

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KESK 276. Leijapuiston alueen asemakaavan muutos

VALMISTELUVAIHE, SELOSTUS 21.5.2025

Dnro: 146/10.02.03/2024



Kuva 1, Kirjastopuisto, ARK-house arkkitehdit Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen asemakaavamuutoksen Leijapuiston alueella.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KESK

Työnumero: 274

Diaarinumero: 146/10.02.03/2024

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 30.10.2024.

Asemakaavan nimi: Leijapuiston alueen asemakaavan muutos.

Asemakaavalla muutetaan yleisten rakennusten korttelialuetta, lähivirkistys- ja katualuetta sekä katuaukio/torialuetta.

Asemakaavalla muodostuu asuinkerrostalojen kortteli 86 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-/puisto ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialue.

Kaavaselostus koskee 21.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa. Tarkastelualueetta rajaavat idässä Kuruntie ja lännessä Leijatie. Pohjoisessa aluetta rajaavat Oksasentie, uusi kauppakeskus ja sen pysäköintialueet ja eteläpuolella Ylöjärven kaupunginkirjasto Leija. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,2 ha.



Kuva 2, Kaava-alue on rajattu likimääräisesti punaisella.



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Kaavoituspäätös	1
1.2 Tunnistetiedot.....	1
1.3 Kaava-alueen sijainti	1
Selostuksen sisällysluettelo	2
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Työryhmä.....	4
2.3 Asemakaavan toteutuminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	2
3.2 Suunnittelutilanne	2
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
3.2.2 Maakuntakaava	3
3.2.3 Yleiskaava	4
3.2.4 Asemakaava	5
3.2.5 Rakennusjärjestys.....	6
3.2.6 Rakentamistapaohje.....	6
3.2.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.2.1 Osalliset.....	8
4.2.2 Vireilletulo	8
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	9
4.3.1 Osallisten tavoitteet	9
4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet	11
4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	12
4.3.5 Muut tavoitteet.....	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Asemakaavaratkaisu	15
5.1.1 Asemakaavaluonnos.....	16
5.1.2 Poistettava asemakaava	19
5.1.3 Luonnoksen mitoitus.....	19
5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.1.5 Huolto- ja pelastusreitit.....	21



5.2	Nimistö.....	21
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
6.1	Asemakaavan vaikutukset	22
6.1.1	Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
6.1.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23
6.1.3	Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin	24
6.1.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	26
6.1.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	28
6.1.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	28
6.2	Ilmastokestävä kaavoitus	29
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.3	Rakentamisen alustava vaiheistus.....	32
7.4	Toteutuksen seuranta	33

Luettelo asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaineistoista ja liiteasiakirjoista 21.5.2025

Kaavakartta, merkinnät ja määräykset

Kaavaselostus

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.5.2025
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Rakentamistapaohje

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, hankkeista ja lähdemateriaalista

- Arvostelupöytäkirja, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 31.10.2023
- Kilpailuohjelma, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 15.3.-12.6.2023
- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv hyväksytty 12.12.2022
- Ylöjärvi Leijapuisto asemakaava, Meluselvitys, mallinnusraportti Sweco 5.4.2022
- Prisma Leijapuisto, Liikenneselvitys Ramboll 11.8.2021
- Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma Lielähti-Ylöjärvi 12.12.2022, kv hyväksytty 13.2.2023
- Tampereen raitiotie, Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, meluselvitys, WSP 25.11.2022
- Tampereen raitiotie, Lielähti-Ylöjärvi tarkennettu yleissuunnitelma, Design Manual 2022
- Tampereen raitiotie, Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien hankesuunnitelma 2025–2027
- Vehreä metropolimme 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivitys 2040+
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 26.3.2018
- Ydinkeskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitysten täydentäminen, Kirkonseudun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola 28.12.2014
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 2013, Ramboll
- Ylöjärven Prisma, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll 2021
- Keskustan alueen pohjatutkimus, Rakennettavuusselvitys TamGeo 1995
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen Leijapuiston asemakaavamuutoksen.
- Ympäristölautakunta päätti 20.3.2024 § 35, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja että asemakaavamuutosta lähdetään valmistelevaan yhteistyössä Suomen arkkitehtiliitto SAFAn kanssa vuonna 2023 järjestetyn yleisen ideakilpailun voittajan kanssa. Kilpailun voitti ARK-house arkkitehdit Oy:n suunnitelma ”Sidokset”.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.10.-16.12.2024. Saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä.
- 26.11.2024 järjestettiin kaavan tavoitteista kaupunkilaisille ja sidosryhmille avoin yleisötilaisuus ja työpaja yhteistyössä hyvinvointi- ja viestintätiimien kanssa. Yleisötilaisuudessa oli mukana myös ARK-house arkkitehdit Oy:n Sami Vikström ja Laura Vuoristo esittelemässä kilpailuvaiheen ratkaisua ja tarkennettuja suunnitelmia.
- Edelleen kehitetyn kilpailuratkaisun, alueen lähtötietojen, yleisötilaisuuden työpajan ja alustavien selvitysten perusteella alueesta on laadittu kaavaluonnos. Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) liitteineen on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 21.5.2025, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi vähintään 30 vrk ajaksi (esim. 28.5.-30.6.2025).
- Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus pidetään torstaina 5.6. kello 17–18 kaupungintalolla valtuustosalissa.
- Valmisteluvaiheen jälkeen tarkistetaan, edetäänkö kaavan ehdotusvaiheeseen hankekaavoituksena vai kaupungin omana työnä.
- Valmisteluvaiheesta saadun palautteen ja täydentävien selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville; pidetään yleisötilaisuus.
- Tavoitteena on, että valmis asemakaava hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuonna 2026.

2.2 Työryhmä

Kaavoituksen valmisteluvaiheen työryhmässä ovat työskennelleet:

- Projektiarkkitehti Katri Kosola
- Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
- ARK-house arkkitehdit Oy Sami Vikström ja Laura Vuoristo

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy valtuuston hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Kaupungin rakennusvalvonta seuraa alueen asemakaavan mukaista toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Alue todennäköisesti rakennetaan vaiheittain useiden vuosien kuluessa. Toteuttamisen avuksi on laadittu rakentamistapaohjeet ja toteuttamisjärjestys.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

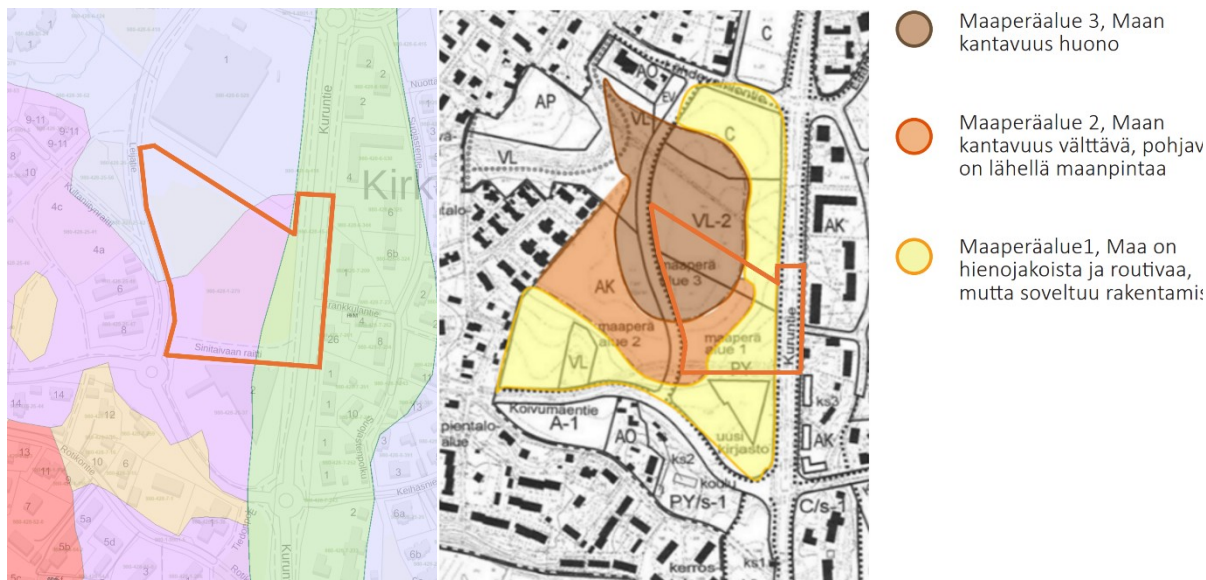
Asemakaava sijaitsee Ylöjärven keskustassa, kirkonseudulla. Tarkastelualueita rajaavat idässä Kuruntie ja lännessä Leijatatie. Pohjoisesta aluetta rajaavat uusi kauppakeskus ja sen pysäköintialueet sekä eteläpuolelta Ylöjärven kaupunginkirjasto Leija. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on avointa rakentamatonta, pinnanmuodoiltaan melko tasaista, vanhaa peltoaluetta. Korkeuseroja alueen itä-länsisuunnassa on noin yhden asuinkerroksen verran siten että Kuruntien varsi on ylempänä. Suunnittelualue on Ylöjärven kirkonseudulla ainoita isoja aluekokonaisuuksia, joita ei ole vielä rakennettu ja on sen ja sijaintinsa takia kaupunkikuvallisesti merkittävä alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä



Alueen maalajit GTK:n mukaan: hiesu (vaalea lila), hieno hietä (violetti) ja hiekka (vihreä).

Ote rakennettavuusselvityksestä v. 1995 (TamGeo). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella. Alueelta on lukuisia kairauspisteitä. Rakennettavuusselvitystä tarkennetaan kaavaehdotukseen edettäessä.

Ohessa yllä vasemmalla on ote GTK:n maaperäkartasta, jossa on suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella. Suunnittelualueen maaperä luoteessa lähellä Leijatien – Oksasentien kiertoliittymää on hiesua (Hs, vaalea lila). Maaperä alueen eteläosassa on hienoa hietaa (HHT, violetti). Maaperä alueen itäosassa Kuruntielle ja sen varressa on hiekkaa (Hk, vihreä).

Rakennettavuusselvityksen 1995 (TamGeo) yhteydessä alueella kairattiin useassa pisteessä. Selvityksen mukaan maaperä on kantavinta lähellä Kuruntietä (keltainen väri), ote yllä oikealla. Maa on hienojakoista ja routivaa, mutta soveltuu rakentamiseen. Karttaotteeseen merkityllä oranssilla alueella



maaperän kantavuus on välttävä ja pohjavesi on lähellä maanpintaa. Maan kantavuus on huono lähimpänä Leijatien – Oksasentien kiertoliittymää (ruskea väri).

Rakennettavuusselvityksessä kuvattiin, että ”maaperä on koko alueella erittäin routivaa. Pohjavesi on alueella verrattain lähellä maanpintaa (1–2 metriä maanpinnasta). Maaperän kantavuus alueella on välttävä tai huono. Rakennukset suositeltavaa perustaa paaluille. Maaperä ei kestä raskaampien koneiden liikkumista. Työmaaliikennettä varten pitää tiet perustaa. Mikäli alueelle tehdään viemärikaivantoja, ne pitää tukea ja lisäksi suorittaa pohjavedenpinnan lasku kaivannon pohjan alapuolelle kaivannon ulkopuolelta tapahtuvalla pumppauksella ns. hydraulisen murtuman estämiseksi.”

Kaavan valmisteluvaiheen ja rakentamistapaohjeen laatimishetkellä tulkitaan alustavasti, että lähimpänä Kuruntietä anturaperustus ja kellarin rakentaminen olisivat mahdollisia. Leijatien varressa tarvittaisiin paaluperustukset. Rakennettavuusselvitystä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä.

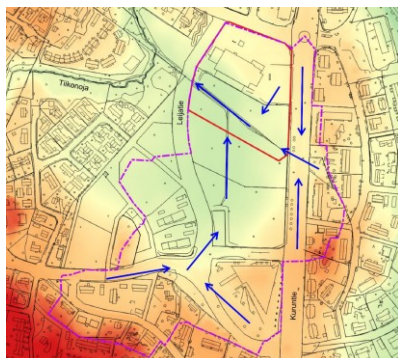
Luonto

Ydinkeskustan osayleiskaavaa laadittaessa alueelle tehtiin luontoselvityksiä vuonna 2012 ja niitä päivitettiin vuosina 2014 ja 2018 (Kirkonseudun ydinkeskustan luontoselvitys 2012, 2014 ja 2018; Linnustaselvitys 2010, Pentti Keskitalo). Leijapuisto ei saa mainintoja luontoarvoista. Tiikonoja mainitaan paikallisesti merkittävänä kohteena ja tärkeänä Keijärven veden laadun kannalta: ”Muut kuin luonnontilaiset puronvarret ovat myös arvokkaita vihervyöhykkeitä ja merkittäviä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Paikallisesti merkittäviä ovat erityisesti Haaviston ja Rotikon läpi laskeva Tiikonoja sekä Aronrantaan laskeva Pöyhönoja, vaikka molemmissa kulttuurivaikutus on voimakas.”(s. 10) ”Kaavoitettavan (ydinkeskustan) alueen halki laskee Keijärven kaksi merkittävintä laskupuroa, Tiikonoja ja Pöyhönoja. Siten erityinen huomio tulee kiinnittää laskupurojen vedenlaatuun ja kaavoitettavan alueen hulevesiin, koska Keijärvi on keskustan tärkein virkistyskohde harjun ohella.” (s. 11). Tiikononjan päätteenä sijaitseva Suojastenlahti mainitaan linnuston kannalta merkittäväksi.

Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

Nykyisellään sade- ja sulamisvedet lammikoituvat Leijapuiston pellon luoteisosaan lähelle Leijatien ja Oksasentien kiertoliittymää. Kyseiseen kohtaan sekä Leijatien eteläosaan on rakennettu hulevesipumppaamo. Hulevedet ohjautuvat Tiikonojaan ja sieltä edelleen Keijärveen. Tiikonojassa on eroosioherkkiä kohtia, joissa lisääntyvät virtaamat saattavat kuluttaa uoman penkkoja. (Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll 2013). Suunnittelualueen valuntasuuntia on kuvattu kauppakeskuksen asemakaavoitusta varten laaditussa hulevesien hallintasuunnitelmassa (Ramboll 2021, ote seuraavassa).





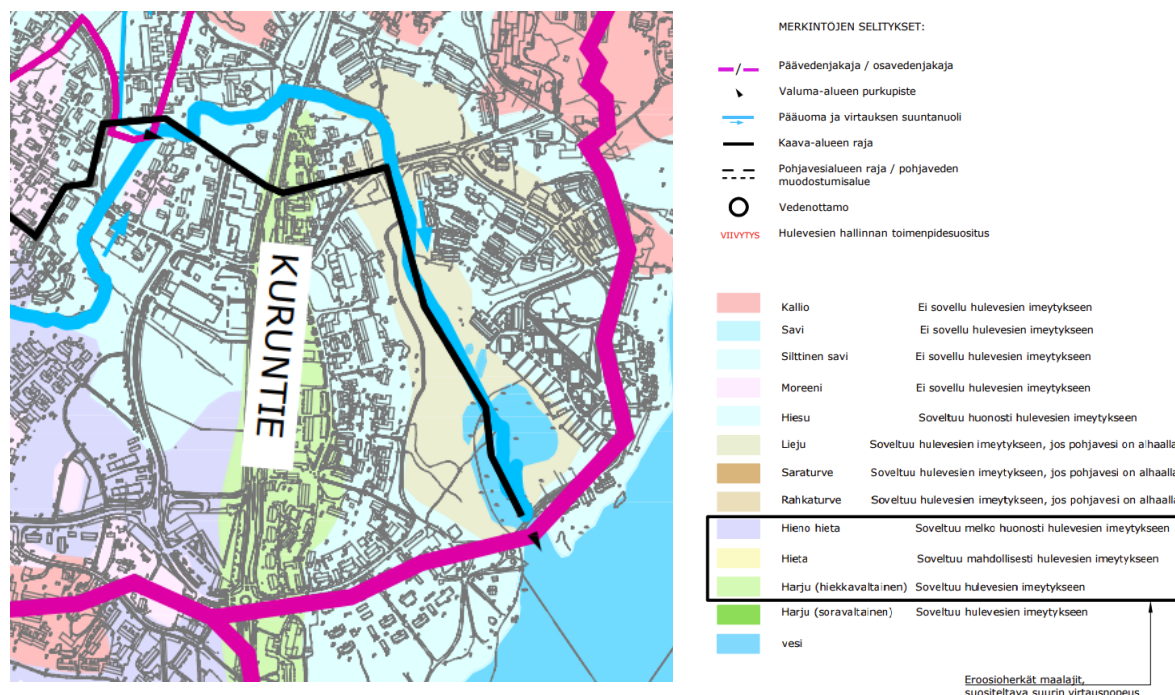
Kuva 2, Sade- ja sulamisvesien valuntasuunnat vuonna 2021 (Ramboll). Kauppakeskuksen laajentamisen (2024) jälkeen rakennettiin Leijatien uusi kiertoliittymä ja tonttikatu Oksasentie (2025), sekä kaksi hulevesipumppaamo Leijatien varteen.

Kauppakeskuksen hulevesisuunnitelmassa suositeltiin kahden kiinteistökohtaisen maanalaisen viivytysrakenteen, tilavuudeltaan 150 m³, rakentamista lastauspihan ja pysäköintialueen alle.

Leijapuiston aluetta ympäröi Ylöjärven kaupungin hulevesiverkosto, jonka johdot sijaitsevat Leijatiellä, Lähdevainiontiellä ja Koivumäentiellä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-aluetta lähin pohjavesialue on Ylöjärven harjun pohjavesialue, joka sijaitsee noin 1 km päässä Leijapuistosta.

Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavaan laadittiin luonnosvaiheessa hulevesiselvitys vuonna 2013 (Ramboll). Selvityksessä todetaan, että Leijapuiston maaperän maalajit, eteläosan hieno hieta (kartan violetti väri) ja pohjoisosan hiesu, eivät ole hyvää maa-ainesta hulevesien imeytykselle.



Kuva 3, Ote Ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvityksestä (Ramboll 31.10.2013). Leijapuiston hulevedet laskevat Tiikonojaa (sininen väri) pitkin Suojastenlahteen ja Keijärveen.



Maaperän puhtaus

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä. Selvitysalueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

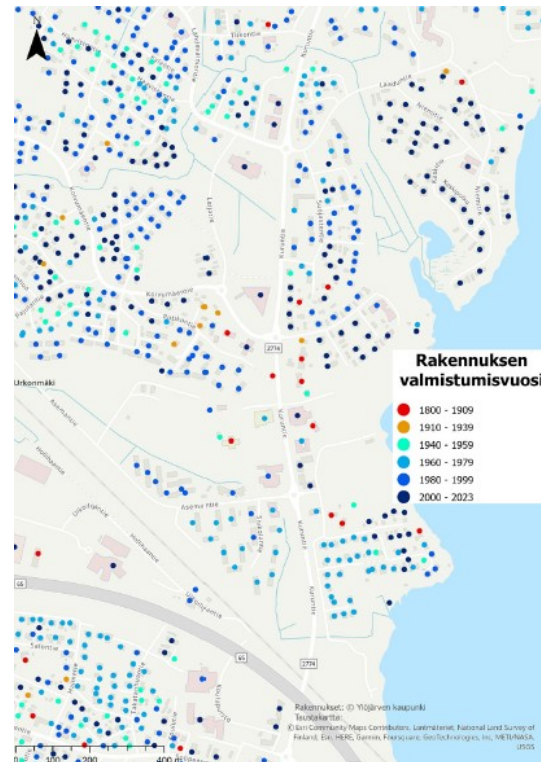
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kirkonseudulla rajautuen joka suunnalta ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Uusi alue sitoo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhdeksi, yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Alue sijaitsee Kuruntien ja Leijätien välissä.

Leijatien länsipuolella sijaitsee Kultaniityn asuinalue, joka on vasta osittain rakennettu. Kuruntien itäpuolella sijaitsee matalia kerrostaloja, jotka ovat rakentuneet arviolta aikavälillä 1950–2000. Lähialueen rakentumisvuosia on kuvattu oheisella kartalla. Leijapuistoa rajaavat pohjoisesta Oksasentie ja uusi kauppakeskus ja etelän puolelta sijaitseva Leija-kirjasto pysäköintialueineen.

Kaava-alueella ei nykyisellään sijaitse puustoa, rakennuksia tai rakennelmia. Alue on aikoinaan lukeutunut lähellä sijaitsevan Pietilän tilan viljeltyihin peltoihin. Alueen käyttö on nykyisellään vähäistä.



Kuva 4, Rakennusten valmistumisvuodet (Ylöjärven keskustan ideakilpailun 2023 aineisto)



Kuva 5, Suunnittelualueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa, rakeisuuskuva. (ARK-house arkkitehdit Oy)



Kaupunkikuva

Tällä hetkellä Leijapuiston alue on tyhjä maakaistale, melko väljään ja matalaan rakennetun hallinnollisen keskustan ja kauppakeskuksen välissä. Suunnittelualuetta ympäröivät rakennukset ovat asuinrakennuksia ja julkisia tai kaupallisia rakennuksia. Asuinkerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat noin kolmen ja viiden kerroksen välillä, matalimmat kerrostalot sijoittuvat Kuruntien varteen ja viisikerroksiset kerrostalot sijaitsevat Leijatien varressa. Leijatien varrella Kultaniityn asuinkerrostalot ovat väritykseltään melko voimakkaita ja iloisia. Ne erottuvat edukseen myös tavanomaisesta poikkeavalla muotokielellään. Kultaniityn alueen taakse, suunnittelualueesta luoteeseen jää Rotikon melko perinteinen pientalovaltainen asuinalue. Pientalojen kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen kerrokseen.

Suunnittelualan etelänaapurina sijaitsee Ylöjärven kaupunginkirjasto Leija, joka avattiin marraskuussa vuonna 2002. Kirjaston on suunnitellut arkkitehtitoimisto Teuvo Vastamäki Oy. Kirjastosalin 80-metrinen lasiseinä avautuu Kuruntielle. Leija-kirjasto koostuu kahdesta suuresta kolmiosta, joiden välinen käytävä erottaa asiakastilat henkilökunnan työtiloista.

Leija-kirjaston eteläpuoleisella puolella sijaitsee kirjaston asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintipaikat. Leija-kirjaston piha-aluetta hallitsevat sektorimaiset kaistaleet, joissa on vähän kasvillisuutta nurmikon lisäksi. Piha on pysäköintiä lukuun ottamatta vähällä käytöllä. Kirjasto tarjoaa myös kirjastoautopalvelua. Kirjastoauto liikennöi rakennuksen pohjoisosan läpi ja sen nykyinen ajoreitti haukkaa suuren osan tulevalle Kirjastopuistolle tavoitellusta alueesta. Kirjastoauto käy useamman kerran päivässä täydentämässä kirjavarastoaan.



Kuva 6, Leijakirjasto valmistui vuonna 2002 (Kuva: Ylöjärven kaupungin kuvapankki).



Leijapuiston pohjoispuolella sijaitsee uusi kauppakeskus, jonka avajaisia pidettiin 2024 vuoden loppupuolella. Entisen marketrakennuksen pinta-ala kasvoi lähes kolminkertaiseksi (noin 3500 kem² + noin 5800 kem²) ja pysäköintipaikkoja lisättiin niin maan päälle kuin pysäköintihalliinkin. Liikekiinteistössä on hypermarketin lisäksi mm. hampurilaisravintola ja optikkoliike.



Kuva 7, Uusi kauppakeskus sijaitsee suunnittelualueen pohjoisnaapurina. Kultaniityn rakentuneet kerrostalot näkyvät kuvan vasemmassa alareunassa. (Kuva: Rami Marjamäki)

Asuminen

Heti suunnittelualueen ulkopuolella asutaan pääsääntöisesti asuinkerrostaloissa, mutta alueelta kauemmas mentäessä mittakaava madaltuu nopeasti pientaloalueiksi, joista lähimmät rakennukset sijaitsevat vain noin 150 m päässä Leijapuistosta. Asuinkerrosten määrät lähialueella ovat maltillisia, noin kahdesta kerroksesta viiteen.

Suunnittelualueen ulkopuolelle länteen jää niin ikään aikoinaan arkkitehtuurikilpailun (2008) kautta ratkennut Kultaniityn asuinalue, johon on suunniteltu sekä kerrostalo- että rivitaloasumista. Alueen kaava valmisteltiin kilpailuehdotuksen pohjalta, mutta siihen on tehty kaavamuutos myöhemmin rakentamatta jääneiden asuinkerrostalojen osalta. Kerrostaloista toistaiseksi vasta kaksi on rakentunut. Kultaniityn rivitalojen mahdollisen rakentajan kanssa käydään parhaillaan neuvotteluja ja rakentaminen vaiheittain voisi alkaa aikaisintaan tämän vuoden (2025) alkukesästä, rakennusten saatua rakennusluvut. (kuvat seuraavassa)





Kuva 8, Ilmakuvasovitus Kultaniityn asuinalueesta, 2009 (Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy)



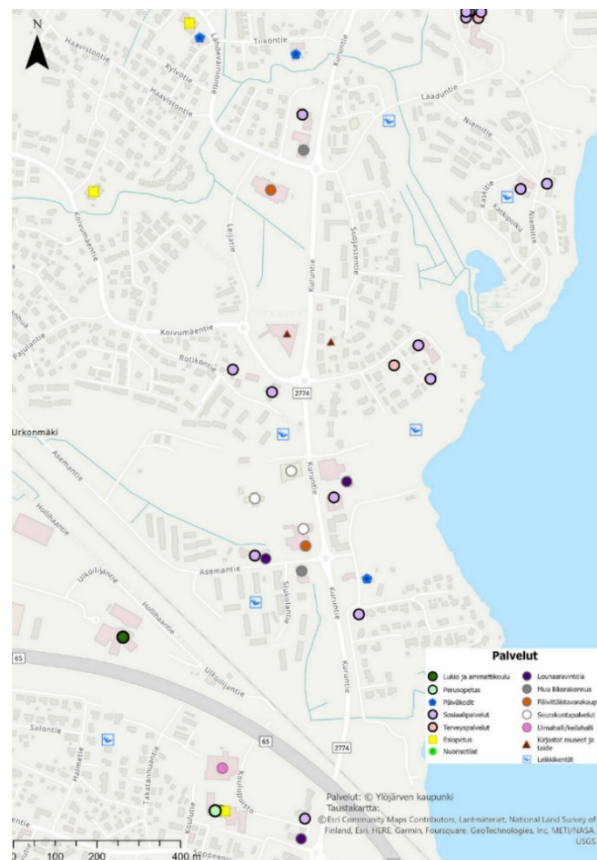
Kuva 9, Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kultaniityn kaavamuutosalue (LSV Arkkitehdit Oy)



Palvelut

Alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, kirkonseudun pohjoisosassa. Suunnittelualueen pohjoisnaapurina sijaitsee uusi laajennettu kauppakeskus ja eteläpuolella Ylöjärven kaupungin Leija-kirjasto. Ylöjärven kaupungintalo, kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat kävelymatkan päässä (noin 500 m). Suunnittelualue on hyvien palvelujen keskellä ja joukkoliikenne Tampereen suunnan palveluihin on myös sujuvaa. Etäisyydet eri palveluihin ovat:

- lähin bussipysäkki, n.100–150 m
- Kauraslammien alakoulu, noin 1 km
- Tiikon päiväkotia, n. 800 m
- Tähtätaskun päiväkotia
- kauppakeskus, Alko, automaattiasema, 100 m
- pääkirjasto, 70 m
- Kirkkotanhuantien leikkikenttä
- kaupungintalo ja seurakuntakeskus, 500 m
- terveysasema, n. 1,8 km
- Elovainion kaupalliset palvelut, 1,5 km
- Elovainio jäähalli, Ilves-areena
- Lielahden kaupallinen keskittymä, n. 8 km
- leikkipuisto ja virkistys Räikänranta, 600–800 m
- uimaranta ja yleisurheilukenttä, Räikänranta, n. 800 m
- Aronranta kentät ja uimaranta
- koulukeskus Valo (lukio ja ammattikoulu)
- yhtenäiskoulu Soppeenmäessä
- Soppeenmäen päiväkotia
- uimahalli, urheilutalo ja keilahalli Soppeenmäki
- suunnitellun ratikan pysäkki, 50–100 m
- lounasravintolat Keidas ja Räikkä
- pub Pikku Pete



Kuva 10, Ylöjärven julkisia palveluita (Ideakilpailuohjelma 2023)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti erilaisia työpaikkoja, mm. Ylöjärven Prisma ja sen muut liikkeet, Ylöjärven Liikekulma liiketiloineen, lähimmät päiväkodit ja Kauraslammien koulu, Leija-kirjasto, kaupungintalo ja eri seurakunnat. Merkittäviä lähellä sijaitsevia työpaikka-alueita ovat Elovainio ympäristöineen (mm. kauppakeskus Elo) sekä Soppeenmäki ja Teivon yritysalueet.



Virkistys

Suunnittelualue on vanhaa peltomaata ja siellä sijaitsee oja ja joitain polkuja. Lähin virkistysalue, Räikänpuisto ympäristöineen, sijaitsee noin 600–800 metrin etäisyydellä. Muita lähiympäristön puistoja ja urheilualueita on esitetty viereisessä kuvassa.

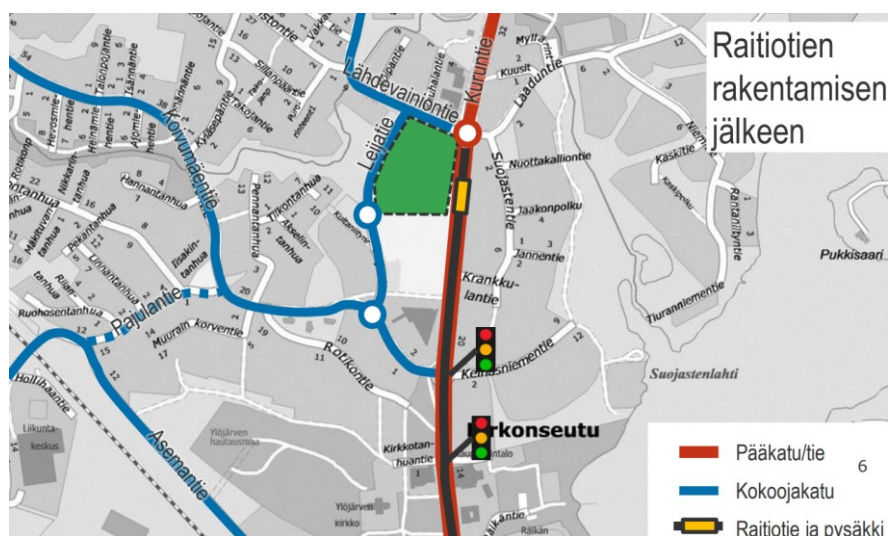
1. Räikänpuisto: uimaranta, sauna, leikkipuisto, keppihevossrata, ulkokuntosali, petanque, rantalentopallo; talvella tykkilumilatu, pulkkamäki ja avanto.
2. Räikän urheilukenttä
3. Aron ranta
4. Koulupuiston kenttä
5. Ylöjärven skeittipuisto
6. Keskuspuisto
7. Kaupungintalon aukio
8. Suojastenlahti
9. Keijärven rantareitti



Kuva 11, virkistys- ja urheilualueet kartalla (MML)

Liikenne

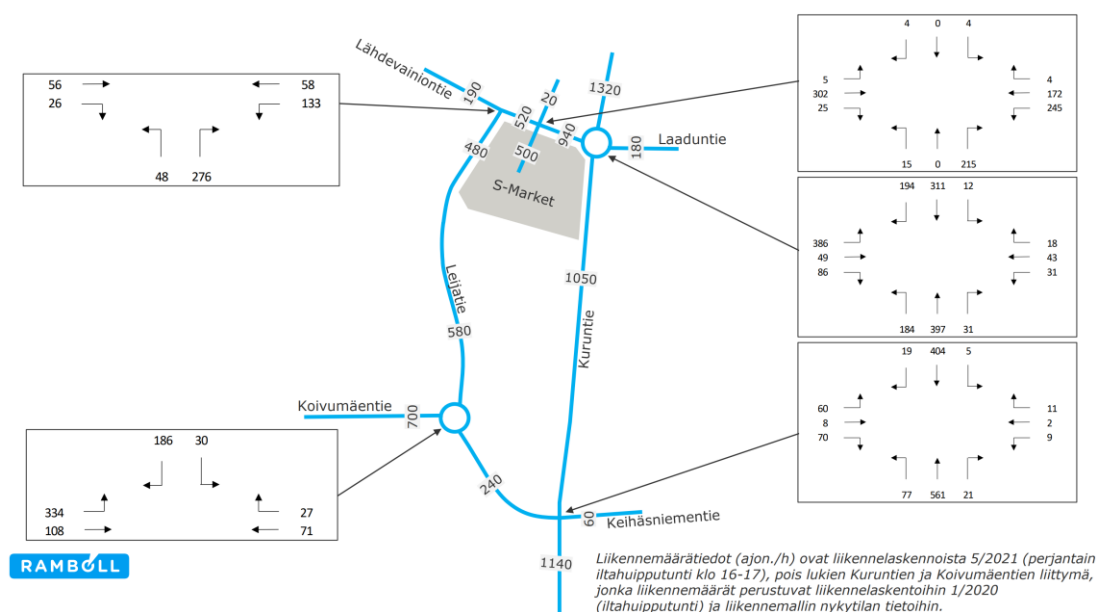
Leijapuisto on merkittävien liikenneyhteyksien varrella. Pääkatu Kuruntie on voimakkaasti liikennöity, erityisesti aamuisin ja iltaapäivisin työmatkamatkaliikenne on vilkasta. Samoin kokoojakadut Lähdevainiontie, Leijatäie ja Koivumäentie ovat vilkkaita reittejä yhdistäen alueen läntisiin kaupunginosiin. Leijapuiston asuinkortteliin tavoitellaan noin 350–400 asukasta, mikä lisää henkilöautoliikenteen määrää. Koska alueella on runsaasti palveluita kävelyetäisyydellä ja hyvä joukkoliikenteen palvelutaso jo nykyisellään, voidaan olettaa, että henkilöauto ei olisi joka taloudessa tarpeen. Tätä tukee myös se, jos osa alueen asunnoista rakennetaan opiskelijoille tai senioreille.



Kuva 12, Leijapuiston asemakaava-alue valkoisella, kauppakeskus vihreällä. Kuruntie on alueen pääkatu, Leijatäie ja Koivumäentie ovat kokoojakatuja (Liikenneselvitys Ramboll 2021).



Uusia liikennemääriä ja liikenneverkon toimivuutta on tarkasteltu kauppakeskuksen asemakaavan yhteydessä (Prisma Leijapuisto Liikenneselvitys Ramboll 11.8.2021, ote alla). Selvitystä laadittaessa huomioitiin lähtöoletuksina raitiotien toteutuminen ja ajankohdan ajatus siitä, että osa kauppakeskuksen asiakasliikenteestä on Oksasentien kautta (yhteys pysäköintihalliin ja pihapysäköintiin). Leijapuiston uudeksi asukasmääräksi arvioitiin noin 200 asukasta, mikä on noin puolet tai runsaat puolet siitä, mitä asemakaavoituksella nyt tavoitellaan. Liikenneselvityksen tarkastelujen voidaan kuitenkin katsoa Leijapuistonkin osalta antavan hyvin suuntaa tulevasta, erityisesti kun alue todennäköisesti rakentuu vähittäin ja vaiheittain useiden vuosien kuluessa. Iltahuipputunnin liikennemäärät vuoden 2021 tilanteessa olivat:



Vuoden 2040 iltahuipputunnin liikenne-ennuste laadittiin Tampereen seudun liikennemallilla (TALLI-malli). Liikennemäärien muutos vuodesta 2021 vuoteen 2040 on esitetty seuraavassa yhteenvedossa. (emt., s. 15)

LIIKENNEMÄÄRIEN MUUTOS VUOTEEN 2040 MENNESSÄ

- Liikennemäärien muutos nykytilasta vuoteen 2040 on esitetty kuvassa.
- Liikenteen kasvu aiheutuu Prisman lisäksi muusta maankäytön kehitymisestä Ylöjärvellä.
- S-marketin muutoksen Prismaksi arvioitiin kasvattavan iltahuipputunnin kaupalle saapuvan ja kaupalta lähtevän liikenteen määrää 30 % eli noin 220 ajoneuvoa tunnissa.
- Liikennemäärä kasvaa erityisesti Kuruntielle ja Lähdevainiontiellä.
- Pallotien uusi yhteys ja liittymä kantatielle 65 pienentävät liikennemäärää Koivumäentiellä ja Leijatiellä, kun liikennettä siirtyy käyttämään Pallotien liittymää Elotien, Pajulantien ja Koivumäentien sijaan.

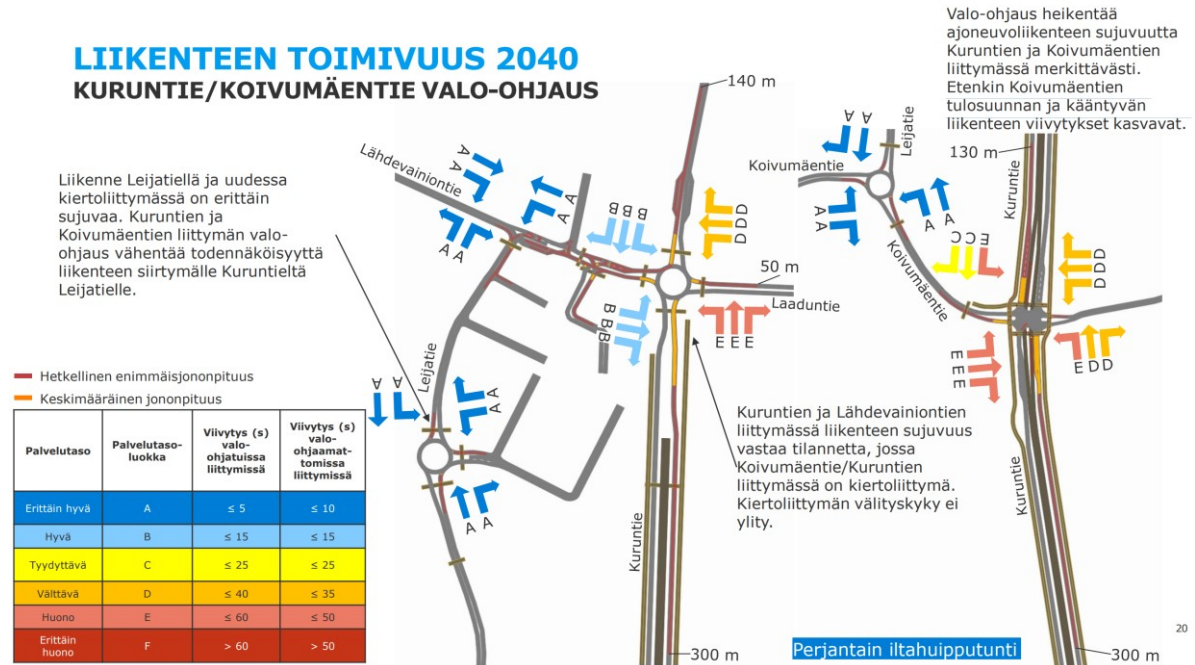


Kuva: Liikennemäärien muutos iltahuipputunnissa nykytilasta vuoteen 2040 (ajoneuvoa tunnissa)

Kuvat 13-13, Liikennelaskenta 2021 ja Liikenne-ennuste vuonna 2040, iltahuipputunti, Ramboll 2021.



Raitiotien rakentamisen ja Kuruntien – Koivumäentien valo-ohjauksen toteutuessa, ajoneuvoliikenteen sujuvuuden nähtiin heikentyvän merkittävästi. Etenkin Koivumäentien tulosuunnan ja kääntyvän liikenteen viivytysten arvioitiin kasvavan.



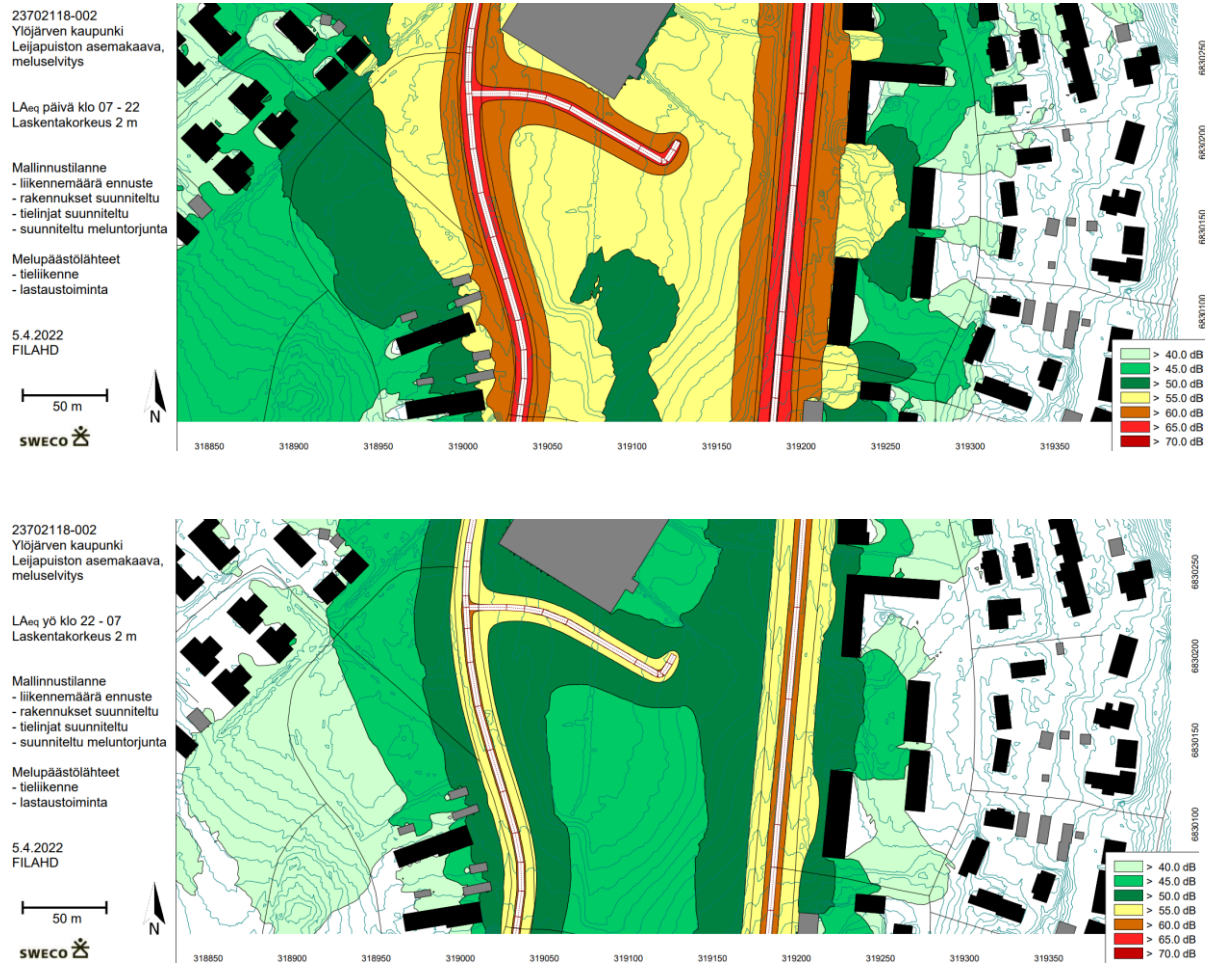
Melu

Leijapuiston kauppakeskuksen asemakaavoituksen yhteydessä laadittiin meluselvitys, jossa huomioitiin edellä kuvatussa liikenneselvityksessä kartoitetut liikennemäärät. (Ylöjärvi Leijapuisto asemakaava, Meluselvitys, mallinnusraportti Sweco 5.4.2022).

Seuraavissa kuvissa on havainnollistettu melua päivällä klo 7–22 välillä tilanteessa, jossa on otettu huomioon ennustettu liikenteen lisääntyminen sekä uudet suunnitellut tielinjat, sekä yöllä klo 22–7. Päivällä sallittu desibelimäärä on 55 dB tai alle ja yöllä uusilla, rakennetuilla alueilla 45 desibeliä tai alle. Seuraavassa esitetyistä kuvista nähdään, että ilman melusuojausta päivällä melutaso ylittää 60 dB Oksasentien, Leijatien ja Kuruntien varsilla noin 10–20 m katujen keskilinjasta lukien (oranssi alue). Samoin nähdään, että ilman melusuojausta melutaso ylittää 55 dB noin 20–50 m etäisyydellä Oksasentiestä, Leijatiestä ja Kuruntiestä (keltainen alue). Ilman melusuojausta Leijapuiston keskelle jää noin 50 m kaistale, jossa melutaso alittaa päiväohjearvon 55 dB (tumma vihreä alue).

Yöaikaan ilman melusuojausta ohjearvo 45 dB ei alitu Leijapuiston alueella, vaan melutaso on lähellä katuja yli 50 dB ja puiston keskiosassa 45–50 dB.





Kuvat 14-14, Meluselvitys, Sweco 2022, päiväohjearvo ja yöohjearvo. Kuvissa näkyvät Leijapuisto, sekä Oksasentie, Leijatie ja Kuruntie.

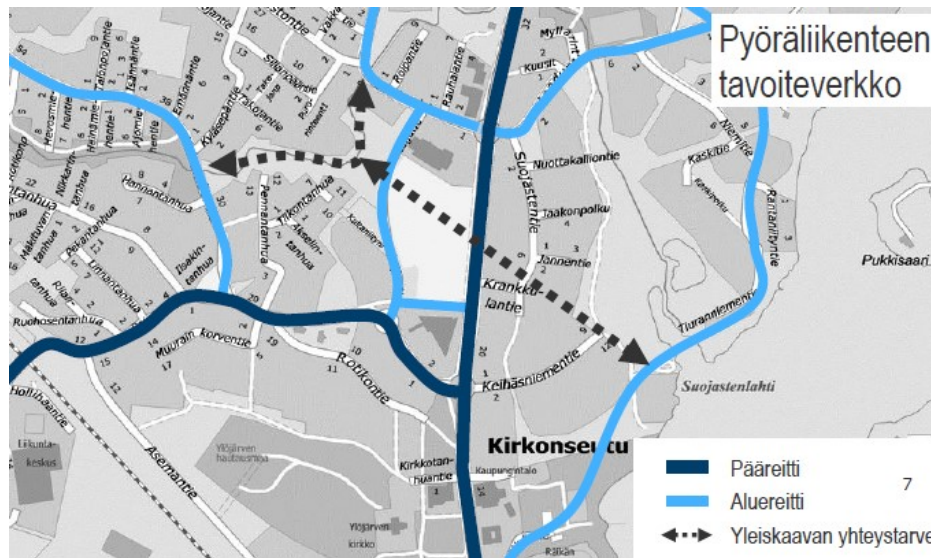
Leijapuiston asuinalueen rakentuessa asuinrakennukset muodostavat muurimaisen kehän korttelipihan ympärille, minkä avulla melutaso saadaan rajattua hyväksyttävään tasoon. Rakennusmassojen lisäksi Kuruntien suunnassa liikenteen melua hallitaan rakennusten välisin matalin muurirakentein. Muureista on ohjeistettu tarkemmin rakentamistapaohjeissa.

Kävely- ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelman 2030 mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävä liikunnan esikuvialue Suomessa. Kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan kasvattaa merkittävästi. Kangasala ja Ylöjärvi ovat seudun kunnista ensimmäisinä laatineet kävely- ja pyöräilyohjelman. (Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015)

Kuruntien molemmilla puolilla on kevyenliikenteen kaistat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Kuruntiellä sijaitsee pyöräliikenteen pääreitti. Lähdevainiontiellä ja Leijatiellä kulkevat pyöräliikenteen aluereitit.





Kuva 15, Pyöräliikenteen tavoiteverkko, Ramboll 2021. Yleiskaavan pyöräliikenteen yhteystarve toteutuu Oksasentien kautta (kadun rakentaminen valmistuu kesällä 2025).

Linja-autoliikenne

Suuri osa Ylöjärven bussiyhteyksistä kulkee Kuruntietä pitkin. Lähin linja-autopysäkki on tällä hetkellä Kuruntien, jonne matkaa on sijainnin mukaan noin 150–400 metriä. Kirjaston linja-autopysäkiltä kulkevat tällä hetkellä linjat 80Y, 81, 84 ja 85. Näiden lisäksi Asemantien pysäkiltä kulkee linja 80. Kaikilta edellä mainituilta pysäkeiltä pääsee Tampereen keskustaankin, että vaihto tapahtuu Hiedanrannassa ratikkaan. Parhaimmillaan linja-autoyhteyksiä Tampereelle päin kulkee yhdeksän kertaa tunnissa.

Raitiotie on suunnitteilla

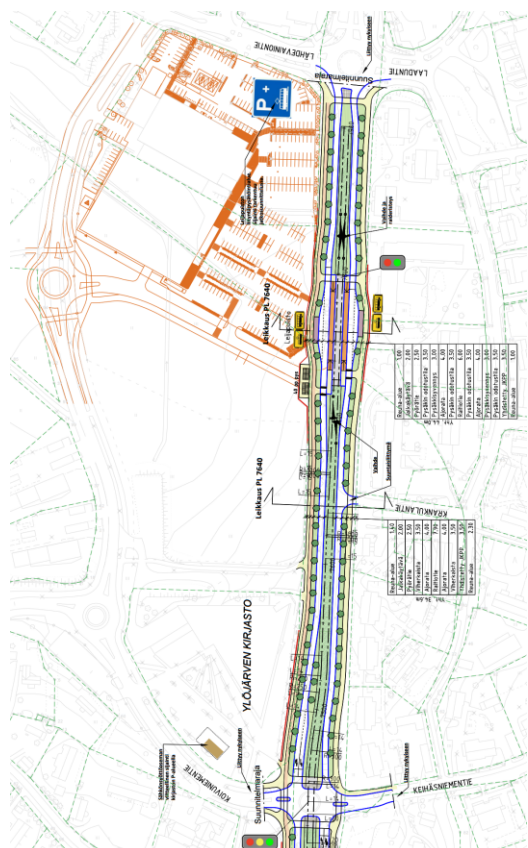
Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti–Ylöjärvi–välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024. Työn lähtökohtana toimii Lielähti–Ylöjärvi tarkentava yleissuunnitelma, joka valmistui 12.12.2022.

Hankesuunnitelman suunnitteluhankinta toteutetaan kevään 2025 aikana ja hankesuunnittelu käynnistyy syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjaraiteista alustavat katusuunnitelmat, ja sen myötä raitiotieradan tilantarve, tekniset ratkaisut ja toteuttamisen vaikutukset tarkentuvat. Hankesuunnitelman valmistuttua Tampereen ja Ylöjärven kaupunginvaltuustojen on mahdollista päättää esimerkiksi raitiotien toteutussuunnitteluun ryhtymisestä ja toteutussuunnittelun tavoiteaikataulusta. Lielähti–Ylöjärvi-ratahaaran rakentamiseen on mahdollista ryhtyä tämänhetkisen tietämyksen mukaan aikaisintaan vuonna 2031 tai 2032, jolloin liikennöinti voisi alkaa vuonna 2035 tai 2036. Ylöjärven joukkoliikenne on jo nyt kytkeytynyt raitioliikenteeseen, kun Tampereen Hiedanrannassa busseista vaihdetaan ratikkaan. Ylöjärven ratikan rakentuessa, raitiotien ensimmäinen pysäkki / päätepysäkki tulee sijoittumaan Leijapuistoon suunnittelualueen koillisnurkkaan, Kuruntien varteen, kauppakeskuksen edustalle. Raitiotien päätepysäkki tuo alueelle ja lähialueelle uutta monipuolista potentiaalia ja mahdollisuuksia uudenlaiseen kysyntään ja tarjontaan, kuten matkailu- ja ravintolapalveluihin. Raitiotien tarkentavan

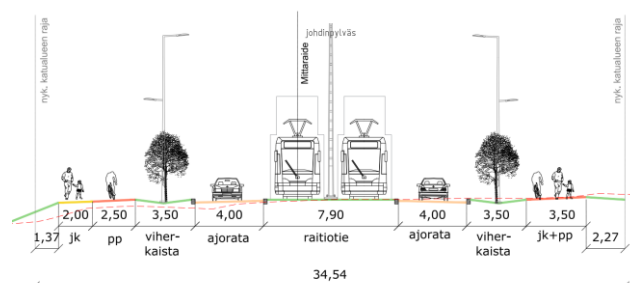


yleissuunnitelman mukaan matka-aika Leijapuiston pysäkiltä Tampereen keskusta Koskipuistoon olisi 29 minuuttia ja vuoroväli noin 10 minuuttia.

Raitiotien liikennöinnin alkaessa Leijapuistossa on tarve ajoneuvoliikenteen ja polkupyörien liityntäpysäköinnille. Päätepysäkin arvioitu liityntäpysäköintitarve on 50–100 autopaikkaa, josta noin puolet tavoitellaan sijoitettavaksi kauppakeskuksen tontille ja noin puolet Leijapuiston kiinteistölle. Polkupyörien liityntäpysäköinti on esitetty Oksasentien jatkeena sijaitsevalle viheralueelle.



Kuruntie
PL 7640



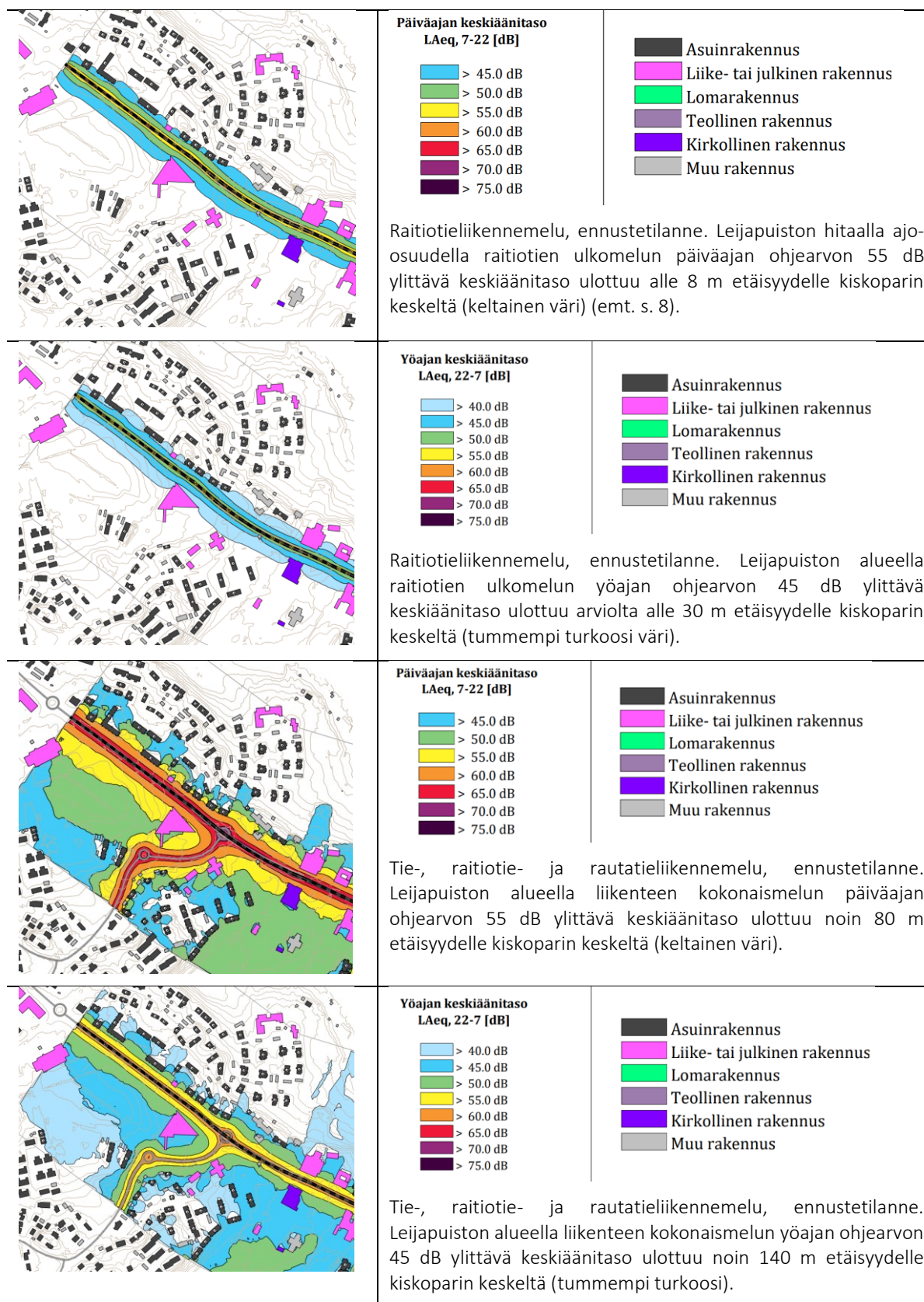
Kuruntien tuleva poikkileikkaus Leijapuiston kohdalla, leveys 34,54 m. Katsomissuunta on kirjastolta pohjoiseen kauppakeskuksen suuntaan (paaluväli PL 7640). Leijapuiston kohdalla nykyisen kaavan mukaista katualuetta tulee laajentaa noin 0,3 m Leijapuistoon päin. Jalankulun ja pyöräilyn väylä, leveys 4,5 m, tulee mitoittaa ja perustaa siten, että se voi pelastustilanteessa toimia tikasauton nostoalueena. Leija-kirjaston kiertoliittymä muuttuu liikennevaloristeykseksi. Leija-kirjaston kohdalla, kääntymiskaistan vuoksi, katualuetta on tarpeen laajentaa noin 4–5 m kirjaston suuntaan.

Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma 12.12.2022, Tampereen ratikka. Ote kauppakeskuksen, Leijapuiston ja kirjaston kohdalta (ensimmäinen pysäkki / päätepysäkki).

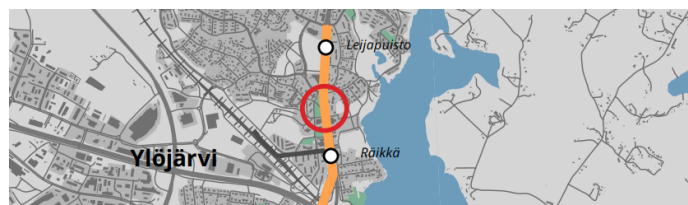
Asemakaavan laatimishetkellä arvioidaan, että raitiotien rakentaminen alkaa vuonna 2031 ja liikennöinti käynnistyy vuonna 2035.

Raitiotien meluvaikutus kokonaismeluun suunnittelualueella on vähäinen. Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Meluselvitys WSP Finland 25.11.2022, kuvaa melua tilanteessa, jossa Leijapuistossa ei ole vielä rakennuksia (tarkastelut seuraavassa). Leijapuisto sijaitsee lähellä raitiotien päätepysäkkiä ja alue lukeutuu raitiotien hitaaseen ajo-osuuteen, jossa nopeus on alle 40 km/h.





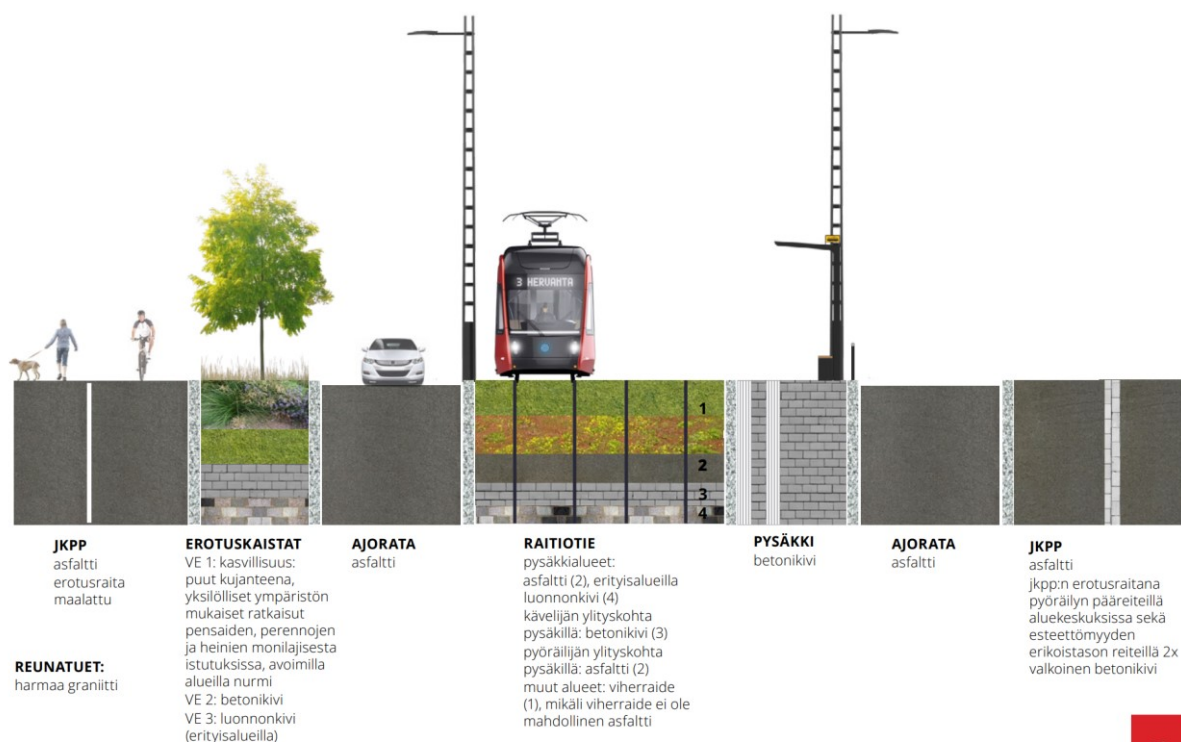
Raitiotien tarkentavaan yleissuunnitteluun sisältyi suunnitelma eri rataosuuksien laatutasosta (Design Manual 2022). Leijapuisto ja sen lähialue suunniteltiin korkean laatutason luokkaan, otteet seuraavassa (mt., s. 7 ja s. 18). Suunnittelu tarkentuu hankesuunnittelussa 2025–2027, jossa raitiotie suunnitellaan katusuunnittelmaluonnosten tarkkuudella.



1. Rakennetun ympäristön jakso: korkea laatutaso
2. Väljän kaupunkitilan jakso: peruslaatutaso
3. Korkean laatutason erityiskohta: laatutaso korkea, käytetään betonikiven sijasta luonnonkiveä (suojatiet, raidealue pysäkin kohdalla, erotuskaistat)



3.2. KORKEAN LAATUTASON JAKSON MILJÖÖKAAVIO



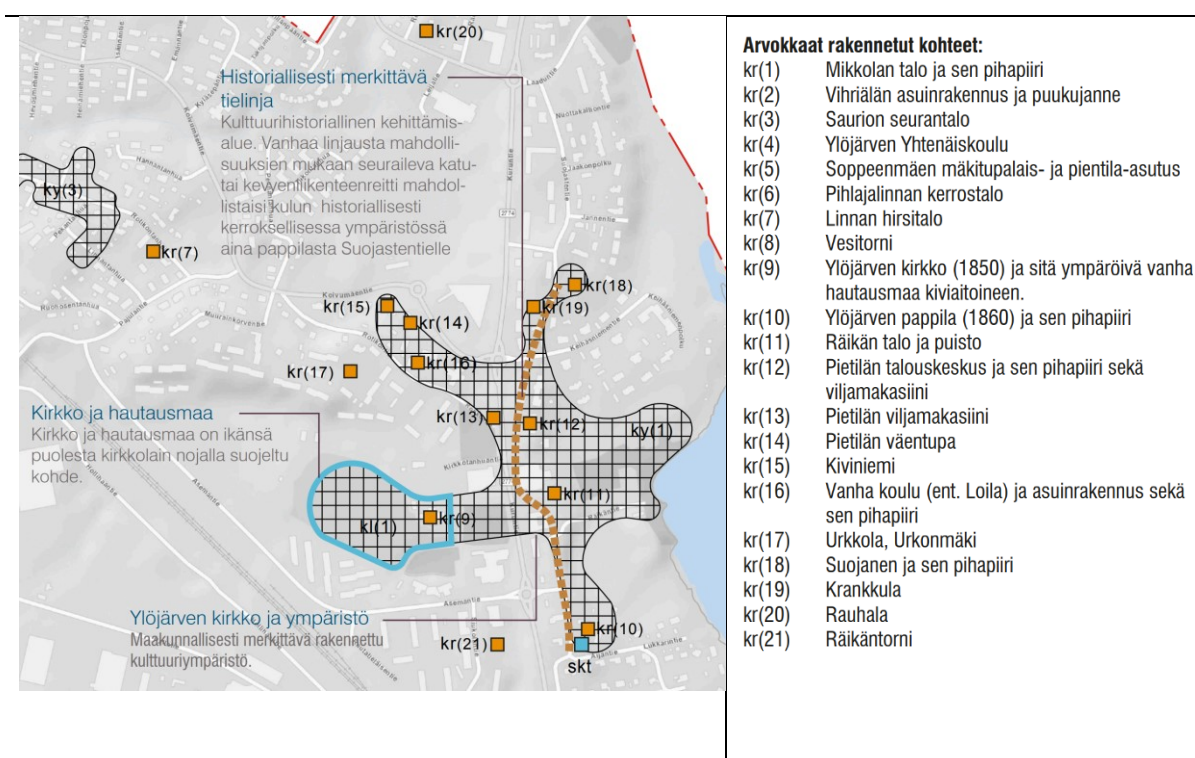
Kuva 16, Raitiotien tarkentavan yleissuunnittelun Design Manual, Tampereen raitiotie Oy 2022: korkean laatutason miljöökaavio. Suunnittelu tarkentuu hankkeen edetessä.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä yleiskaava-alueelle on tehty täydennetty kulttuuriympäristöselvitys ja kirkonseudun rakennusinventointi (Selvitystyö Ahola 2014). Selvityksestä käy ilmi, että arvokkaiksi / todennäköisesti arvokkaiksi rakennuskohteiksi määriteltiin seuraavat selvitysalueella sijaitsevat kohteet:

- Ylöjärven kirkko
- Pappila
- Räikkä ja Räikän puisto
- Loilan koulu (Vanha koulu)
- Pietilä
- Pietilän makasiini
- Krankkula
- Kiviniemi (Petäjä)
- Urkkola
- Suojanen
- Rauhala
- Kirkonkylän neuvola



Kuva 17, Arvokkaat rakennetut kohteet, ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 2019, Ylöjärven kaupunki.

Maisemallisia **maamerkkejä** ovat kirkon lisäksi kaupungintalo ja Leija-kirjasto sekä muuta ympäristöä korkeammalle nousevat vanha koulu ja uudet modernit kerrostalot peltoaukean reunalla. Hallinto-keskus hahmottuu hyvin uudistuneen aukion ja katutilan uudistuksen jälkeen. (Kirkonseudun rakennusinventointi)

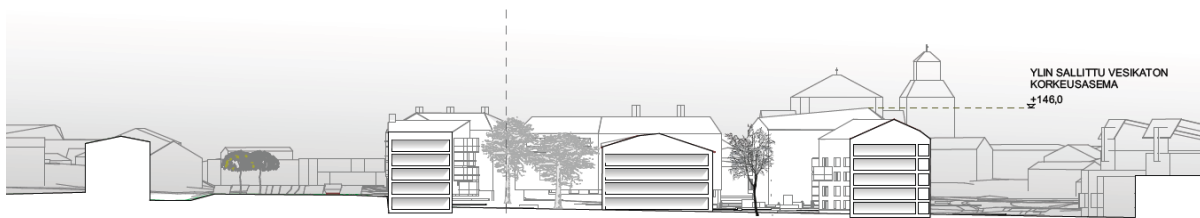
Ylöjärven kirkko lähiympäristöineen on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Kirkko sijaitsee suunnittelualan ulkopuolella etelämpänä, noin 500 m päässä Leijapuistosta, kaupungintaloa vastapäätä. Se on hyvä ottaa alueen suunnittelussa huomioon, niin että kirkon torni säilyy kaupunkivallisena dominanttina myös tulevaisuudessa ja määrittää näin alueen kerrostalojen sallittuja maksimikorkeuksia.





Kuva 18, Ylöjärven kirkko sijaitsee vastapäätä kaupungintaloa (Kuva: Rami Marjamäki).

ARK-house arkkitehdit Oy on tehnyt jo kilpailuvaiheessa suunnittelualueesta leikkauskuvia, joilla pystytään osoittamaan, että kirkko ja sen torni jäävät edelleen alueen rakentuessa korkeimmaksi kohdaksi ja dominantiksi.



Kuva 19, Alueleikkaus kirkon maisemallisen aseman turvaamisesta (ARK-house arkkitehdit Oy).

Tekninen huolto

Leppäkosken sähkö on antanut OAS-vaiheessa lausunnon, että alueen sähköistämistä varten alueelle tulee varata tila puistomuuntamolle. Kaavaluonnoksessa muuntamolle sopiva paikka on esitetty alueen luoteiskulmaan, lähelle Leijatien kiertoliittymää.

Leijapuiston aloituskokouksessa tuotiin esiin, että alue on hulevesien kannalta haastava. Kaavaan tulee varata paikat alueelle rakennetuille hulevesipumppaamoille. Suunnitteluratkaisusta riippuen alue vaatii myös ainakin yhden jätevedenpumppaamon. Yhteistyötä ja suunnittelua tehdään yhdessä yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven veden kanssa.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.



Leppäkosken Sähkö

Leppäkosken Sähkö on lausunut OAS-vaiheesta, että alueen sähköistämistä varten Leijatien varteen tulee varata paikka puistomuuntamolle.

Tampereen Energia Oy

Alue on Tampereen Energian kaukolämmön toiminta-aluetta.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualuetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Ylöjärven kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavilla tavoilla:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Uusi asuinkortteli valmistuessaan täydentää keskustan kaupunkirakennetta ja sitoo erillään olevat alueet yhteen. Alue sijoittuu monipuolisten palvelujen keskelle.
- Alue sijoittuu olemassa olevaan katuverkkoon ja mahdollistaa esteettömän kestävästi liikkumisen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Kevyen liikenteen reitistöjä pyritään entisestään parantamaan ja kehittämään, jotta asukkaat suosisivat niitä autoliikenteen sijaan.
- Ylöjärven raitiotien rakennuttua lähimmälle pysäkille on matkaa noin 20–130 metriä

Tehokas liikennejärjestelmä

- Etäisyys lähimmille bussipysäkeille on noin 60–300 metriä, mitä pidetään hyvänä saavutettavuutena.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Yhteispihaan tavoitellaan monimuotoisia istutus- ja oleskelualueita. Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon. Korttelialueen sisäpihalle ei ole suunniteltu autojen pysäköintipaikkoja, mikä mahdollistaa vehreän ja turvallisen jalankulkuun painottuvan pihan. Toimintojen lähtökohtana on yhteispiha, jossa esimerkiksi



leikkialue osoitetaan koko korttelin yhteiskäyttöön. Rakennusten sijoittelu suojaa pihaa liikenteen melulta.

- Ilmastovaikutusten ajankohtaisia tavoitteita on Ylöjärven kaavahankkeisiin tuotu päivitetyn KILVA-arviointityökalun avulla ja olemalla aktiivisesti mukana kaupungin HINKU-tavoitteiden muodostamisessa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

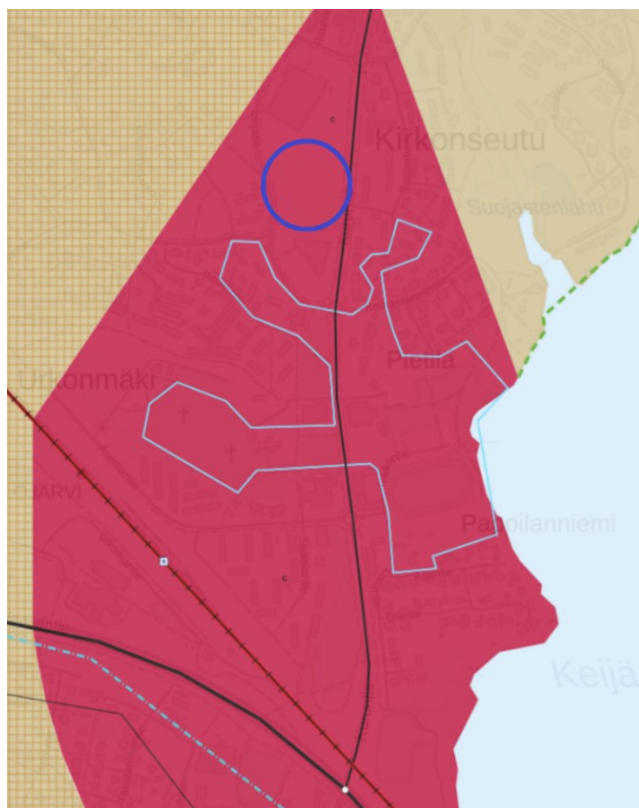
- Asemakaava mahdollistaa puurakennusten rakentamisen, uusiutuvan lämmitysenergian käytön ja jätteen kierrätyksen.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Asemakaava ohjaa uusiutuvan energian käyttöön (mm. maalämpö, aurinkoenergia, kaukolämpö).

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualaue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). Alueen suunnittelussa on mm. 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.



G Keskustatoimintojen alue.

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

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

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavarakkenteen järjestelyratapahalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitotus on ohjeen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

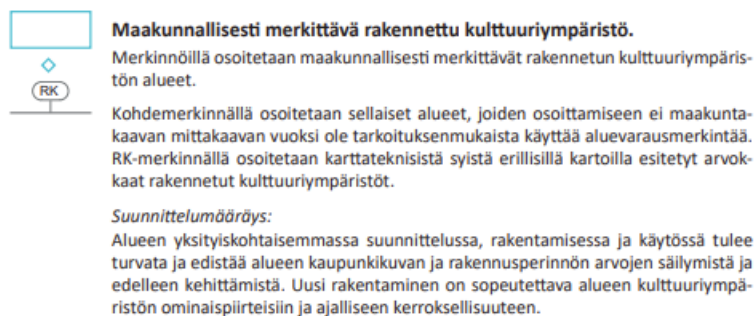
E Keskustatoimintojen alue, paikalliskeskus.

Kohdemerkinnällä osoitetaan palveluiltaan paikalliskeskustasoisten kuntien pääkeskusten likimääräinen sijainti. Alueella voi sijaita keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, kauppaa, asumista ja työpaikkoja sekä niihin liittyviä liikennealueita ja puistoja.

Suunnittelumääräys:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatuojen osalta 3 000 k-m².



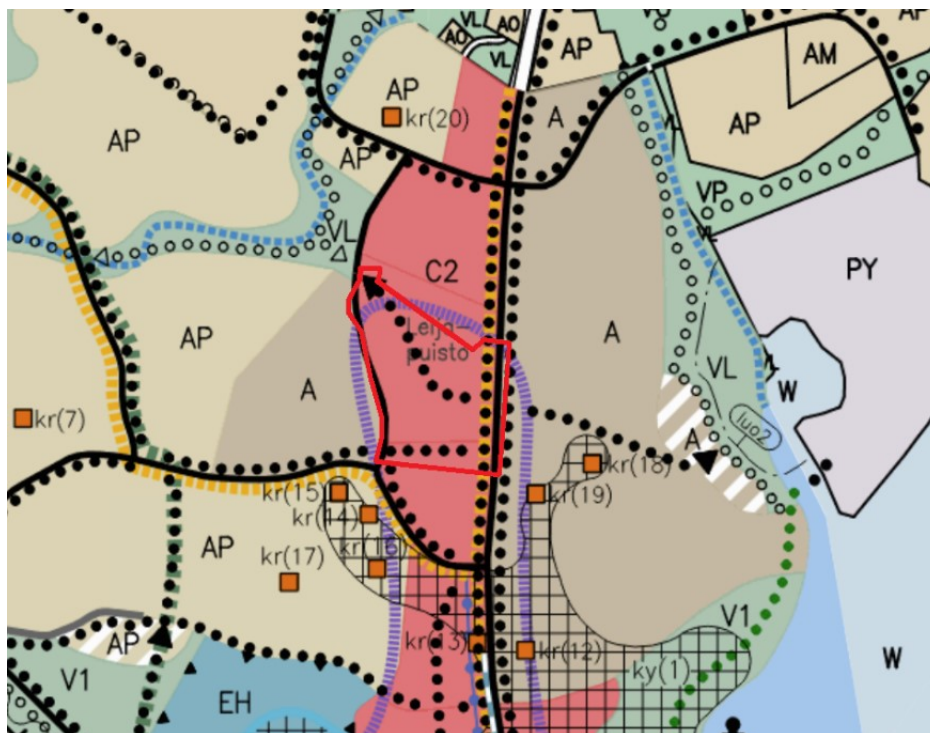


Kuva 20, Oteita Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 ja kaavamääräyksistä. Kaava-alue esitetty likimääräisesti sinisellä. (Pirkanmaan liitto 2017)

Maakuntavaltuusto on keväällä 2025 hyväksynyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ”Elonkirjo ja energia”. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään ja täydennetään voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaavassa ei esitetä Leijapuis-toa koskevia uusia merkintöjä tai määräyksiä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven ydinkeskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 27.11.2019. Osayleiskaava on laadittu siten, että edellä kuvatut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava on otettu siinä huomioon. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavassa osaksi tiivistyvää keskustatoimintojen aluetta ja kaupunkikeskustan kehittämisvyöhykettä.





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.

C2

TIIVISTYVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Keskustatoimintojen alue jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimintojen, 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 kaupunkiraitiolikenteeseen.

Kohdekohtaiset suunnittelusuositukset:

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

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

Vaasantien 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 vähittäiskauppapaikkojen yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m².



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ

Joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoiset pääreitit.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE



KULTTUURIHISTORIAALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

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

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

Kuva 21, Otteita alueen ajantasaisesta yleiskaavatilanteesta ja määräyksistä. Punaisella merkattu kaavaluonnoksen likimääräinen raja (Ylöjärven kaavoitus).

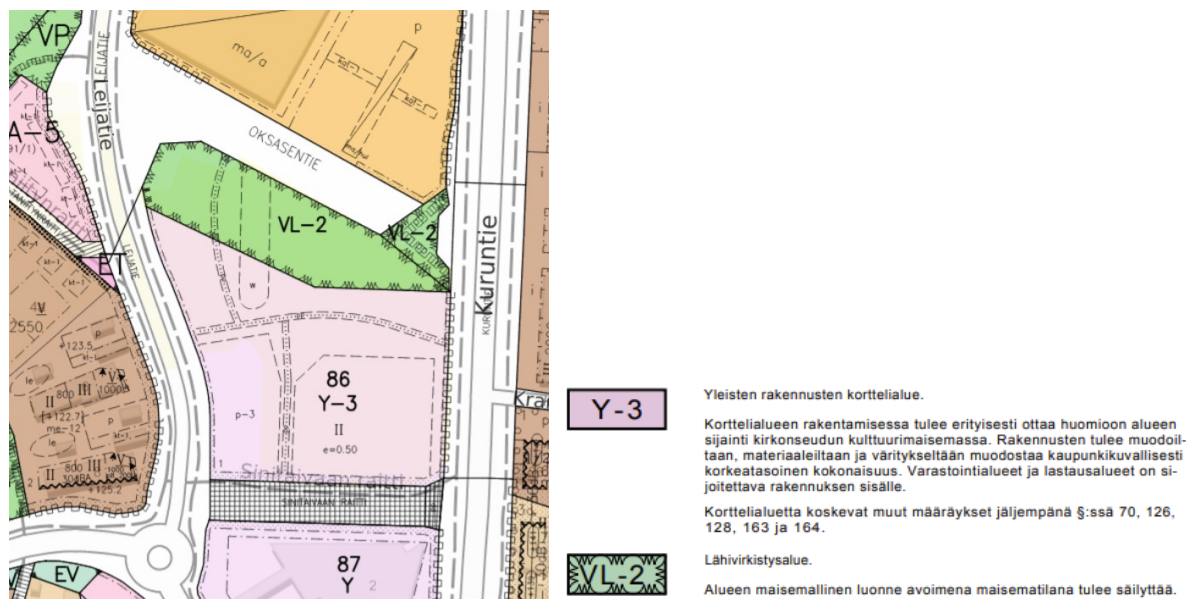
3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos vuodelta 2011. Leijapuiston alue jakautuu nykyisessä kaavassa VL-2 eli lähivirkistysalueeksi ja Y-3 alueeksi eli yleisten rakennusten korttelialueeksi, suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi kerrosta. Leijakirjastoa lähinnä oleva alue on merkitty katuauioksi/toriksi.

Pieni w kaavassa tarkoittaa ohjeellista vesialuetta ja p-3 merkintä pysäköimispaikkaa, joka on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 900 m² suuruisiin osiin. pp-merkintä osoittaa ohjeellista kävelyyn ja pyöräilyyn varattua katua.

Voimassa olevan kaavan alueessa on mukana Kuruntien katualue, joka jätetään asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle.





Kuva 22, Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä ja kaavamääräyksistä. (SWECO karttapalvelu).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain. Uuden rakennusjärjestyksen päivityksen on arvioitu valmistuvan vuoden 2025 aikana.

3.2.6 Rakentamistapaohje

Aluetta koskevat sitovat rakentamistapaohjeet (liite 4), jotka on laatinut arkkitehtitoimisto ARK-house arkkitehdit Oy. Rakentamistapaohjeiden keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen, kaunis, vehreä ja laadukas kokonaisuus.

Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan rakentamistapaohjeessa erillisin esimerkein. Leijapuiston asuinkorttelin osalta laadullisiin tekijöihin vaikuttavat erityisesti rakennusten pintamateriaalit ja värit, kattomuodot, parvekevyöhykkeiden käsittely korttelin ulkoreunalla sekä katutilan ja rakennusten väliin jäävä alue. Viihtyvyyden osalta merkittävää on myös Kirjastopuiston suunnittelu sekä korttelipihojen viheralueiden suunnittelu. Rakentamistapaohjeessa annetut esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

Rakentamistapaohjeista voidaan poiketa vain, mikäli rakennusluvan yhteydessä esitetään rakentamistapaohjeissa määritettyä laatutasoa korkeampitasoisia ratkaisuja.

3.2.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään mm. seuraavia aiemmin laadittuja ja edellä kuvattuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- Ylöjärven kaupunki, Ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Vaihe 1, Ramboll 31.10.2013



- Ylöjärven Prisma, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll joulukuu 2021
- Ydinkeskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitysten täydentäminen, Kirkonseudun rakennusinventointi, Selvitystyö Ahola 28.12.2014
- Prisma Leijapuisto, Liikenneselvitys, Ramboll 11.8.2021
- Meluselvitys, Ylöjärvi Leijapuisto asemakaava, Sweco 5.2.2022
- Rakennettavuusselvitys, Keskusta-alueen pohjatutkimus, Kirkonseutu, Insinööritoimisto Tamgeo 29.5.1995
- Tampereen raitiotie, Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, Lielähti-Ylöjärvi 12.12.2022

Kaavoituksen ehdotusvaiheeseen edettäessä alueelle on tarpeen laatia seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- vesihuoltosuunnitelma
- rakennettavuusselvitys
- selvitys rakennusten toteuttamisjärjestyksestä (työmaa-aikaiset)
- selvitys korttelin rakentamisen korkeustasoista
- asuinkorttelin pihasuunnitelma
- asuinkorttelin hulevesisuunnitelma
- Kirjastopuiston yleissuunnitelma
- selvitys pysäköintitalon toteuttamisesta
- muut mahdolliset tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat

Raitiotien hankesuunnittelu etenee asemakaavoituksen rinnalla alkusyksystä 2025 alkaen (2025–2027).

Leijapuiston kaavoitukselle olisi synergiaetua kirjaston pihasuunnitelman päivittämisestä samaan aikaan. Kirjaston tontin ja pihan liittymät, jalankulkureitit, istutukset ja pysäköintijärjestelyt olisivat uudistamisen tarpeessa, ja kirjaston työntekijöiden mukaan pihaa voisi hyödyntää enemmän lisäämällä sinne esimerkiksi asiakkaiden toivomia pihapelialueita. Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma (2022) esittää kirjaston pihalle sähkönsiirtoasemaa, jonka sijainti tulisi sovittaa pihasuunnitelmaan. Samoin raitiotietä varten Kuruntien varressa tullaan tarvitsemaan noin 5–10 m lisäaluetta kirjaston tontista Koivumäentien tulevan uuden liikennevaloristeyksen kääntymiskaistaa varten. Kirjastoauton lastauksen liittymä ja reitti voitaisiin suunnitella uudelleen siten että tilantarve Kirjastopuistossa vähenisi.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen asemakaavamuutoksen Leijapuiston alueelle. Leijapuiston alueen asemakaavan muutos sitoo ympärillä olevat alueet yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan asemakaavatyön eri vaiheissa. Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin kirjoitetaan kaavoittajan vastineet, jotka julkaistaan palauteraportissa ko. kaavavaiheen yhteydessä.

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- Viranomaiset: Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, keskusvaalilautakunta, tarkastuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, seudulliset lautakunnat, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven vesi Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry
- neuvostot (lapsi- ja nuorisoneuvosto, mielenterveysneuvosto, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Kuru-neuvosto ja Viljakkala-neuvosto) sekä seuraparlamentti ja kulttuuriparlamentti
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 30.10.2024 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitutus- ja valmisteluvaihe:

Leijapuisto oli kohdealueena tekniikka- ja ympäristöosaston, hyvinvoinnin ja viestinnän yhteisessä osallistumiskokeilun rahahakemuksessa 22.2.2024 (TOVI).

Ympäristölautakunta päätti 20.3.2024 § 35, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja että asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan yhteistyössä Suomen arkkitehtiiliitto SAFAn kanssa vuonna 2023 järjestetyn yleisen ideakilpailun voittajan kanssa. Kilpailun voitti ARK-house arkkitehdit Oy:n suunnitelma ”Sidokset”.



Leijapuiston asemakaavoituksen kaupungin sisäinen aloituskokous käytiin 25.10.2024 Leija-kirjaston monitoimisalissa ja teams-yhteydellä. Mukana kaavoituksen ja ARK-house arkkitehtien edustajien lisäksi olivat johtava rakennustarkastaja, hyvinvointipäällikkö, viestintäpäällikkö, sivistysjohtaja, kehityspäällikkö, Teivo-Mäkkylä-tiimin projektipäällikkö ja markkinointisuunnittelija, katusuunnittelun suunnitteluinsinööri, vastaava kirjastohoitaja sekä Ylöjärven Vesi Oy:n toimitusjohtaja ja rakennuttaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.10.-16.12.2024. Saadut lausunnot ja kaavoittajan vastineet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunki kutsui rakentajia 26.11. klo 14–16 ajankohtaisiltapäivään, jossa esiteltiin Ylöjärven uusia tulevia asemakaavoitettavia alueita. Leijapuisto oli yksi esiteltävistä alueista.

26.11.2024 järjestettiin kaavan tavoitteista kaupunkilaisille ja sidosryhmille avoin yleisötilaisuus ja työpaja yhteistyössä hyvinvointi- ja viestintätiimien kanssa. Tilaisuuden moderaattorina toimi hyvinvointipäällikkö Suvi Saarinen. Yleisötilaisuudessa oli mukana myös ARK-house arkkitehdit Oy:n Sami Vikström ja Laura Vuoristo esittelemässä kilpailuvaiheen ratkaisua ja tarkennettuja suunnitelmia.

Yleisötilaisuudessa osallistujat pääsivät osallistumaan pienimuotoiseen työpajaan, jossa he saivat kertoa ajatuksiaan ja ideoitaan alueen jatkokehittelyn tueksi. Yleisötilaisuus sai lämpimän vastaanoton ja illan aikana pidettiin monta hyvää puheenvuoroa hyvässä hengessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kuusi (kuusi) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Palauteraportti on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Saatu palaute on kaavaluonnosta laadittaessa pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin.

Asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan 21.05.2025 käsittelyn jälkeen vähintään kuukauden (30 vrk) ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

Ehdotusvaihe:

Aikataulua tarkennetaan valmisteluvaiheen perusteella ja sen jälkeen. Ehdotusvaiheen aikatauluun vaikuttavat tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien ja mahdollisen hankesuunnittelun aikataulut.

Hyväksyminen:

Tavoitteena vuosi 2026.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausuntojen antamiseen.

Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaistyöpalavereja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavoitus käynnistettiin tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsivät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Samalla kohdetta tehtiin näkyväksi eri osapuolille. Kaavoituksen edetessä selvitetään myös rakentajien kytkemistä suunnitteluprosessin ehdotusvaiheeseen hankekaavoituksen kautta.

Leijapuiston asemakaavan taustalla toimii Ylöjärvellä vuonna 2023 yhteistyössä Suomen arkkitehti liitto SAFAn kanssa järjestetty avoin arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun ideakilpailu. Ideakilpailun kautta



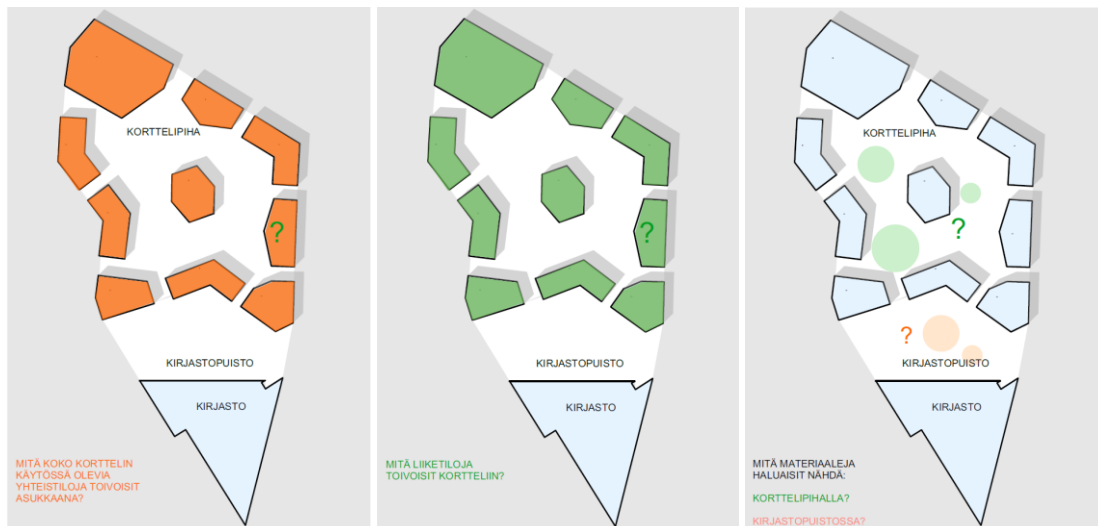
asemakaavoitukselle saatiin sekä kaupunkiorganisaation että poliittisen päätöksenteon näkökulmat yhteisen tavoitteenasettelun ja tuomarointityöskentelyn kautta. Kilpailutyöt olivat lisäksi kesällä 2023 noin kahden kuukauden ajan julkisesti kommentoitavina kaupungin verkkosivulla.

Kilpailu käsitti kolme kohdealuetta, joista Leijapuisto oli yksi. Muita alueita olivat asemanseutu ja Ylöjärven kaupungintalon ympäristö. Korkealaatuinen kilpailu ratkesi vuoden 2023 lopussa ja voittajaksi valikoitui ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikström työllään ”Sidokset”.

Leijapuiston alueen kaavoituksesta järjestettiin kaikille avoin yleisötilaisuus 26.11.2024, jossa Vikström esitteli voittajatyötä. Tilaisuuteen osallistuneiden kaupunkilaisten ja sidosryhmien edustajien kesken pidettiin pieni työpaja, jossa heillä oli mahdollisuus kommentoida, antaa omia mielipiteitä ja tavoitteita siitä, miten Leijapuistoa tulisi jatkokehittää. Keskustelun siivittäjinä toimivat arkkitehtitoimiston laatimat havainnollistamiskaaviot kysymyksineen.

Työpaja-osuudessa osallistujat pystyivät kirjoittamaan joko käsin tai Mentimeter -sovellukseen ajatuksia seuraavista aihealueista:

- Mitä liiketiloja toivoisit kortteliin?
- Mitä palveluja toivoisit kortteliin?
- Mitä koko korttelin käytössä olevia yhteistiloja toivoisit asukkaana?
- Mitä pihatoimintoja toivoisit korttelipihalle, entä kirjastopuistoon?
- Ketä toivoisit tapaavasi korttelipihalla, entä kirjastopuistossa?
- Mitä ääniä haluaisi kuulla korttelipihalla, entä kirjastopuistossa?
- Mitä materiaaleja haluaisit nähdä korttelipihalla, entä kirjastopuistossa?
- Asuntojakauma, 1 h + k, 2 h + k, 3 h + k, ...



Kuva 23, Otteita yleisötilaisuuden kysymyksistä, ARK-house arkkitehdit Oy 2024.

Osallistavaa yleisötilaisuutta pidettiin onnistuneena ja kilpailutyötä esitellyttä arkkitehtia helposti lähestyttävänä. Yleisötilaisuudessa nousi esille seuraavia teemoja ja toiveita Leijapuiston jatkokehittämiselle:



Liiketiloihin toivottiin kahvilaa, lounasravintolaa, yleistä saunaa, hyvinvointipalveluja, käsitöitä tukevia yrityksiä ja Pop-up tiloja, pesulaa, kokoustiloja ja majoitusmahdollisuutta. Korttelipihan sisäpuolelle, asukkaiden käyttöön toivottiin vuokrattavaa kerho-/kokous-/juhlatilaa.

Sopivimman kokoisista asunnoista eniten ääniä sai kolmiot, mutta kaikenkokoisia asuntoja toivottiin viidestä huoneesta yhteen huoneeseen ja keittiöön. Asuntoihin yleisesti toivottiin myös isoja huoneita ja riittävästi säilytystilaa, ei minimimitoitusta.

Rakennusten materiaalien suhteen eniten ääniä sai puumateriaalin käyttö sekä muut luonnonmateriaalit, ei jäljitelmät. Väriyksen osalta toivottiin monipuolisesti vaaleita, vihreän sävyjä, iloisia sävyjä, mutta niin että talot ovat keskenään erisävyisiä ja riittävän erinäköisiä keskenään.

Kirjastopuistoon haluttiin ulkokuntoilusalua, esiintymislavaa, suihkulähteitä lapsille tai jotain muuta vetonaulaa, joka houkuttelisi käyttäjiä myös kauempaa vierailulle. Puistoon haluttiin myös paljon vehreää, puita, kukkivia kasveja ja ikivihreitä kasveja, luonnonmukaisia leikkipaikkoja lapsille, pieniä pihapelikenttiä sekä istumapaikkoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saadussa palautteessa toivottiin, että mikäli kortteliin sijoittuu ikäihmisten palveluita, niitä voisivat myös lähialueen asukkaat käyttää.

4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Suunnittelualue sisältyy Ylöjärven keskustassa vuonna 2023 yhdessä Suomen arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa järjestetyn yleisen ideakilpailun alueeseen. Kilpailun keskeisenä tavoitteena oli löytää Ylöjärven keskustan kaupunkikuvaan sovitettuja täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen kehittämisen ratkaisuja. Kilpailuehdotusten toivottiin lisäävän Ylöjärven keskustan houkuttelevuutta ja asukasmäärää, tukevan olemassa olevaa kulttuurihistoriallisesti kerroksellista ympäristöä, vahvistavan alueen identiteettiä sekä ottavan huomioon kestävän ja ilmastoviisaan suunnittelun periaatteet.

Ideakilpailulla pyrittiin elinvoimaisen ja elävän kaupunkitilan kehittämiseen ja eheyttämiseen täydennysrakentamisen, palveluiden saavutettavuuden ja jalankulkuympäristön kohentamisen sekä korkeatasoisten kaupunkikuvallisten ratkaisujen keinoin. Kilpailulla haettiin ehdotuksia uusille asuinkortteleille, sekä palvelu- ja liiketonteille ja julkisille kaupunkitiloille kilpailun jälkeen käynnistytävän jatkosuunnittelun ja asemakaavamuutosten pohjaksi. Ehdotusten oli tärkeää olla myös teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoisia.

Kilpailuehdotuksen tuli tukea Ylöjärven keskustan kehityshankkeita, asukasmäärän ja palveluiden lisäämistä Kuruntien ja Asemantien varsille sekä jalankulkuyhteyksien uutta jäsentelyä. Ratkaisujen tuli mahdollistaa joukkoliikenteen sujuva käyttö ja vähentää riippuvuutta henkilöautoilusta.

Kirjaston ja tulevan kauppakeskuksen väliseen Leijapuistoon, rakentamattomalle entiselle peltoalueelle, tuli sijoittaa uudisrakentamista. Leijapuiston alueella oli tavoitteena luoda uusi erityislaatuinen ja arkkitehtuuriltaan kiinnostava alue, jossa lähivihreä on huomioitu. Tiivis ja urbaani kaupunkikuva, uudisrakentamisen laadukas arkkitehtuuri, jalankulkuympäristön kohentaminen sekä toimintojen monipuolistaminen olivat Leijapuiston alueen kehittämisen kulmakiviä. (Ylöjärven keskustan ideakilpailun arvostelupöytäkirja, 2023)

Kilpailun voitti ”Sidokset” – Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy, ARK-house arkkitehdit Oy. Tekijät: Sami Vikström, arkkitehti, Harri Pakarinen, arkkitehti ja Tatu Brummer, visualisoija.

ARK-house arkkitehtien voittajaehdotuksen kantavana ajatuksena Leijapuiston alueelle on, että uusi suurkortteli toimii sidoskappaleena ympäröivien alueiden välillä. Kerrostalot rajaavat sisäpihalle suojaisen, vehreän ja yhteisöllisen kaupunkipihan. Rakennusten muodot tarjoavat mahdollisuuksia



monipuoliseen asuntojakaumaan, missä pystytään huomioimaan muun muassa opiskelijat, perheet ja senioriasukkaat. Suurkortteli mahdollistaa teemoitettut osa-alueet ja yhteispihajärjestelyt, kuten yhteisen isomman leikkialueen, pienviljelyalueen, grillipihan jne. Yhteisöllisyyttä tukevat sisääntuloreittien ja yhteistilojen sijoittaminen korttelin sisäpihan puolelle, mikä mahdollistaa spontaanin kohtaamisen naapureiden välillä.

Voittajatyötä luonnehdittiin näin Leijapuiston osa-alueen osalta: Leijapuiston alue on ratkaistu polveilevana suurkorttelina, joka puiston ja aukion välityksellä liittyy Leijan osaksi kokonaisuutta. Korttelia kiertää muurimaisena rakenteena nelikerroksiset pienehköt asuinkerrostalot, joiden välistä avautuu näkymiä sekä pihalle että pihalta ympäristöön. Tiiviisti Kuruntien reunaan ulottuva rakentaminen vahvistaa pääkadun kaupunkimaista luonnetta, kun taas Leijatien puolella raja-alue on vapaamuotoisempi. Rakennusten pohjakerroksiin sijoitetut palvelu- ja liiketilat avautuvat korttelin ulkopuolelle katujen ja aukoiden suuntaan sekä puistoihin. Suurkorttelin moni-ilmeiseksi jäsennelty sisäpiha on hienon yhteisöllinen, mutta yksityinen, vain asukkaiden käytössä. Korttelin pohjoisosaan sijoittuva pysäköintilaitos on onnistuneesti sovitettu osaksi korttelia ilman että suuri laitos liiaksi korostuu korttelipihaan. (Ylöjärven keskustan ideakilpailun arvostelupöytäkirja, 2023)

Asemakaavamuutosta lähdettiin valmistelevaan yhteistyössä ideakilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit / Sami Vikströmin kanssa. Ideakilpailun korkeaan laatuun oltiin tyytyväisiä ja alueen rakentuessa on toivottavaa, ettei kilpailussa esitettyyn voittajatyöhön tulisi merkittäviä muutoksia, jotka muuttaisivat kilpailutyön luonnetta ja kantavaa punaista lankaa.



Kuva 24, Rakeisuuskuva ja lintuperspektiivikuva kilpailuvaiheesta (ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikström, Harri Pakarinen, Tatu Brummer 2023)

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaava on mahdollista luonnosvaiheen jälkeen muuttaa hankekaavaksi. Tavoitteita tullaan tarkentamaan ehdotusvaiheeseen edettäessä.

4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkiseudun keskustaryhmän kokouksessa on annettu palautetta, että ”keskustojen korkeista laatuavoitteista ei tule antaa piiruokaan periksi”. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa tavoitteena on mm. **asumisen ja asuntotuotannon monimuotoisuuden vahvistaminen** (s. 26). ”Seudulla vaalitaan ja edistetään kauneutta asuntotuotannossa ja naapurustoissa. Kokeillaan



arkkitehtonisia ratkaisuja rohkeasti ja vahvistetaan asuinalueiden positiivista identiteettiä. Uudisrakentaminen sovitetaan laadukkaasti vanhaan ympäristöön. Asumisen kehittämisessä tavoitteena on lisätä asuinalueiden ja kaupunginosien säteilyä siten, että vahvistetaan niiden ympärilleen tuottamaa lisäarvoa (esim. palvelu). Naapurustojen yhteisöllisyyttä vahvistetaan alueen yhteisin sydämin ja olohuonein. Myös niiden yhteyksiä viherverkostoon vahvistetaan. Katutilojen suunnitteluun ja puistoihin tuodaan viihtyisyyttä.” (Vehreä metropolimme 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivitys 2040+)

4.3.5 Muut tavoitteet

Kirjasto ja Kirjastopuisto

Leijapuistoon kaavoitettavan asuinkorttelin lähimpänä naapurina toimii Leija-kirjasto. Kirjaston henkilökunta on esittänyt, että ovat valmiita olemaan aktiivisesti mukana kaavoitusprosessissa. Yhteisiä tavoitteita on toiveena muodostaa erityisesti Kirjastopuiston osalta, mutta myös muita mahdollisia synergiaetuja voitaisiin tutkia.

Kirjaston edustajien kanssa käytiin pieni työpaja kaavan edistymisestä ja kirjaston henkilökunnan toiveista 23.4.2025 Leijakirjastossa, monitoimisalissa. Kirjaston henkilökunta toivoi, että kirjaston toimintoja, tonttia ja pihaa otettaisiin myös suunnittelussa huomioon ja pihaa mahdollisesti uudistamisen kohteeksi. Osa ideoiduista toiminnoista voisi tapahtua myös kirjaston omalla tontilla.

Henkilökunta nimesi muun muassa seuraavia toiveita Kirjastopuiston suhteen:

- Kirjastopuiston reunalle Leija-kahvila, johon asiakkaat olisi helppo ohjata
- penkkejä ja pöytiä eväiden syötiin ja levähtämiseen
- shakki, mölkky tai minigolfrata
- istutuslaatikoita viljelyyn
- vesielementti
- lumitila Kirjastopuistossa
- paljon kukkia ja kasvillisuutta
- kasvikoelma, kasvipuutarha
- kesäulkoilumateatteri, joka heijastettaisiin kirjaston seinään

Nykyisellään kirjastoauton lastauksen ajolinja käyttää isoa aluetta alueesta, jota asemakaavassa tavoitellaan Kirjastopuistoksi. Ajolinjan risteäminen puiston käyttäjien reittien kanssa voisi aiheuttaa vaaratilanteita. Asemakaavoituksen rinnalla sen edetessä voidaan selvittää vaihtoehtoisia ajolinjoja ja liittymiä yhteistyössä kirjaston edustajien kanssa.

Leijapuiston kaavoituksen aloituskokouksessa ehdotettiin esimerkiksi, että mikäli Leijapuiston yksi asuinkerrostalo palvelisi ikäihmisiä, niin kirjasto voisi kehittää jonkinlaista ”kuriiripalvelua”, jossa he voisivat toimittaa kirjaston kirjoja lainaan liikuntarajoitteisille ihmisille.

Samassa aloituskokouksessa Kirjastopuistoon ehdotettiin mm. pientä esiintymislavaa, mikä aktivoisi kirjaston käyttöä myös rakennuksen ulkopuolelta. Esiintymislavalla voisi esiintyä esimerkiksi kirjailijoita, esittelemässä uusia kirjojaan tai siellä voitaisiin lausua runoja jne.

Esiintymislavakonseptia on onnistuneesti toteutettu mm. Lempäälän kunnassa. Lempäälän kunta osti mm. Tampereen arkkitehtuuriviikkojen Pauhu-Paviljongin, joka väliaikaisesti elävöitti Tampereen Hämeenkatua vuoden 2016 loppuun asti.





Kuva 25, Pauhu-paviljonki/esiintymislava Hämeenkadulla vuonna 2016 (kuv: Toni Österlund, Tampereen yliopisto)

Taide

Kaavoituksen aloituskokouksessa nousi useampaan kertaan esiin taide, sen merkitys ja tärkeys. Taidetta on raitiotiesuunnitteluun sisältyen suunnitteilla ja tulossa ainakin ratikkapysäkeille. Yleisötilaisuudessa taiteen on toivottu olevan sellaista, josta jokainen voisi nauttia ja jolla esimerkiksi lapset voisivat leikkiä.

Tampereen Raitiotie Oy

Tampereen Raitiotie Oy:n tavoitteita voidaan huomioida asemakaavaprosessin lausuntomenettelyn avulla. Vastavuoroisesti Ylöjärven kaavoituksen tavoitteita voidaan raitiotiesuunnittelussa huomioida asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan etenevässä hankesuunnittelussa, jossa Ylöjärven kaavoitus on mukana. Lielähti–Ylöjärvi-välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjaraiteista alustavat katusuunnitelmat, ja sen myötä raitiotieradan tilantarve, tekniset ratkaisut ja toteuttamisen vaikutukset tarkentuvat. Leijapuistoon sijoittuvan päätepysäkin myötä Leijapuiston asemakaavoitus on tärkeä myös raitiotiesuunnittelun kannalta.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu



Kuva 26, Lintuperspektiivi, ARK-house arkkitehdit Oy 2025.

Rakennusten sijoittelussa, korkeuksissa ja laatutasossa on huomioitu alueen kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kirkon dominanttiaseman säilyminen kaukomaisemassa. Laatutason turvaamiseksi on laadittu rakentamistapaohje. Rakentamisen kerrosluku Kuruntien varressa on neljä kerrosta ja Leijatien puolella viisi kerrosta. Neljäkerroksisiin kerrostaloihin saa rakentaa myös kellarikerroksen esimerkiksi varastotiloiksi tai muuhun yhteiskäyttöön tarkoitetuiksi tiloiksi. Tasakattoja ei saa rakentaa, vaan talolla tulee olla harja. Harjan suunnan tulee vaihdella joka toisessa talossa. Harjan sisään jäävää aluetta saa hyödyntää esimerkiksi



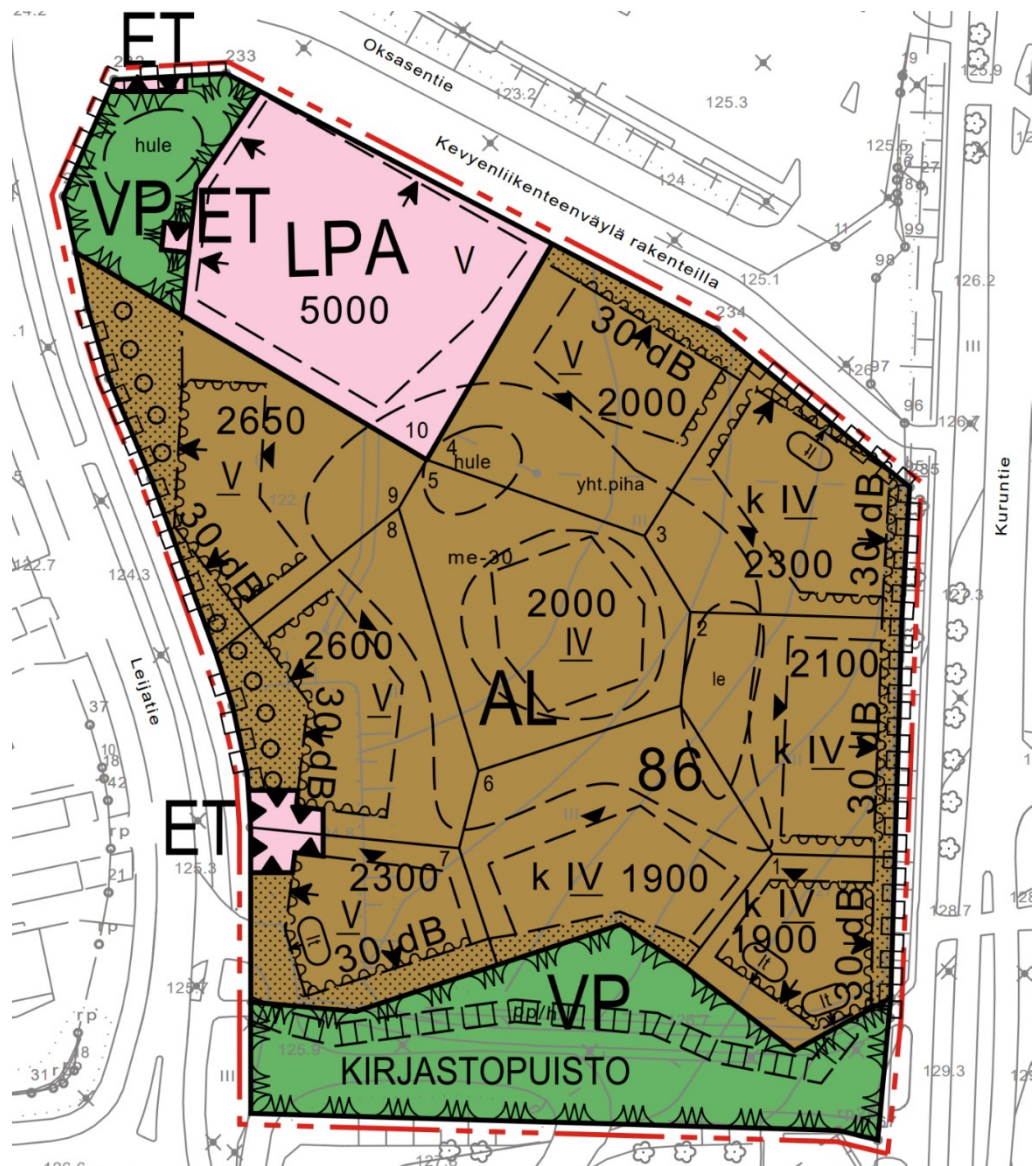
ullakkoasuntolina, varastotiloina, teknisinä tiloina tai yhteistiloina. IV-konehuone ja muut tekniset laitteet tulee piilottaa harjan sisään.

Asuinkortteliin tavoitellaan monipuolisia ja eri kokoisia asuntoja, joista löytyisi mieluisia asuntoja kaikenikäisille ja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille. Nykyisellään Ylöjärven keskustassa on hyvin edustettuna ikäjakauman molemmat ääripäät, mutta nuoria aikuisia alueella asuu vähän, osittain puutteellisen asuntotarjonnan vuoksi.

Piha rakennetaan yhteispihaksi, jossa viherkerroin ja hulevesiratkaisu toimivat tärkeinä elementteinä.

Aluetta ja sen lähiympäristöä elävöittävä tekijä on asuinalueen ja Leija-kirjaston väliin jäävä, kaikille kaupunkilaisille tarkoitettu yhteinen Kirjastopuisto, joka aktivoi samalla vähälle käytölle jäänyttä kirjaston pohjoispuolta.

5.1.1 Asemakaavaaluonnos



Kuva 27, Valmisteluvaiheen kaavakartta, Ylöjärven kaavoitus.



Asemakaavamuutos esittää Leijapuistoon yhdeksän 4–5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 20 000 kem². Asuntojen lukumäärä on noin 200 ja asukkaiden lukumäärä on noin 350–400. Pysäköinti on keskitetty pysäköintitaloon. Rakennukset muodostavat kortteliin suojaisan yhteispihan, jonka keskelle sijoittuvan kerrostalon maantasokerrokseen keskitetään korttelin yhteisiä tiloja

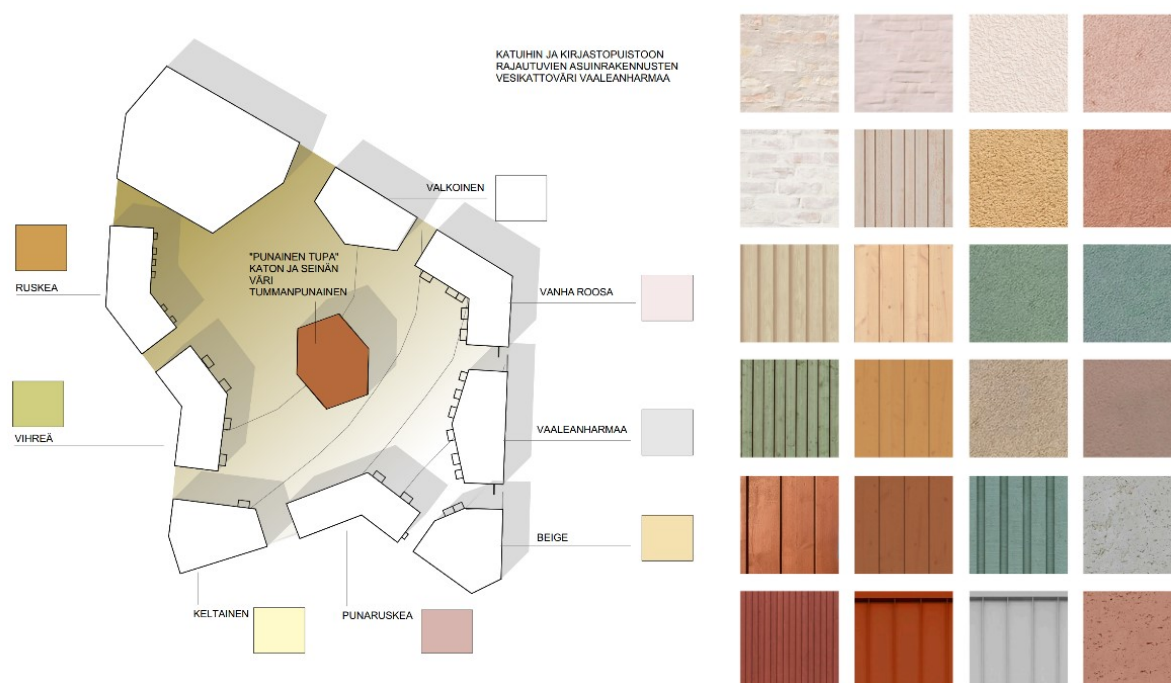


Kuva 28, Asemapiirros, ARK-house arkkitehdit Oy 2025.



Asuinkerrostalojen rakentamisoikeus vaihtelee 1900 neliön ja 2650 neliön välillä. Rakennusala on ohjeellinen, mutta jotta saavutetaan ideakilpailun mukainen korttelimuoto, on korttelin ulkokehällä nuolimerkinnäin osoitettu kohdat, joihin rakennus on rakennettava kiinni.

Asuinkerrostalojen julkisivujen pintamateriaalin tulee olla joko rappaus, kuultorappaus tai pystysuuntainen puuverhoilu. Rakennusten väriytykset on esitetty tarkemmin sitovissa rakentamistapaohjeissa. Kattojen harjasuuntien tulee vaihdella Kuruntien puolella ja niiden väriytyksen tulee olla vaalean harmaa.



Kuva 29, Otteita rakentamistapaohjeista, ARK-house arkkitehdit

Asuinkerrostalojen maantasokerroksiin tulee sijoittaa palvelu- tai liiketiloja korttelin Kuruntien varren kahdessa kulmauksessa, sekä Leijatien eteläisimmässä asuinrakennuksessa. Rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 150 kem² kaduntasokerrokseen liike-, toimisto- tai työtilojen rakentamiseen. Sijainnit ovat vilkkaita jalankulkuympäristöjä ja toiminnot elävöittävät lähiympäristöä. Pysäköintitalon maantasokerrokseen on mahdollista sijoittaa liiketilaa, kuten kuntosali (tontti 10). Kirjastopuiston varrella on hyviä sijainteja esimerkiksi opiskelijoiden (tontti 1) tai seniorien (tontti 7) asuntojen rakentamiseen. Rakennusten ja yhteispihan rakentamisen vaiheistuksesta on esitetty alustava suunnitelma vuosille 2027–2035 (ks. tarkemmin luku 7.3).

Melusuojaus on otettu kaavassa huomioon. Kuruntien ja Leijatien vastaisten julkisivujen seinärakenteiden, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikenteen melua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjeavrot ylitä. Vaihteittain rakentaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojauksen toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.



Pysäköintinormi asuinkerrostaloissa on 1 ap / 110 kem². Mikäli asuinkerrostaloihin rakentuu opiskelija- tai senioriasumista, pysäköintinormi on 1 ap / 150 kem². Pysäköinti on ratkaistu kaikkia asuinrakennuksia yhteisesti palvelevana pysäköintitalona, joka voi myös palvella liityntäpysäköintipaikkana. Sen pohjakerrokseen voi sijoittaa palveluja, kuten esimerkiksi kuntosalin. Pysäköintilaitos tulee suunnitella siten, että se sopii sekä värikyksen, materiaalin että kattomuodon suhteen korttelin asuinrakennuksiin. Suuria massiivisia umpipintoja ei saa käyttää. Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti, 1 pyöräpaikka/ 50 kem², joista puolet tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen, esim. talojen väleihin.

Jätehuolto tulee sijoittaa joko rakennuksen sisälle, syväkeräysastioihin rakennusten väleihin, jotka on rajattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti tai katokseen, joka on aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti umpiaidalla.

5.1.2 Poistettava asemakaava

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan yleisten rakennusten korttelia, sekä katuaukio/tori- ja lähivirkistysalueita. Kuruntien katualue on jätetty muutosalueen ulkopuolelle. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,2 ha. Asemakaavakartan 3 m ulkopuolella oleva viiva on se, jonka sisäpuolelta vanhat asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

5.1.3 Luonnoksen mitoitus

Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,2 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,45 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on noin 20 000 k-m². Arvioitu asukasmäärä noin 350–400 asukasta (1 as / 40 k-m²). Pysäköintitalolle varatun LPA-tontin pinta-ala on 2 500 k-m². Viheralueita on noin 0,4 ha ja ET-alueille on varattu 0,02 ha.



Kuva 30, Näkymä Leijatieltä, ARK-house arkkitehdit Oy.



5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavalla muodostuu korttelin 86 tontit 1-10.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille 1 ja 7 saa sijoittaa seniori- tai opiskelija-asumista.
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelin 86 tonttien autopaikat tulee sijoittaa tontille 10. Maantasokerrokseen saa sijoittaa liike- tai palvelutilaa.
	Puisto.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun osan.
	Viiva roomalaisen numeron alla ilmaisee kerroslukumäärän, joka tulee käyttää.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Ohjeellinen jalankululle ja huolille varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiselle julkisivun osalle saa sijoittaa rakennuksen kaduntasokerrokseen liiketiloja. Rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 150 kem ² kaduntasokerrokseen liike-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen.
	Ohjeellinen hulevesien viivyttyämiseen varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yhteispihalle varattu alueen osa.

me-30

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. Asuinrakennuksiin rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulta. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloille asetetut meluohjeavrot ylitä.

Vaihteittain rakentaessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojausten toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.

KORTTELIALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavaa varten on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet, jotka ovat sitovia.

Alueella tulee suosia uusiutuvia lämmitysmuotoja.

ARKKITEHTOONINEN ILME

Vierekkäisten rakennusten tulee poiketa toisistaan värin osalta, talokohtaiset värit ovat määritellyt rakentamistapaohjeessa. Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla joko rappaus, kuultorappaus tai pystysuuntainen peittomaalattu puu. Lämpörappaus on kielletty. Näkyviä elementtisaumoja tulee välttää betonirunkoisissa ratkaisussa, erityisesti kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Korttelin värimaailman tulee olla luonnonläheinen ja eri rakennusten suhteessa toisiinsa harmonissa. Mustaa, valkoista ja grafiittiharmaata ei saa käyttää, eikä neon värejä. Myös voimakkaita tehostevärejä tulee välttää. Julkisivujen detaljimaailma ja väripaletti on pidettävä yksinkertaisena. Ikkunoiden horisontaalisia "lapuksia" ei saa käyttää.

Ns. tasakattoja ei korttelissa sallita, muutoin kuin osissa pysäköintilaitosta ja pienissä piharakennelmissa ja parvekekatoissa. Kuruntien varrella pitkittäis- ja poikkisuuntaista harjalinjaa tulee vuorotella. Suositeltava kattomateriaali on konesaumattu peltikatto. Katolle saa ja on toivottavaa sijoittaa aurinkopaneeleja. Teknisten laitteiden on sijaittava rakennusten ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella. Suurin sallittu vesikaton korkeusasema on +146,00.

SISÄÄNKÄYNNIT

Jokaisesta rakennuksesta tulee olla sisäänkäynti korttelin sisäpihalla. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen. Jokaisesta rakennuksesta pääsisäänkäynti tulee osoittaa korttelipihaa puolelta. Sisäänkäynnin tulee olla esteetön.

PARVEKKEET

Kadunpuolen parvekkeet tulee olla joko ranskalaisia parvekkeita, kokonaan sisäänvedettyjä tai antaa sellainen vaikutelma, niin että julkisivusta saadaan selkeämuotoinen ja kappalemainen. Kortteleiden sisäpihoilla parvekkeet voivat erottua selkeämmin massasta erillisinä osina.

MAANTASOKERROS

Maantasokerroksessa tulee olla umpipintojen lomassa kookkaita sekä kadun, että pihan suuntaan korkeudeltaan min. 2M ikkunoita. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Kivijalkakerrosta Kuruntien suuntaan voidaan korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella. materiaaleilla, saman materiaalin pintatekstuurin vaihtumisella tai valaistuksella. Kivijalkaliiketojen mainoksissa ei saa olla välkyviä valoja, eikä neon värejä.

PIHA

Tonttien pihaja ei saa aidata. Pihaja tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden kunnan kokoisia puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkueinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertekninen 1,0.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 100 asuin- ja toimistorakennusalan eläimömetriä kohden
- 1 ap / 50 liike- ja toimistorakennusalan eläimömetriä kohden
- 1 ap / 150 senior- tai opiskeluasumisen kerrosalaneliömetriä kohden

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% normista.

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 pp / 50 asuin- ja toimistorakennusalan eläimömetriä kohden, joista 50% tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen, esim. talojen väleihin.

PYSÄKÖINTILAITOS

Pysäköintilaitos tulee suunnitella siten, että se sopii sekä värikyksen, materiaalin että kattomuodon suhteen korttelin asuinrakennuksiin. Suuria massiivisia umpipintoja ei saa käyttää.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen liiketiloja tai palveluja. Sinne voidaan myös sijoittaa korttelia palveleva kiinteistömuuntamo.

JÄTEHUOLTO

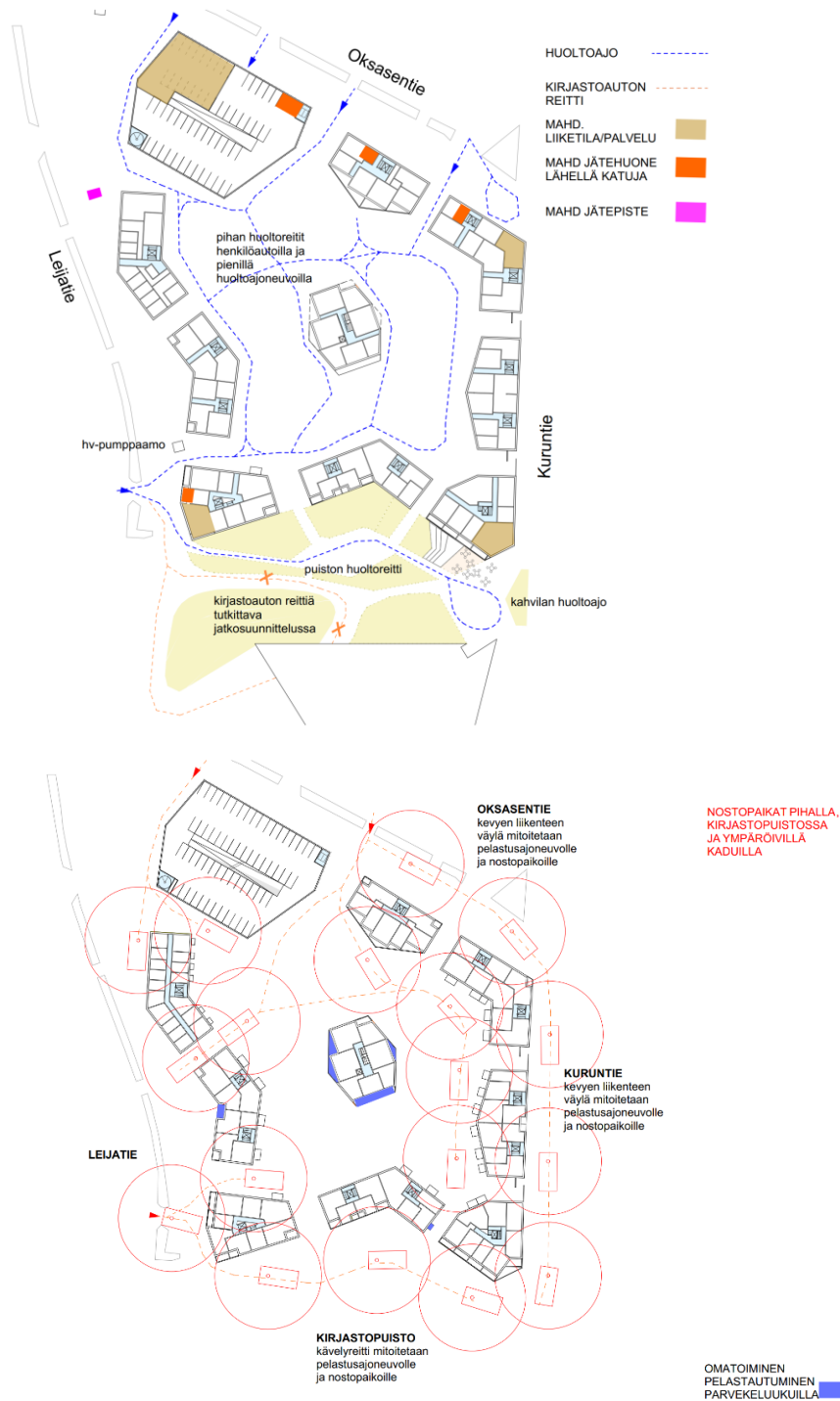
Jätehuolto tulee sijoittaa joko

- rakennuksen sisälle
- syväkeräysastioihin rakennusten väleihin, jotka on rajattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti tai
- katokseen, joka on aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti umpiaidalla



5.1.5 Huolto- ja pelastusreitit

Tarkastelut: ARK-house-arkkitehdit Oy



5.2 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uusi puiston nimi: Kirjastopuisto.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu asemakaavan vaikutuksia.

6.1.1 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen</i>	Kaava muodostaa uuden kaupunkimaisen asuinalueen. Leijapuiston uusi alue toimii sidoksena täydentäen luontevasti asuinaluekokonaisuuksia sekä kaupallisia ja palvelutoimintoja. Alueelle suunnitellut kerrostalot tarjoavat mahdollisuuden monenlaisella asumisella, jossa on otettu huomioon opiskelijat, perheet ja senioriasukkaat.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Asemakaavalla muodostetaan selkeät yksityiset ja julkiset piha-alueet ja reitit, jotka liittyvät nykyisiin kulkuyhteyksiin ja palvelevat myös ympäröiviä alueita. Alue edistää asukkaidensa terveyttä mahdollistamalla yhteisöllisen ja esteettömän elinpiirin ja kestävä elämäntavan, jossa lähipalvelut ja joukkoliikenne ovat kävelytäisyydellä eikä omaa autoa tarvita. Asunnot ja piha suojataan liikenteen melulta rakenteellisesti ja rakennusmassojen suuntauksen avulla.
<i>Ympäristön puhtaus</i>	Rakennusaikana alue saattaa tilapäisesti pölyntyä ja roskaantua muun muassa rakennusmateriaalien kuljetusten ja käsittelyn vuoksi. Valmiin alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.



<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Korttelirakenne muodostaa yhden suurkorttelin, jonka sisäpihalle jää asukkaille puoli-julkinen/yksityinen iso piha-alue. Rakennuksien kerrosluvut ovat joko neljä tai viisi kerrosta. Osoittamalla sisäänkäynnit kerrostaloihin talojen sisäpihojen kautta, edesautetaan asukkaiden spontaaneja kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä. Sijoittamalla keskiteysti pysäköinti pysäköintitaloon, pystytään sisäpihalle istuttamaan isojakin puita ja näin saadaan asukkaille kauniit ja vehreät näkymät asuntojen ikkunoista sisäpihalle päin. Sisäpihan keskellä sijaitsevan rakennuksen maantasoon on tarkoitus sijoittaa koko korttelia palvelevia yhteistiloja, joita voivat olla esimerkiksi kokoontumis-/ juhlatila, minikeittiö, saunaosasto, pyörähuoltotila. Yhteistilan yhteydessä voi olla pihaoleskelualue, jossa on grillipaikka. Kirjastopuisto toimii tulevaisuudessa kaikkien kuntalaisten yhteisenä ”olohuoneena” ja sitä tullaan kehittämään yhteistyössä kirjaston toimijoiden kanssa, niin että se voi toimia kirjaston jatkeena ja että siellä voidaan järjestää esimerkiksi pienimuotoisia tapahtumia tai esityksiä, jotka elävöittävät aluetta.
<i>Virkistys</i>	Kirjastopuisto toimii lähivirkistyspaikkana niin kaikille kuntalaisille kuin alueen asukkaille. Itä-länsisuuntaiset pyöräily-yhteydet sijoittuvat alueen pohjoisreunaan Oksasentielle ja kirjaston eteläpuolelle Koivumäentielle. Kirjastopuistossa jalankulun yhteys alueen itä-länsisuunnassa säilyy, joten liikkuminen esimerkiksi Räikän rantaan on jatkossakin helppoa.

6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Ilmasto ja pienilmasto</i>	Korttelirakenne muodostaa tuulisuudelta ja melulta suojattua sisäpihatilaa. Kirjastopuisto sijoittuu tuulilta suojaisasti uuden korttelin ja kirjaston väliin. Alueen maanrakentamisella, rakentamisella ja käytön aikaisella energiankulutuksella on ilmastovaikutuksia. Rakentamistavan ja lämmitysmuodon valinnalla ilmastopäästöjä voidaan minimoida. Alueen ilmastokestävyyttä on analysoitu KILVA-työkalun avulla, josta tarkemmin osiossa 6.2. Yhteispihalla on mahdollista muodostaa pienilmastoltaan suotuisia suojaisia osa-alueita. Asuinrakentaminen on sijoitettu perustettavuudeltaan ja ilmansuunniltaan suotuisimmille alueille.
<i>Ilmastokestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 6.2.) Alueen sijainti keskellä kaupungin yhdyskuntarakennetta ja palveluita ja joukkoliikennereitin varrella antaa sen ilmastokestävyydelle hyvät lähtökohdat. Alueen luontaista maastonmuotoa pyritään hyödyntämään ja maanrakennustarvetta minimoimaan osana ilmastokestävyyttä. Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina, mitkä osaltaan vähentävät rakentamisen hiilidioksidipäästöjä.



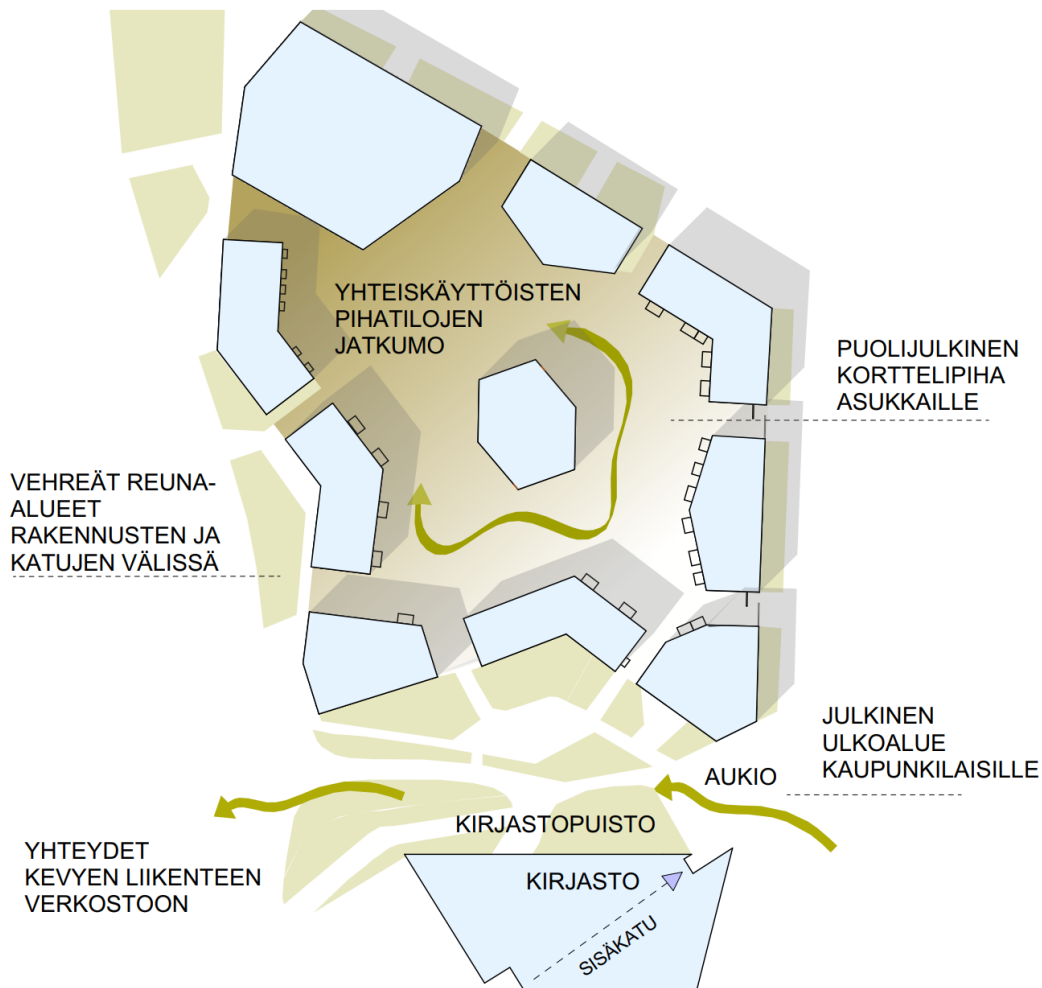
<i>Hulevedet</i>	Alue on nykyisellään peltoa, jonka maastonmuoto luontaisesti viettää Kuruntien suunnasta luoteeseen kohti Tiikonojaa. Alueen rakentuessa sen vettä läpäisevän maanpinnan määrä vähenee, jolloin hulevesien suora imeytyminen vähenee ja johtamistarve kasvaa. Alueen hulevesiä viivytetään ensisijaisesti niiden syntypaikoilla asuinkorttelissa ja Kirjastopuistossa, mikä mahdollistaa hulevesien rakenteellisen hallinnan ja käsittelyn. Pysäköintialueiden vedet johdetaan öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmiin ennen hulevesiviemäriä. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsitellyiksi asianmukaisesti. Hulevesiselvitys laaditaan kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä ja hulevesiverkon rakentamissuunnitelma katusuunnitteluun edettäessä.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Asemakaava rajautuu Kuruntien ja Leijatien varressa sijaitseviin nykyisiin asuinkortteleihin. Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy työmaa-aikaisten järjestelyjen, maanrakentamisen sekä rakentamisen kuljetusten, melun ja mahdollisen pölyn myötä.
<i>Pohjavesi</i>	Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä sillä ole vaikutusta pohjavesialueisiin.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Alue on pääosin vanhaa ja tasaista peltoaluetta, jonka rakennettavuus vaihtelee osa-alueittain. Osa alueelle rakennettavista rakennuksista täytyy perustaa tukipaalujen varaan. Rakennusten piha- ja liikennealueet sekä alueen kunnallistekniikka ja katujen rakentaminen vaativat paikoin pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikan verkostoon. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan alueen toteutusta mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennuspaikoilla tulee välttää suuria täyttöjä tai pengerryksiä.

6.1.3 Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin

<i>Luonnonvarat</i> <i>Luonnonvarat jaetaan aineellisiin ja aineettomiin, uusiutuviin ja uusiutumattomiin.</i>	Rakentamiseen päätyy Suomessa 55 % kulutetuista luonnonvaroista ja rakentamisessa syntyy 12 % jätteistä, rakennettu ympäristö aiheuttaa 30 % päästöistämme. Rakentamiseen käytetyistä luonnonvaroista valtaosa on maa- ja kiviaineksia, joita käytetään muun muassa betonin valmistamiseen ja maa- ja vesirakentamiseen. Rakentamisen jätteistä yli 90 prosenttia on jätteeksi luokiteltavia maamassoja ja vajaat 10 prosenttia muita rakennus- ja purkujätteitä. Talonrakentamisen jätteistä valtaosa hyödynnetään materiaalina tai energiana. Maankäytön suunnittelussa linjataan, minne ja miten rakennetaan, miten kaukaa rakentamisessa välttämättömiä materiaaleja joudutaan kuljettamaan tai miten olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan hyödyntää. Myös rakennetun ympäristön pitkän käyttöiän perusta luodaan jo suunnitteluvaiheessa. Jo silloin on pohdittava helppoa korjattavuutta, mutta myös muuntojoustavuutta. (rt.fi luettu 24.4.2025)
--	--



<i>Luonnonolot, luonnon-suojelu</i>	Kaava-alue on avointa puutonta entistä peltoa. Ydinkeskustan osayleiskaavan luonto- ja linnustoselvityksissä (päivitys 2018) ei tunnistettu tai havaittu arvo-, kohteita tai suojeltavia lajeja. Alueen hulevedet laskevat Tiikonojaa pitkin linnustollisesti merkittävän Suojastenlahden kautta Keijärveen. Asemakaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä tullaan teettämään hulevesiselvitys, joka toimii tarkemman hulevesisuunnittelun pohjana. Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä määrällinen että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy.
<i>Kasvi- ja eläinlajit</i>	Kaava-alue on pääosin vanhaa niitty- ja peltoaluetta. Alueen rakentuminen kaventaa eläinten ja pieneliöiden nykyistä elinympäristöä. Alueelle on tavoitteena laatia vehreyttä ja monimuotoisuutta vaaliva pihasuunnitelma ja istuttaa monenlaista kasvillisuutta. Hulevesille osoitetaan viivytyspainanteita tulvareitteineen. Korttelipihasta ja Kirjastopuistosta tavoitellaan vehreitä alueita ihmisille ja eliöstölle.



Kuva 31, Kaavio viherympäristöstä, ARK-house-arkkitehdit Oy.

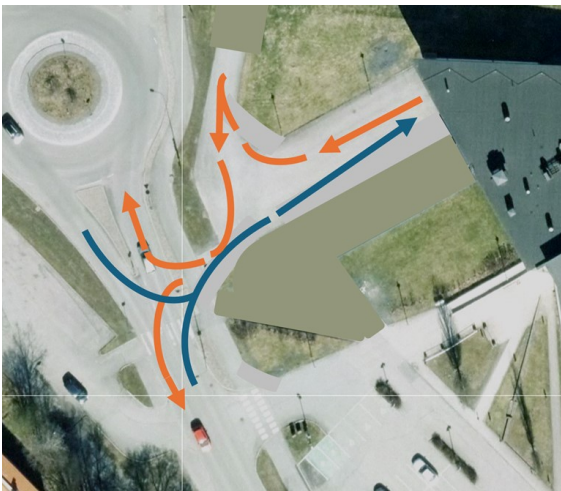


6.1.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Alue- ja yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava valmistuessaan täydentää Leijapuiston lähialueiden kokonaisuutta. Asemakaavalla muodostetaan hallittua yhdyskuntarakennetta. Asemakaava hyödyntää jo olemassa olevia yhdyskuntarakenteen verkostoja, eikä uusia teitä tarvitse rakentaa. Läheisen kauppakeskuksen toiminnot ja raitiotien suunnittelun tavoitteet on otettu kaavasunnittelussa huomioon.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen. Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisäisi asukkaiden määrää alueella noin 350–400 asukkaalla. Kerrostaloihin toivotaan monipuolista asuintuotantoa, mikä soveltuu sekä yksin-asujille, perheille, pariskunnille tai ikäihmisille tulotasosta riippumatta. Erityisesti nuorille aikuisille Ylöjärven keskustassa on melko suppeasti asuntoja nykyisellään tarjolla, mihin toivotaan muutosta.
<i>Yhdyskunta- ja energiatalous</i>	Leijapuiston alue sijoittuu keskelle olemassa olevaa Ylöjärven keskustan katu-, hulevesi, vesi- ja viemäriverkostoa. Uusi alue tuottaa kaupungille myös uusia kustannuksia tarvittavan infrastruktuurin suunnittelusta ja rakentamisesta. Alueen rakentuminen lisää kaupungin asukasmäärää. Kaupungille muodostuu tuloja tontinmyynti- ja verotulojen kautta. Leijapuiston asuinalue ei sijaitse pohjavesialueella, mikä mahdollistaa toteuttaa energiakaivoja. Aurinkoenergiaa on myös mahdollista hyödyntää asuinkerrostalojen ja pysäköintitalon kattopinnoilla. Alue sijaitsee kaukolämpöverkon läheisyydessä. Suunnittelu tarkentuu ehdotusvaiheeseen edettäessä.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue liitetään Ylöjärven keskustan kunnallistekniseen verkostoon.



<i>Liikenneturvallisuus</i>	Alueen katujen varsilla on turvallisuutta edistävät erilliset pyöräilyn ja jalankulun väylät. Vilkkaimmalle väylälle, pääkatu Kuruntielle, ei ole alueelta ajoneuvoliittymiä, vaan ne on osoitettu turvallisemmista suunnista Leijatieltä ja Oksasentieltä. Kirjastoauton lastausliikenteen reitti pyritään kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä suunnittelemaan uudesta liittymästä Koivumäentien suunnasta siten, ettei nykyistä ajoyhteyttä Kirjastopuiston kautta enää tarvittaisi. Lastausajon peruutuslinjoille tarvittava alue tulisi turvallisuussyistä aidata.
<i>Liikenne</i>	Leijapuiston alue sijoittuu keskelle olemassa olevaa Ylöjärven keskustan katuverkostoa pääkatu Kuruntien ja kokoojakatujen Koivumäentie ja Leijatien sekä tonttikatu Oksasentien muodostamaan verkkoon. Uudelle alueelle ei ole osoitettu ajoneuvoliittymiä pääkatu Kuruntien suunnasta. Kuruntielle on suunnitteilla raitiotie, jonka rakentaminen ajoittuu arviolta vuosille 2031–2035. Kirjastopuistoon on osoitettu huoltoliikenne Leijatien suunnasta. Uuden asuin-korttelin yhteispihalla sallitaan huoltoliikenne ja pelastusliikenne, joiden liittymät ovat kokoojakatu Leijatien ja tonttikatu Oksasentien suunnista. Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon. Kaava-alue lukeutuu jo nykyisellään Ylöjärven keskustan tiiviiseen joukkoliikennevyöhykkeeseen. Valmiiksi rakennuttuaan alueella on noin 200 uutta asuntoa, joiden ajoneuvoliikenne, pyöräily ja jalankulku tuottavat uusia liikennesuoritteita nykyiseen verkkoon.



Kuva 32, Kirjastoauton lastauksen mahdollinen uusi liittymä Koivumäentieltä tarkempien jatkotarkastelujen pohjaksi. Peruutusajolinjojen alue tulisi turvallisuuden takaamiseksi aidata. Kirjaston henkilökunnan pysäköinti voitaisiin harkita siirrettäväksi asiakaspysäköintialueen viereen ja katos voitaisiin harkita purettavaksi. (Ylöjärven kaavoitus)



6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Vähäisiä vaikutuksia, alue on rakentamaton, eikä alueella ole täten arvokkaita rakennuksia. Kuitenkin alueen kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Ylöjärven kirkko ja sen torni kupoleineen, niin että ne näkyvät edelleen kaukomaisemassa. Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa on määritelty korkein sallittu räystäskorkeus, mitä ei saa ylittää.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Leijapuistoa lähimpänä oleva merkittävä kulttuuriympäristö on Ylöjärven kirkko ja sen ympäristö. Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa on määritelty ylin mahdollinen korko, mihin asti uudet rakennukset saavat nousta, niin että kirkon torni ja sen kupoli säilyvät hallitsevina kaukomaisemassa. Uusi kortteli rakennuksineen vastaa hyvin olemassa olevan rakentamisen mittakaavaa ja sopii muodoiltaan ja väriykseltään hyvin paikkaansa, muodostaen kuitenkin oman uniikin ja ajallisen kerroksensa.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueelle on tehty arkeologinen selvitys. Asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäännöksiin.
<i>Maisemarakenne</i>	Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on kerrostalorakentamista, neljä- ja viisikerroksista rakentamista, joka istuu olemassa olemaan ympäröivään rakennuskantaan, sitoen kokonaisuudet yhteen. Maisemarakenteen vaikutukset pyritään pitämään vähäisinä. Alueen rakentamista tullaan ohjaamaan sitovilla rakentamistapaohjeilla.

6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, joka mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja. Sijaintinsa vuoksi lähes kaikki palvelut ovat kävelymatkan päässä ja arjessa pärjää hyvin ilman omaa autoakin.
<i>Kilpailu</i>	Erityisesti uusien kerrostalotonttien varanto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Raitiotien toteutuessa, kerrostaloasuntojen kysyntä lienee kasvavan entisestään.



6.2 Ilmastokestävä kaavoitus

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskustelulle.

Luonnosvaiheessa tehty analyysi:

Kaavalla muodostuva asuinalue on keskustan täydennysrakentamista olemassa olevan rakenteen sisään. Alue sijoittuu nykyisellään Ylöjärven väljähkөө mittakaavaan, rakennetun kaupunkirakenteen aukkokohtaan. Asemakaavan mitoituksessa on varauduttu tulevan raitiotien vaatimiin mitoitustarpeisiin.

Kaavan vahvuuksia olivat esimerkiksi tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit (hiiltä varastoivat ratkaisut, kuten puu), sekä kestävä kulkumuotojakauma. Vahvuuksia olivat metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen, kun taas heikkous oli hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa. Alueella on nykyisellään vähäisesti kasvillisuutta, mutta sitä tullaan kasvattamaan istuttamalla suunnittelualueelle monipuolisesti erilaisia kasveja ja korkeita puita. Puut antavat myös suojaa auringolta ja paahteisuudelta ja lisäävät asuinalueen viihtyvyyttä.

Analyysissä näyttäytyy heikkouksina liikkumisen tarpeen vähentäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen ja ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.

Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella sallitaan ja ohjataan vähähiiliseen rakentamiseen (kuten puurakentaminen) ja uusiutuvien energialähteiden käyttöön.

Kaavan toteutuessa, alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia, sillä alue on rakentamaton. Ilmastonvaikutuksia voidaan vähentää tutkimalla kiertotalouden mahdollisuuksia mm. rakennusmateriaalien uudelleen käytettävyytenä.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Alueen läpi suunniteltu kevyen liikenteen väylä ja pyöräpysäköinnin huomioiminen lisäävät pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Alue kytkeytyy laajojen virkistysalueiden ympäristöön, mikä tukee jalankulkua. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytys. Kaavakarttaan on merkitty ohjeelliset paikat hulevesipainanteille. Kaava-alueen hulevesiselvitystä tullaan tarkentamaan kaavan ehdotusvaiheessa. Monipuolinen rakennettu ympäristö kestää ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia hyvin.



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 33, Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista, yhteenveto kaavan valmisteluvaiheen ominaisuuksista.



7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoa.

Kaavatyön edetessä laaditaan asuinkorttelin korttelipihasta, kirjastopuistosta sekä kirjaston tontista viher-/pihasuunnitelma, joka sisältää myös hulevesisuunnitelman. Kaava-alueelle tulee laatia yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamisen aloittamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn avulla.

Alueelle on laadittu sitova rakentamistapaohje, jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan kaavan ehdotusvaiheessa erillisillä esimerkkiratkaisuilla, havainnekuvalla. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

Rakentamistapaohjeissa on otettu kantaa muun muassa sallittuihin kerroslukuihin, materiaaleihin ja värikyseen, katon muotoihin sekä parvekeratkaisuihin.



Kuva 34, Ote rakentamistapaohjeista (ARK-house arkkitehdit Oy)

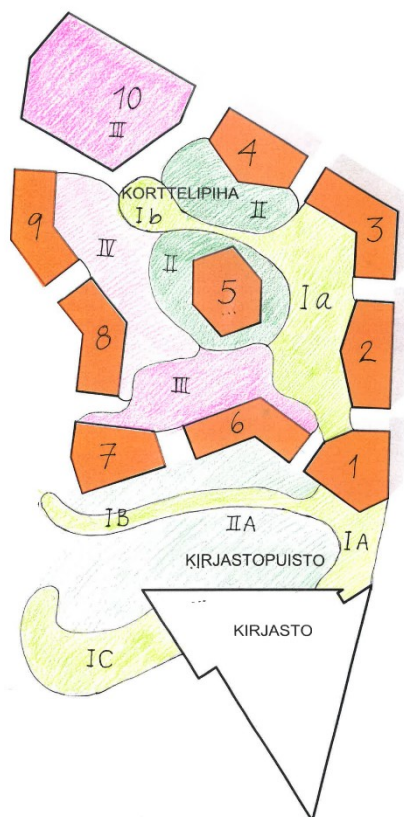
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tonttien toteuttaminen edellyttää, että katujen ja vesihuollon rakentaminen on valmiina.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.



7.3 Rakentamisen alustava vaiheistus



Kuva 35, Rakentamisen alustava vaiheistus
(Ylöjärven kaavoitus)

Korttelin rakentamisen ajatellaan käynnistyvän aikaisintaan vuonna 2027. Kortteli voidaan rakentaa yhtenä kokonaisuutena yhden rakentajan toimesta tai useammassa vaiheessa useamman rakentajan toimesta. Korttelissa on asuntoyhtiöille kuuluva yhteispiha, jonka rakentaminen ja huolto vaiheistetaan asuinrakennusten rakentamisen mukaan. Korttelin eteläpuolella on Kirjastopuisto, jonka rakentamisesta ja huollosta vastaa kaupunki. Korttelin asukaspysäköinti sijoitetaan alkuvaiheessa tilapäiseen pintapysäköintiin ja lopputilanteessa pysäköintitaloon.

Asuinrakennusten toteuttamisjärjestykseksi esitetään kaavatonttien numeroinnissa esitettyä järjestystä (ks. oheinen kaavio). Järjestyksen perusteena on ajatus siitä, että heti ensimmäinen rakentamisvaihe muodostaa melulta suojattua, suotuisaan ilmansuuntaan länteen aukeavaa pihatilaa ja tuottaa yhtenäisen kaupunkikuvan pääkatu Kuruntien varteen, sekä mahdollistaa tavoitellun kirjastokahvilan avaamisen tontille 1. Nämä ovat tärkeitä seikkoja ensimmäisen ja tulevien rakennusvaiheiden vetovoiman kannalta. Perusteena on myös työmaiden vaiheistuksen optimointi: tonttien 1, 2 ja 3 olisi hyvä olla valmiina, kun raitiotietä rakennetaan Kuruntielle arviolta vuosina 2031–2035. Työmaiden vaiheistuksen optimointia on tarkoitus selvittää tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheeseen ja valmistumiseen edettäessä.

Aiemmin tehdyn rakennettavuusselvityksen perusteella ensimmäisen rakennusvaiheen kohdalle sijoittuu alueen perustamisolosuhteiltaan paras maaperä. Hulevesien hallinta tulee olla järjestetty heti työmaan käynnistyessä, jolloin korttelin sisäpihalle sijoittuva hulevesipainanne reitteineen (I b) tulee olla rakennettuna.

Ensimmäisessä vaiheessa rakentaja rakentaa Kuruntien varren tontit numero 1 ja 2 (ja 3) sekä niihin liittyvän korttelipihan osan (I a) ja hulevesien viivytyspainanteen reitteineen (I b). Kuruntien varren kulmarakennusten 1 ja 3 maantasokerroksiin varataan liiketiloja, esimerkiksi kirjastokahvilalle ja muulle liiketilalle. Ensimmäisen rakentamisvaiheen pihalle toteutetaan **korttelipihan yhteinen lasten leikkialue, pyykinkuivauspaikka**, istutuksia ja pyöräpysäköintiä. Asuntojen autopysäköinti sijoitetaan tilapäisenä pintapysäköintinä korttelin luoteiskulmaan tulevan pysäköintitalon tontille numero 10. Kaikkien autopaikkojen edellytetään ennakkosopimuksella siirtyvän pysäköintitaloon, sitten kun se valmistuu. Pysäköintitalon tulisi valmistua viimeistään siinä rakentamisvaiheessa, jossa rakennetaan asuinrakennukset tonteille 6 ja 7.

Korttelipihaa kiertäväksi rakennusten edustalle rakennetaan **huolto- ja pelastustie**, jonka yhteyteen istutetaan mahdollisimman suuria suomalaisia puulajikkeita.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki toteuttaa Kirjastopuiston Kuruntien puoleisen itäreunan (I A) sekä puiston huoltoajoyhteyden puuistutuksineen Leijatien suunnasta (I B), sekä rakentaa kirjaston tontille Koivumäentien suunnasta kirjastoauton uuden liittymän ja ajolinjan aitauksineen (I C).



Toisessa vaiheessa rakentaja rakentaa Oksasentien varren ja korttelin keskiosan asuinrakennukset numerot (3), 4 ja 5 sekä näiden pihan (II). Toisen rakentamisvaiheen korttelipihalle sijoitetaan **ulko-oleskelualue**ta, runsaasti puita ja pensaita, sekä tarvittava pyöräpysäköinti. Kasvilajisto sekä mahdollisten hedelmäpuiden ja marjapensaiden suotuisimmat sijainnit tarkistetaan piha- /puutarha-/ puistosuunnittelun yhteydessä. Asukkaiden tilapäinen pintapysäköinti sijoittuu tontille 10.

Toisessa rakentamisvaiheessa kaupunki rakentaa Kirjastopuiston valmiiksi (II A).

Kolmannessa vaiheessa rakentaja rakentaa Kirjastopuiston reunan ja korttelin keskiosan asuinrakennukset tonteille numero (5), 6 ja 7, sekä niihin liittyvän korttelipihan osan (III), johon sijoittuu **ulko-oleskelutilaa**, pyöräpysäköintiä ja runsaasti istutuksia. Kolmannessa vaiheessa rakennetaan **pysäköintitalo**, johon korttelin kaikki asukaspysäköinti sijoittuu ja siirtyy (toteuttajana rakentaja tai mahdollinen erillinen yhtiö). Pysäköintitalon toteuttamismallista ja vaiheistuksesta on tarpeen laatia erillinen selvitys.

Neljännessä vaiheessa rakennetaan Leijatien varren asuinrakennukset tonteilla numerot 8 ja 9 sekä näihin liittyvä piha (nro IV). Pihaan sijoitetaan **pihapelialue**, pyöräpysäköintiä ja istutuksia.

Korttelipihaa ja Kirjastopuistoa koskevat suunnitelmat ja vaiheistus tarkistetaan asemakaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä laadittavien piha-/puisto- ja hulevesisuunnitelmien sekä pelastussuunnitelman perusteella.

Yhteenveto asuinkorttelin rakentamisen alustavasta vaiheistuksesta:

Ensimmäinen vaihe, tontit 1–3 vuosina 2027–2029

Toinen vaihe, tontit 4–5 vuosina 2030–2031

Kolmas vaihe, tontit 6–7 ja pysäköintitalo vuosina 2032–2033

Neljäs vaihe, tontit 8–9 vuosina 2034–2035.

Kaavoituksen edetessä tullaan tarvitsemaan mm. seuraavia tietoja:

- vesihuoltosuunnitelma
- rakennettavuusselvitys
- selvitys rakennusten toteuttamisjärjestyksestä (työmaa-aikaiset)
- selvitys korttelin maanrakennuksesta ja rakentamisen korkeusasemista
- asuinkorttelin pihasuunnitelma
- asuinkorttelin hulevesisuunnitelma
- Kirjastopuiston yleissuunnitelma
- selvitys pysäköintitalon toteuttamisesta
- muut mahdolliset tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kirjaston pihan toimintoja olisi tilaisuus uudistaa rinnan Leijapuiston rakentamisen kanssa.

Tampereen raitiotie Oy:n Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien hankesuunnittelun 2025–2027 anti huomioidaan kaavasuunnittelussa.

7.4 Toteutuksen seuranta

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.





Kuva 36, Näkymä korttelipihalta (ARK-house arkkitehdit Oy 2025)

