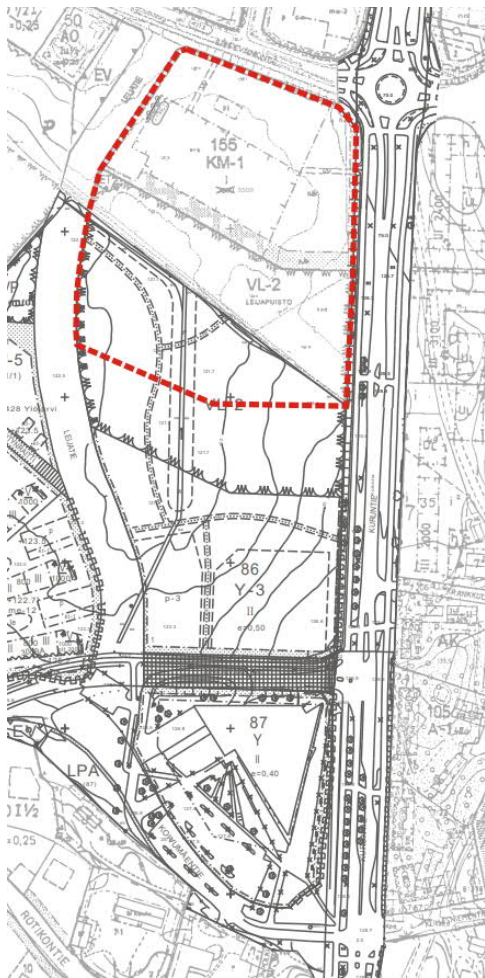


Ote osayleiskaavasta

## 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-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.



Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty punaisella.

Ajantasa-asetmakaavan mukaan Leijapuistossa on lähivirkistysaluetta VL-2 yhteensä 23366 m<sup>2</sup>. Puiston eteläisin osa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-3 ja katuaukiota (Sinitaivaan raitti). (ks. ote ajantasa-asetmakaavasta vasemmalla)

## Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään Ydinkeskustan osayleiskaavan sekä aikaempien asemakaavojen selvityksiä. Uusia ja päivitettäviä selvityksaiheita ovat mm. liikenneselvitys, rakennettavuus ja hulevesien hallinta sekä kaupallisten palvelut. Muita selvityksiä laaditaan, jos kaavoitustyön aikana ilmenee lisäselvitysten tarvetta.

## Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9§ ja MRA 1§) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin.

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon (KILVA-tarkistuslista)
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja maisemaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin mm. kaupallisiin palveluihin

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

### Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

- 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-aikalautakunta, 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

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

## Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

### Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

## Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtävillä kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta.

## Ehdotusvaihe

Suunnittelualueen kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtävillä. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla [www.ylojarvi.fi](http://www.ylojarvi.fi) (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Muistutuksen tekneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

## Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

## Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	helmikuu/2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	helmikuu/2021
Kaavaluonnos	elokuu/2021
Kaavaehdotus	syksy/2021
Kaava hyväksytty	loppuvuosi/2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

## Yhteystiedot

Kaavoituksen yhteyshenkilö:

Vs. projektiarkkitehti SAFA YKS-305  
Helena Ylinen  
p. 041 730 6109  
[etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi)

Aineistot nähtävillä, käyntiosoite:  
Kaupungintalo, Kuruntie 14, Ylöjärvi

Mielipiteet ja lausunnot nähtävilläoloaikana:

sähköpostitse: [kaavoitus@ylojarvi.fi](mailto:kaavoitus@ylojarvi.fi)

kirjeitse:  
Ylöjärven kaupunki  
Kaavoitus  
PL 22, 33471 Ylöjärvi