

Teknisen lautakunnan lausunto Leijapuiston asemakaavan muutoksesta, luonnosvaihe

Tekninen lautakunta 11.06.2025 § 89
146/10.02.03/2024

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Leijapuiston asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on luonnosvaihe. Lausunto pyydetään 30.6.2025 mennessä.

Asemakaavan muutosaluetta rajaavat idässä Kuruntie, lännessä Leijatietie, pohjoisessa Oksasentie ja uusi Prisman kauppakeskus sekä sen pysäköintialueet. Eteläpuolella Ylöjärven kaupunginkirjasto Leija. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,2 ha. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan yleisten rakennusten korttelia, sekä katuaukio/tori- ja lähivirkistysalueita. Kuruntien katualue on jätetty muutosalueen ulkopuolelle.

Alue on avointa rakentamatonta ja pinnanmuodoiltaan melko tasaista vanhaa peltoaluetta. Korkeuseroja alueen itä-länsisuunnassa on noin yhden asuin-kerroksen verran siten että Kuruntien varsi on ylempänä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-aluetta lähin pohjavesialue on Ylöjärven harjun pohjavesialue, joka sijaitsee noin 1 km päässä Leijapuistosta. Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä, mutta alueelta ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

Leijapuiston asuinkortteliin tavoitellaan noin 350–400 asukasta. Asemakaava-muutos esittää Leijapuistoon yhdeksän 4–5-kerroksista asuin-kerrostaloa, 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. Osa alueen asunnoista rakennetaan mahdollisesti opiskelijoille tai senioreille ja alueella on runsaasti palveluita kävelyetäisyydellä ja hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Tämän vuoksi kaavaselvityksessä on arvioitu, että henkilöauto ei olisi joka taloudessa tarpeen. Kuruntien molemmilla puolilla on kevyenliikenteen kaistat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Kuruntien sijaitsee pyöräliikenteen pääreitillä. Lähdevainiontien ja Leijatieillä kulkevat pyöräliikenteen alueritit.

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

Asuinrakennusten toteuttamisjärjestykseksi esitetään järjestystä, jossa alueen kaakkoiskulmasta eli Kuruntien varressa lähempänä kirjastoa olevat rakennukset toteutettaisiin ensin. Toteutusjärjestys etenisi ensin Kuruntien suunnassa Oksasentielle ja sen jälkeen Oksasentien vartta kohti Leijatietä. Tämän jälkeen

toteuttaminen lähtisi taas alueen kaakkoiskulmasta kohti länttä eli Leijatietä ja edelleen Leijatietä kohti Oksasentietä. Järjestyksen perusteena on ajatus siitä, että heti ensimmäinen rakentamisvaihe muodostaa melulta suojattua, suotuisaan ilmansuuntaan länteen aukeavaa pihatilaa ja tuottaa yhtenäisen kaupunkikuvan Kuruntien varteen, sekä mahdollistaa tavoitellun kirjastokahvilan avaamisen ensimmäiseen rakennukseen. Pysäköintitalo on suunniteltu toteutettavan rakennusvaiheiden puolella välissä.

Teknisen lautakunnan lausunto

Tekninen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua Leijatien asemakaavamuutoksen luonnosversiosta.

Leijapuiston alueelle suunnitellaan 350-400 asukkaan lisäystä. Kaavaselostuksen mukaan on arvioitu, että kaikki alueen asukkaat eivät tarvitsisi autoa. Alueelle on kuitenkin sijoitettu keskitetty pysäköintitalo LPA-alueelle, jonne ajoneuvot voidaan pysäköidä. Lopputilanteessa pysäköintitalo on suositeltava ratkaisu, sillä se kanavoi ajoneuvoliikenteen Oksasentien ja kiertoliittymän Kautta Leijatielle ja muulle katuverkolle. Tekninen lautakunta haluaa välittää kaavasuunnitteluun viestin, jossa pysäköintitalon liittymän paikkaa tarkasteltaisiin huolellisesti ja ohjattaisiin selvillä kaavamerkinnöillä, jotta liittymä yhdessä kauppakeskuksen pysäköintihallin liittymän kanssa muodostavat toisiinsa nähden turvallisen ja helposti liikennöitävän kokonaisuuden.

Tekninen lautakunta haluaa lisäksi kiinnittää huomiota Kirjastopuiston ohjeellisen kevyen liikenteen väylään ja sen huoltoliikenteelle varattuun merkintään. Kaavan mukaan ohjeellinen kevyen liikenteen väylä Kirjastopuistossa ei johda kuitenkaan läpi Kuruntien kevyen liikenteen väylälle, vaan päättyy tontin 1 kaakkoiskulmaan. Kaavamerkintä yhdessä huoltomerkinnän kanssa tarkoittaa käytännössä, että yleisellä alueella on vain tonttia palveleva kevyen liikenteen väylä. Yleensäkin kevyen liikenteen väylät, joilla huoltoajo on sallittu, muuttuvat kovin helposti ajoneuvoliikennettä palveleviksi väyliksi. Sen vuoksi tekninen lautakunta esittää kaavatyön edetessä, että kevyen liikenteen reitin ulottuvuutta ja huoltoajotarpeen tarvetta tarkasteltaisiin vielä, sillä asemakaavasta ei selviä, mikä aiheuttaa huoltoajotarpeen.

Tekninen lautakunta haluaa lisäksi tuoda erillisenä huomiona, että esitetyssä toteuttamisjärjestyksessä rakennettaisiin ensimmäisenä huleveden ja jäteveden viettoviemäröinnin ja vesijohdon näkökulmasta etäisimpinä kunnallisteknisiin linjoihin kytkettävät tontit. Ensimmäisenä rakennettavat tontit ovat myös parhaimmilla rakennuspaikoilla ollen mahdollisesti jopa maanvaraisesti perustettuja, kun taas viimeisimpinä toteutettaisiin tontit, jotka mahdollisesti tarvitsevat pohjanvahvistustoimenpiteitä. Rakennusten perustaminen huonommin kantavalle maaperälle aiheuttaa usein rakennustyön aikaisia melu- ja värinähaittoja ja pohjanvahvistustoimenpiteet voivat olla riski mahdollisesti jo kortteliin rakennetuille viemäreille ja vesijohdolle.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

Lisätietoja päätöksestä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara, p. 050 384 8383, ari.jokihaara@ylojarvi.fi

Liitteet: Lausuntopyyntö
Asemakaavaluonnos

Asemakaavaselostus
Rakentamistapaohje

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää antaa selosteosan mukaisen lausunnon Leijapuiston asemakaavaluonnoksesta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
