

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK 276. Leijapuiston alueen asemakaavan muutos

EHDOTUSVAIHE, SELOSTUS 11.6.2026

Dnro: 146/10.02.03/2024



Kuva 1, Kirjastopuisto, ARK-house arkkitehdit Oy.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

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

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK

Työnumero: 276

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, lähivirkistysaluetta sekä katuaukio/torialuetta.

Asemakaavalla muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 86, autopaikkojen korttelialue sekä niihin liittyvät puisto- ja suojaviheralueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

Kaavaselostus koskee 11.6.2026 päivättyä asemakaavan ehdotusvaiheen karttaa.

1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa. Tarkastelualueetta rajaavat idässä Kuruntie ja lännessä Leijatatie. Pohjoisessa aluetta rajaavat Oksasentie, 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	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Työryhmä eri vaiheissa	5
2.3 Asemakaavan toteutuminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	24
3.2 Suunnittelutilanne	24
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
3.2.2 Maakuntakaava.....	25
3.2.3 Yleiskaava.....	26
3.2.4 Asemakaava	27
3.2.5 Rakennusjärjestys	28
3.2.6 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	28
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	35
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.2.1 Osalliset.....	35
4.2.2 Vireilletulo.....	35
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	35
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	36
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	37
4.3.1 Osallisten tavoitteet.....	37
4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet	38
4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	40
4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	40
4.3.5 Muut tavoitteet.....	40
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	43
5.1 Asemakaavaratkaisu.....	43
5.1.1 Asemakaavaehdotus.....	44
5.1.2 Rakentamistapaohje	46
5.1.3 Ehdotuksen mitoitus	49
5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	51
5.1.5 Huolto- ja pelastusreitit	51
5.1.6 Poistettava asemakaava	53



5.2	Nimistö	53
5.2.1	Asemakaavaluonnos	54
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	55
6.1	Asemakaavan vaikutukset	55
6.1.1	Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	56
6.1.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	57
6.1.3	Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin	59
6.1.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	61
6.1.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	63
6.1.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	64
6.2	Ilmastokestävä kaavoitus	64
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	67
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	67
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	67
7.3	Rakentamisen alustava vaiheistus	68
7.4	Toteutuksen seuranta	69

Asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävillöolon aineistot 11.6.2026

Kaavakartta 1:1000, merkinnät ja määräykset

Kaavaselostus

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 11.6.2026
- Liite 2. Valmisteluvaiheen palauteraportti
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Rakentamistapaohje, ARK-house arkkitehdit Oy
- Liite 5. Leijapuiston kortteli, Kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö, ulkotilojen ideasuunnitelma, Aino Landscaping Oy

Asemakaavaa koskevia hankkeita, selvityksiä ja suunnitelmia

- Ylöjärven raitiotien vaatima asemakaavoitus, putkikaava, 2026 –
- Ylöjärven Leija-kirjaston peruskorjauksen suunnittelu ja toteutus, 2030 –
- Leijapuiston pinnantasaussuunnitelma, WSP 2026
- Vesihuoltolinjan luonnossuunnitelmat, Ylöjärven Vesi Oy ja Ramboll 2026
- Selvitys pysäköintitalojen toteuttamisvaihtoehdoista, WSP ja Ylöjärven kaupunki 2026
- Leijapuiston alueen hulevesisuunnitelma syyskuu 2026, Ylöjärven kaupunki
- Tampereen raitiotie, Ylöjärvi ja Tampere: Lielähti-Ylöjärvi-raitiotien hankesuunnitelma 2025–2027
- Asuntila-Ilmarinjärventie-osayleiskaava, uusi katuyhteys ja asuinalueet, 2025–2026
- Ylöjärven kaupunkistrategia 2026–2036, Suurenmoisen sujuvaa arkea
- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, päivitetty kv 9.2.2026
- Arvostelupöytäkirja, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 31.10.2023
- Kilpailuohjelma, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 15.3.-12.6.2023
- 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 hyv. 13.2.2023
- Tampereen raitiotie, Raitiotien tarkentava yleissuunnitelma, meluselvitys, WSP 25.11.2022



- Tampereen raitiotie, Lielähti-Ylöjärvi tarkennettu yleissuunnitelma, Design Manual 2022
- Vihreä metropolimme 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivitys 2040+
- Ylöjärven Prisma, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll 2021
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 26.3.2018
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2015
- Ydinkeskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitysten täydentäminen, selvitystyö Ahola 28.12.2014
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 2013, Ramboll
- Huviloita pyyntimailla, Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelma Eija Teivas 2004
- Keskustan alueen pohjatutkimus, Rakennettavuus selvitys TamGeo 1995
- Ydinkeskustan osayleiskaava, kv hyv. 2019
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040, mkv hyv. 2017
- Pirkanmaan vaihemaakuntakaava, elonkirjo ja energia, mkv hyv. 2025



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen Leijapuiston alueen asemakaavan muutoksen.
- Ympäristölautakunta päätti 20.3.2024 § 35, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja että asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan 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 esitettiin kaavaluonnoksen selostuksen 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 laadittiin kaavaluonnos. Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) liitteineen oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 21.5.2025, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi aikavälille 28.5.-30.6.2025.
- Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus pidettiin torstaina 5.6. kello 17–18 kaupungintalolla valtuustosalissa.
- Valmisteluvaiheesta saadun palautteen ja täydentävien selvitysten pohjalta laadittiin kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville 17.6.-16.9.2026 väliseksi ajaksi. Naapurikirjeet lähetetään elokuun alussa ja yleisötilaisuus tai yleisön vastaanottoaika pidetään elo-syyskuun vaihteessa 2026.
- Tavoitteena on, että valmis asemakaava hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa loppuvuonna 2026.

2.2 Työryhmä eri vaiheissa

Projektiarkkitehti Katri Kosola, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, suunnittelija (liikenne) Matias Säämäki, yhdyskuntatekniikan suunnittelija Jani Heikura, ARK-house arkkitehdit Oy Sami Vikström ja Laura Vuoristo, maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscaping Oy Aino Aspiala ja Anna Chodurová, Ylöjärven Vesi Oy Jouni Vähäkyttä ja Tatu Hoikkala, kirjastotoimenjohtajat Liisa Nikkilä (30.4. saakka) ja Satu Virtanen (1.5. alkaen), kirjastonhoitaja Mikko Salonen sekä kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan saatua lainvoiman alueen toteuttaminen käynnistyy Ylöjärven maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman mukaisesti (MAPSTO). Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä.

Alue todennäköisesti rakennetaan vaiheittain useiden vuosien kuluessa. Rakentamisen ohjeeksi ja yhtenäisen laadukkaan alueen aikaansaamisen tueksi on laadittu aluetta koskevat rakentamistapaohjeet, korttelipihan ideasuunnitelma ja esitetty alustava toteuttamisjärjestys.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavakohde sijaitsee Ylöjärven keskustassa, kirkonseudulla. Tarkastelualueita rajaavat idässä ja lännessä asemakaavakadut Kuruntie ja Leijatiet. Pohjoisesta aluetta rajaavat 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 ja -rakenteellisesti merkittävä alue. Pietilän kantatilan entisenä peltona alueella on merkitystä agraarihistorian esiintuomisissa.

Suunnittelualueen eteläreunassa lähellä Leija-kirjastoa sijaitsee kevyen liikenteen reitti (Sinitaivaan raitti) sekä kirjastoauton käyttämä ajoreitti autotalista Leijatielle. Suunnittelualueen länsipuolella Leijatien reunassa sijaitsee kaupungin Leijatien kunnostuksen yhteydessä vuonna 2025 rakentama uusi hulevesipumppaamo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä



Alueen maalajit GTK:n mukaan: hiesu Ote rakennettavuusselvityksestä v. 1995 (TamGeo).
(vaalea lila), hieno hieta (violetti) ja Suunnittelualueen likimääräinen raja-
hiekkia (vihreä). lukuisia kairauspisteitä.

Ohessa yllä vasemmalla on ote GTK:n maaperäkartasta, jossa on suunnittelualueen likimääräinen raja-
rajaus punaisella. Suunnittelualueen maaperä luoteessa lähellä Leijatien – Oksasentien kiertoliittymää



on hiesua (Hs, vaalea lila). Maaperä alueen eteläosassa on hienoa hietaa (HHT, violetti). Maaperä alueen itäosassa Kuruntiellä 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 on 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 tulkittiin, että lähimpänä Kuruntietä anturaperustus ja kellarin rakentaminen olisivat mahdollisia. Leijatien varressa tarvittaisiin paaluperustukset. Tarkemmat rakennettavuusselvitykset tulee laatia rakennussuunnittelun ja rakennuslupahakemusten yhteydessä.

Luonto

Leijapuiston suunnittelualue on entistä peltoa eikä siellä kasva puita. Kuruntien ja sen kevyenliikenteen väylän varressa kasvaa rivistö kaupungin istuttamia keskikokoisia lehtipuita, sekä suojatien läheisyydessä pieni pensasrykelmä. Muilta osin alue on niittymäistä ja heinikkoista.

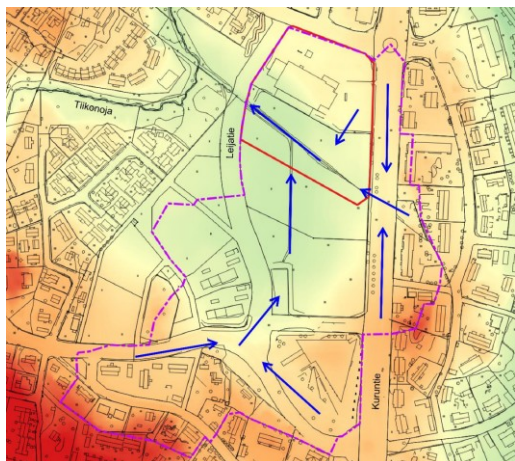
Ydinkeskustan osayleiskaavaa laadittaessa alueelle tehtiin luontoselvityksiä vuonna 2012 ja niitä päivitettiin vuosina 2014 ja 2018 (Kirkonseudun ydinkeskustan luontoselvitys 2012, 2014 ja 2018; Linnustonselvitys 2010, Pentti Keskitalo). Leijapuisto ei saa mainintoja luontoarvoista.

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 osayleiskaavan) 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 alkukeväällä, kun maaperä on vielä jäässä, runsasmääräisimmät sade- ja sulamisvedet lammikoituvat Leijapuiston pellon luoteisosaan lähelle Leijatien ja Oksasentien kiertoliittymää. Kyseiseen kohtaan sekä Leijatien eteläosaan on vuonna 2025 rakennettu hulevesipumppaamot. 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).





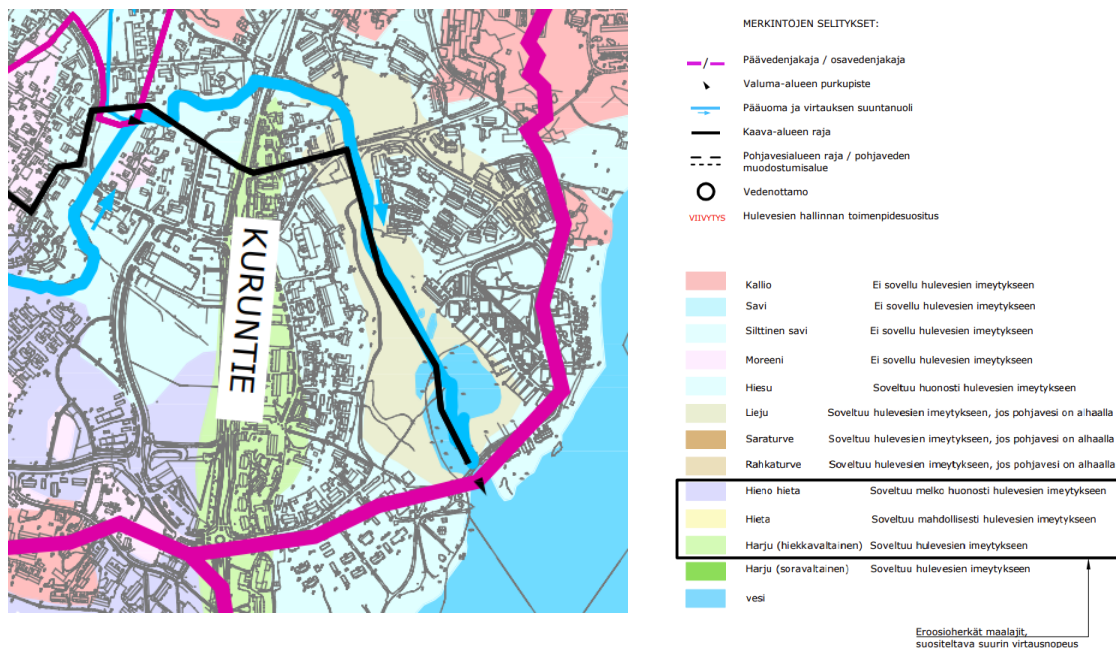
Kuva 2, Sade- ja sulamisvesien valuntasuunnat vuonna 2021 (Ramboll). Kauppakeskuksen laajentamisen (2024) jälkeen rakennettiin Leijatien uusi kiertoliittymä ja tonttikatu Oksasentie (2025), sekä kaksi hulevesipumppaamaa Leijatien varteen.

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-alueita 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 kavasuunnittelun yhteydessä. Selvitysalueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

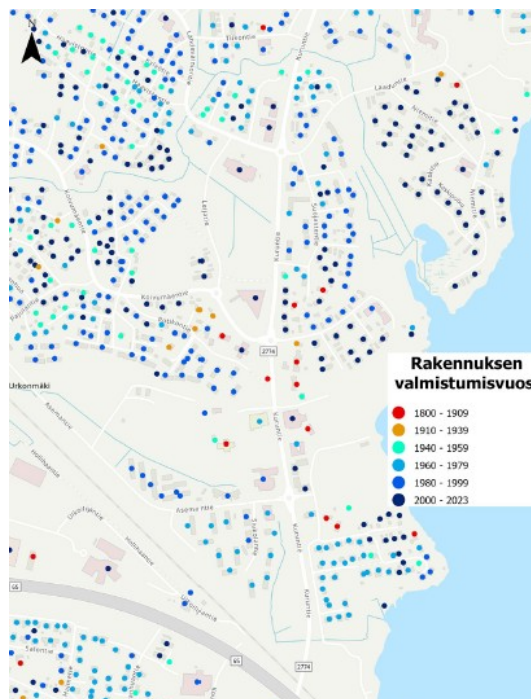
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kirkonseudulla rajautuen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Alue sijoittuu Oksasentien, Kuruntien, Sinitaivaan raitin ja Leijatien väliin.

Leijatien länsipuolella sijaitsee Kultaniityn asuinalue, joka on vasta osittain rakennettu. Kuruntien itäpuolella sijaitsee matalia kerrostaloja, jotka ovat rakentuneet 1980–2000-luvuilla. Lähialueen rakentumisvuosia on kuvattu oheisella kartalla. Leijapuiston naapurina pohjoisessa on kauppakeskus pysäköintialueineen ja etelässä kaupungin Leija-kirjasto.

Kaava-alueella ei nykyisellään ole puustoa, rakennuksia tai rakennelmia. Alue on aikoinaan lukeutunut lähellä sijaitsevan Pietilän tilan viljeltyihin peltoihin. Avoimen alueen käyttö on nykyisellään vähäistä ja sillä on pääasiassa maisemallinen rooli.



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



Kuva 5, Uuden asuinkorttelin sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen kauppakeskuksen ja Leija-kirjaston väliin. Rakeisuuskuva ideakilpailun 2023 voittaneesta ehdotuksesta, ARK-house arkkitehdit Oy.



Kaupunkikuva

Kaavan laatimishetkellä Leijapuiston alue on tyhjä maakaistale, melko väljästi ja matalasti rakennetun hallinnollisen keskustan ja kauppakeskuksen välissä. Suunnittelualueetta ympäröivät rakennukset ovat asuinrakennuksia ja julkisia tai kaupallisia rakennuksia. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahden ja viiden kerroksen välillä. Matalimmat kerrostalot sijoittuvat Kuruntien varteen ja viisikerroksiset kerrostalot sijaitsevat Leijatien varressa. Leijatien varrella Kultaniityn asuinrakennukset ovat väritykseltään melko voimakkaita ja iloisia. Ne erottuvat edukseen myös tavanomaisesta poikkeavalla muotokielellään. Kohde on asemakaavoitettu ja rakennettu vuonna 2008 yhteistyössä arkkitehtiliitto SAFAn kanssa järjestetyn suunnittelukilpailun voittotyön pohjalta (Kirsti Sivén ja Asko Takala arkkitehdit Oy). Kultaniityn alueen taakse, suunnittelualueesta luoteeseen jää Rotikon melko perinteinen pientalovaltainen asuinalue. Pientalojen kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen kerrokseen. Leijapuiston pohjoisnaapurina sijaitseva uudistettu ja laajennettu kauppakeskus avattiin syyskuussa 2024.

Suunnittelualueen etelänaapurina sijaitsee Ylöjärven kaupunginkirjasto Leija, joka avattiin marraskuussa 2002. Kirjaston on suunnittelukilpailun tuloksena suunnitellut arkkitehtitoimisto Teuvo Vastamäki Oy. Leija-nimi kuvaa rakennuksen pohjaratkaisun kolmiomuotoa. Kirjastosalin 80-metrinen lasiseinä avautuu Kuruntielle. Kirjaston sisällä kolmiomuoto jakautuu kahtia katutilamaisen suoran sisäkäytävän erottaessa asiakastilat henkilökunnan työtiloista. Sisäkäytävän eteläpäässä on isompi ja enemmän käytetty pääovi (Koivumäentien suunnassa) ja pohjoispäässä toinen, vähemmän käytetty pääovi (Kuruntien suunnassa).

Leija-kirjaston eteläpuoleisissa pihoissa sijaitsevat asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintipaikat sekä taksiasema. Asiakaspihaa hallitsevat sektorimaiset monumentaaliset kaistaleet, joissa nurmikon lisäksi on vain vähän kasvillisuutta. Lähellä pääovea sijaitsee kesäkäytössä oleva kookas graniittinen vesitaideteos. Pääovi toimii myös kirjaston lastausovena. Pihassa ei pysäköintiä lukuun ottamatta ole asiakkaille muita toimintoja. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu massiiviseen betoniseen katokseen, joka rajaa henkilökunnan pihan erilleen asiakaspihasta.

Kirjasto toimii kaupungin kirjastoauton tukikohtana. Kirjastoauto ajaa lastausta varten kirjastorakennuksen läntisimmässä kärjessä sijaitsevaan läpiajettavaan talliin, jossa on myös lastauslaituri. Reitille lähden ajoura sijaitsee laajasti kaartavana kirjaston pohjoispuolella Leijapuistossa ja toiminto sisältyy sen vuoksi asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen. Ajoja on keskimäärin neljä päivässä.



Kuva 6, Leijakirjasto valmistui vuonna 2002 (Kuva: Ylöjärven kaupungin kuvapankki). Taistalla näkyvät Kultaniityn asuinrakennukset (kilpailuvoitto / Kirsti Sivén ja Asko Takala)

Leijapuiston pohjoispuolella sijaitsee kauppakeskus, jonka laajennuksen avajaisia pidettiin syyskuussa 2024. 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 suunnittelualan pohjoisnaapurina. Kultaniityn arkkitehtikilpailun tuloksena rakentuneet kerrostalot näkyvät kuvan vasemmassa alareunassa. (Kuva: Rami Marjamäki)

Asuminen

Lähin alue on kerrostalovaltaista, mutta kauemmas mentäessä mittakaava madaltuu nopeasti pientaloalueiksi, joista lähimmät sijaitsevat vain noin 150 m päässä Leijapuistosta. Asuinkerrosten määrät lähialueella ovat maltillisia, noin kahdesta kerroksesta viiteen.

Suunnittelualan 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 (2026) alkukesästä, rakennusten saatua rakennusluvut. (kuvat seuraavalla sivulla)





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



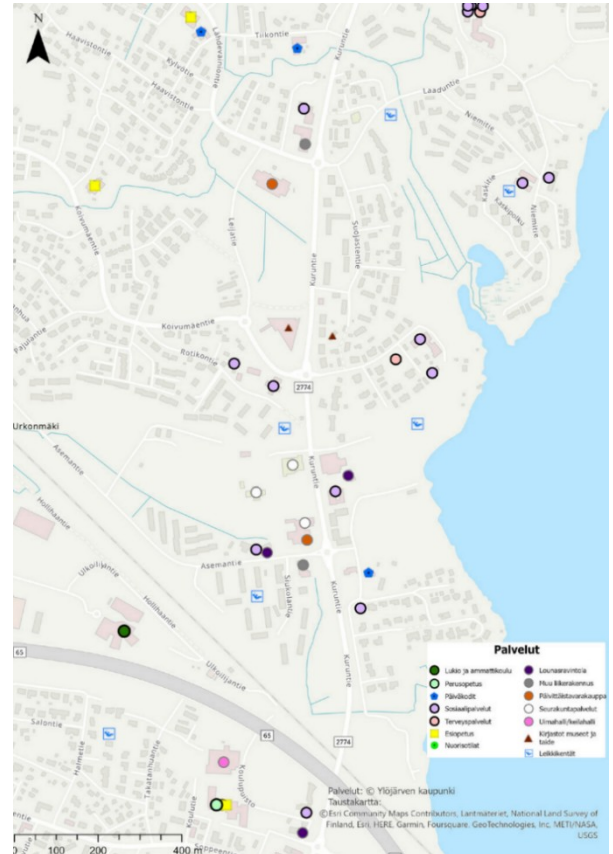
Kuva 9, Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Kultaniityn kaavamutosalue (LSV Arkkitehdit Oy)



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 eteläpuolella kävelymatkan päässä (noin 500 m). Suunnittelualue on hyvien palvelujen keskellä ja joukkoliikenne Tampereen suunnan palveluihin on myös sujuvaa. Etäisyydet eri palveluihin ovat:

- bussipysäkki, 100–150 m, vuoroväli 15 min
- Kauraslammien alakoulu, noin 1 km
- Tiikon päiväkotia, 800 m
- Tähtätaskun päiväkotia
- kauppakeskus: mm. hampurilaisravintola, alko, polttonesteen jakeluasema, 100 m
- pääkirjasto Leija, 70 m
- Kirkkotanhantien leikkikenttä, 400 m
- kaupungintalo, Räikän aukio, kirkko ja seurakuntakeskus, helluntaiseurakunta 500 m
- Räikänrannan leikkipuisto, uimaranta, sauna, rantalentopallo, tapahtuma-alue, yleisurheilukenttä, tykkilumilatu ja Keijärvi 600-800 m
- lounas- ja kokousravintolat Räikkä ja Keidas
- Aronranta kentät ja uimaranta
- koulutuskeskus Valo (lukio ja ammattikoulu), Ilves-areena, skeittiparkki
- Elovainion kaupalliset palvelut, 1,5 km
- Elovainion jäähalli, liikuntakeskus
- Soppeenmäen yhtenäiskoulu
- Soppeenmäen päiväkotia
- Soppeenmäen uimahalli, urheilutalo, keilahalli, pienoisgolf
- Pub Pikku Pete, Asemantie
- Terveysasema, Mikkolantie n. 1,8 km
- Lielahden kaupallinen keskittymä, n. 8 km
- suunniteltu lähijunaseisake ja pääradan jkpp-alikulku 1 km
- suunnitellun ratikan pysäkki, 50–100 m, vuoroväli 7,5 min



Kuva 10, Ylöjärven julkisia palveluita (Ideakilpailu 2023)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

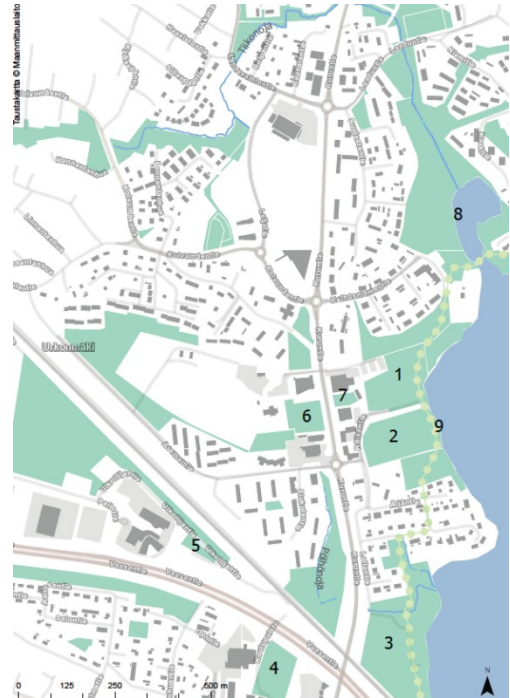
Alueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti erilaisia työpaikkoja, mm. Ylöjärven Prisma ja sen muut liikkeet, Ylöjärven Liikekulma liiketiloineen, lähimmät päiväkodit ja Kauraslammien koulu, Leija-kirjasto, kaupungintalo ja eri seurakunnat. Merkittäviä lähellä sijaitsevia työpaikka-alueita ovat Elovainio 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.

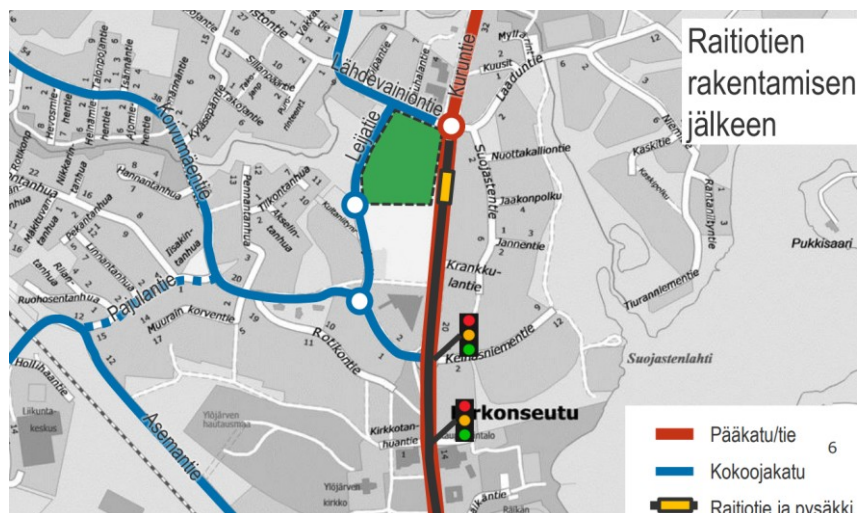
1. Räikänpuisto: uimaranta, sauna, leikkipuisto, tapahtuma-alue, keppihevosrata, ulkokuntosali, petanque, rantalentopallo; talvella tykkilumilatu, pulkkamäki ja avanto.
2. Räikän urheilukenttä
3. Aron ranta
4. Koulupuiston kenttä
5. Ylöjärven skeittipuisto
6. Keskuspuisto
7. Kaupungintalon aukio
8. Suojastenlahti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



Kuva 11, virkistys- ja urheilualueet (MML)

Liikenne

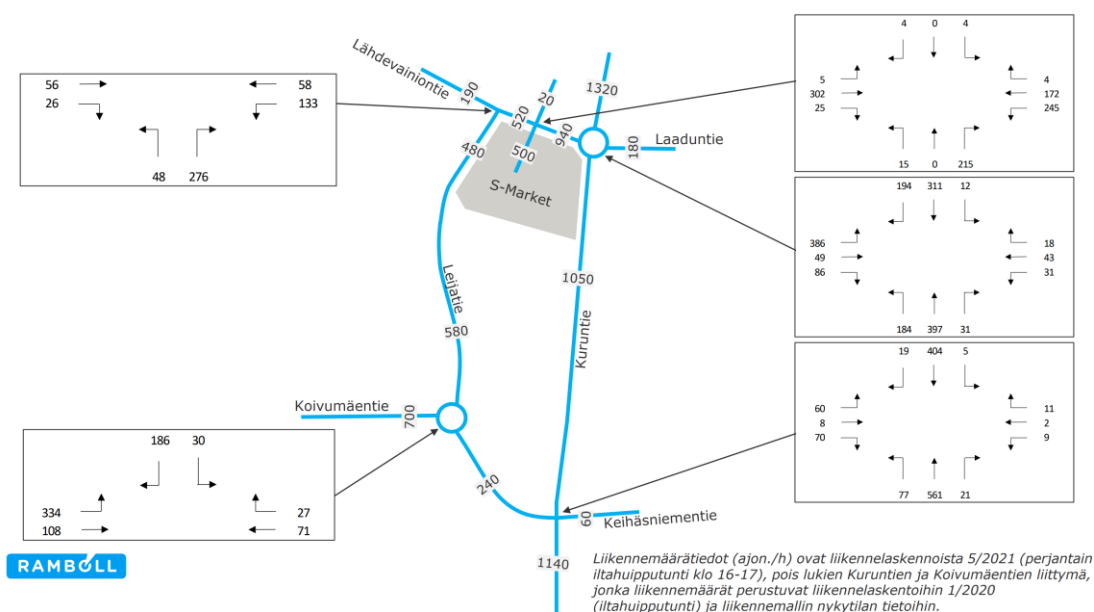
Leijajärvi on merkittävien liikenneyhteyksien varrella. Pääkatu Kuruntie on voimakkaasti liikennöity, erityisesti aamuisin ja iltaapäivisin työmatkamatkaliikenne on vilkasta. Samoin kokoojakadut Lähdevainiontie, Leijatie ja Koivumäentie ovat vilkkaita reittejä yhdistäen alueen läntisiin kaupunginosiin. Leijajärven 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, Leijajärven asemakaava-alue valkoisella, kauppakeskus vihreällä. Kuruntie on alueen pääkatu, Leijatie 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:

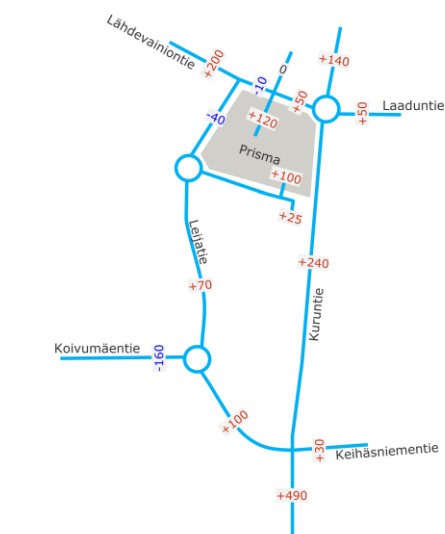


Vuoden 2040 iltahuipputunnin liikenne-ennuste laadittiin Tampereen seudun liikennemallilla (TALLI-malli). Liikennemäärien muutos vuodesta 2021 vuoteen 2040 on esitetty seuraavassa yhteenvedossa. (emt., s. 15)

LIKENNEMÄÄRIEN 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 Kurunttiellä ja Lähdevainiontiellä.
- Pallotien uusi yhteys ja liittymä kantatielle 65 pienentävät liikennemäärää Koivumäenttiellä ja Leijatiellä, kun liikennettä siirtyy käyttämään Pallotien liittymää Elotien, Pajulantien ja Koivumäentien sijaan.

RAMBOLL

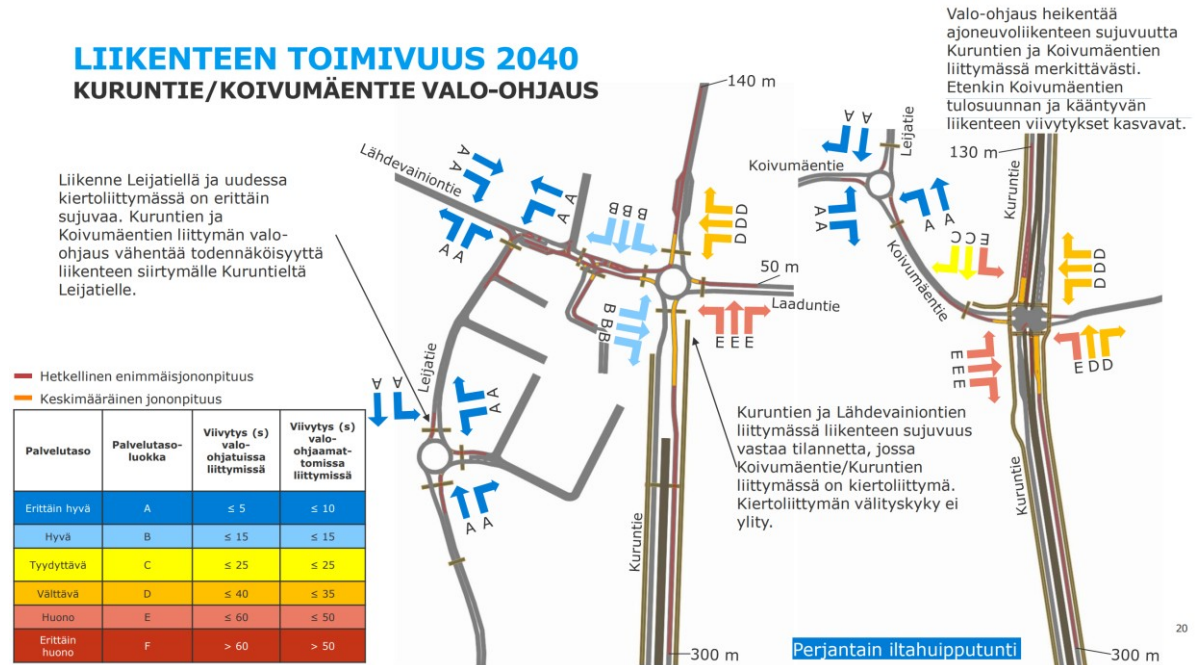


Kuva: Liikennemäärien muutos iltahuipputunnissa nykytilasta vuoteen 2040 (ajoneuvoa tunnissa)

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.

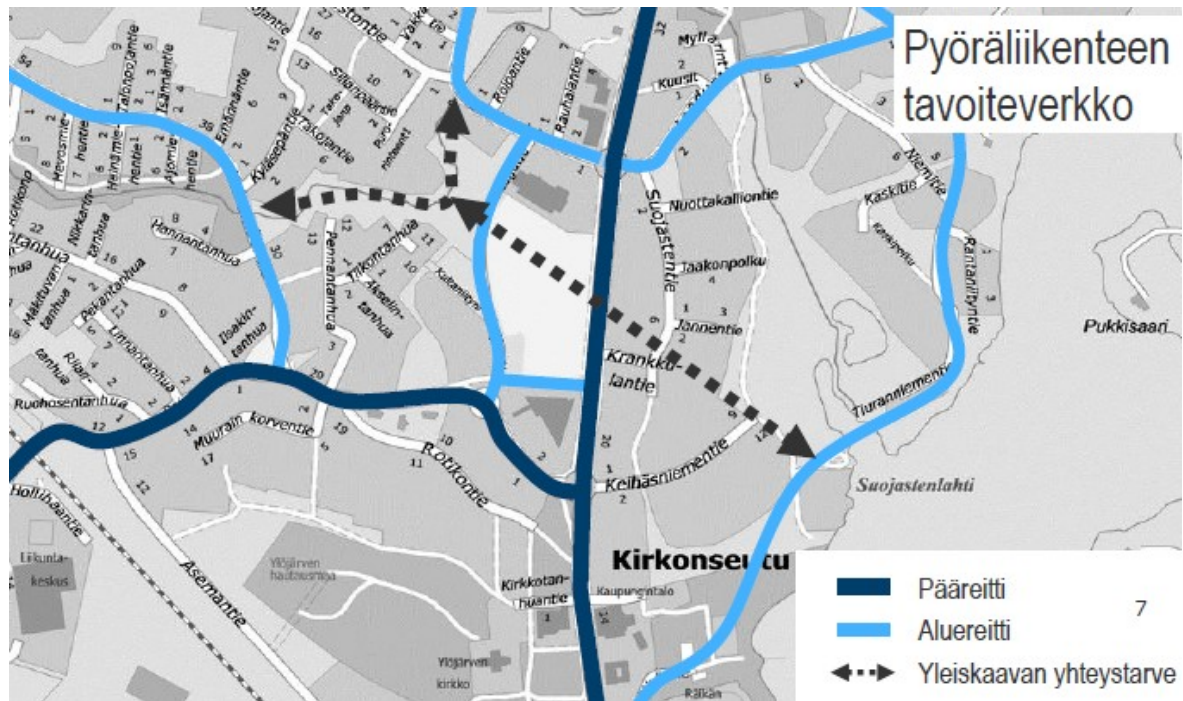
Leijapuiston asuinalueen rakentuessa asuinrakennukset muodostavat muurimaisen kehän korttelipihan ympärille, minkä avulla melutaso saadaan rajattua hyväksyttävään tasoon. Rakennusmassojen lisäksi Kuruntien suunnassa liikenteen melua hallitaan rakennusten välisin matalin muurirakentein. Muureista on ohjeistettu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

Kävely- ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelman 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 kehittämissuunnitelma 2015)

Kuruntien molemmilla puolilla on kevyenliikenteen kaistat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Kuruntiellä sijaitsee pyöräliikenteen pääreitit. 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 Kuruntielle, jonne matkaa on sijainnin mukaan noin 150–400 metriä. Kirjaston linja-autopysäkillä kulkevat tällä hetkellä linjat 80Y, 81, 84 ja 85. Näiden lisäksi Asemantien pysäkillä kulkee linja 80. Kaikilta edellä mainituilta pysäkeiltä pääsee Tampereen keskustaan siten, että vaihto tapahtuu Hiedanrannassa ratikkaan. Parhaimmillaan linja-autoyhteyksiä Tampereelle päin kulkee yhdeksän kertaa tunnissa.

Raitiotie on suunnitteilla

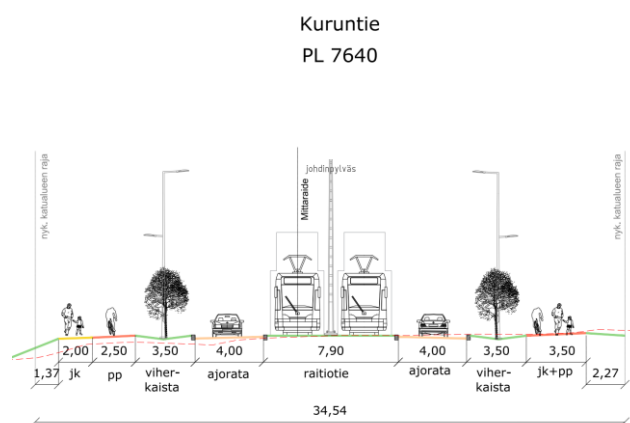
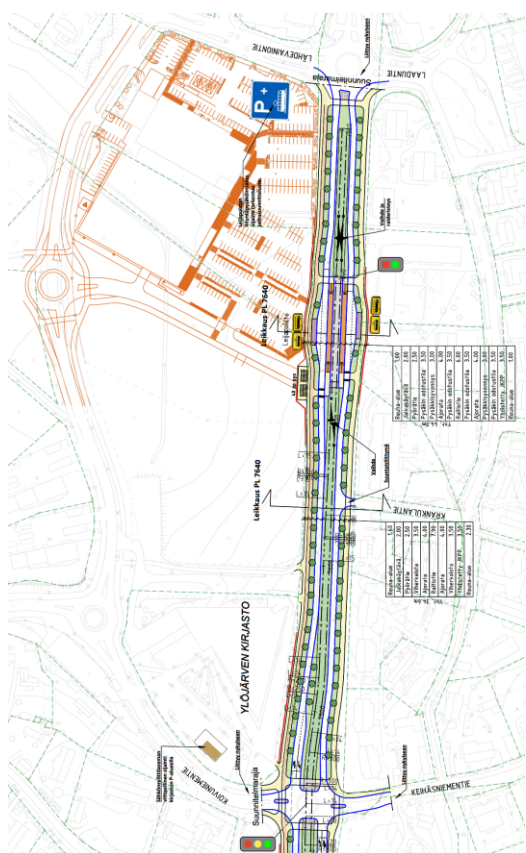
Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti–Ylöjärvi-välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024. Työn lähtökohdaksi toimii Lielähti–Ylöjärvi-tarkentava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

Hankesuunnitelman suunnitteluhankinta toteutettiin kevään 2025 aikana ja hankesuunnittelu käynnistyi syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotien linjarateista 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 uudenaikaiseen kysyntään ja tarjontaan, kuten matkailu- ja ravintolapalveluihin. Raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman mukaan matka-aika Leijapuiston pysäkillä Tampereen keskustaan Koskipuistoon olisi 29 minuuttia ja vuoroväli noin 10 minuuttia.

Raitiotien liikennöinnin alkaessa Leijapuiston päätepysäkillä on tarve ajoneuvoliikenteen ja polkupyörien liityntäpysäköinnille. Päätepysäkin arvioitu liityntäpysäköintitarve on noin 50 autopaikkaa, jotka tavoitellaan sijoitettaviksi kauppakeskuksen pihalle ja halliin. Polkupyörien liityntäpysäköinti on esitetty Oksasantien jatkeena sijaitsevalle viheralueelle, johon voisi sijoittua myös raitiotien sähkönsyöttöasema.



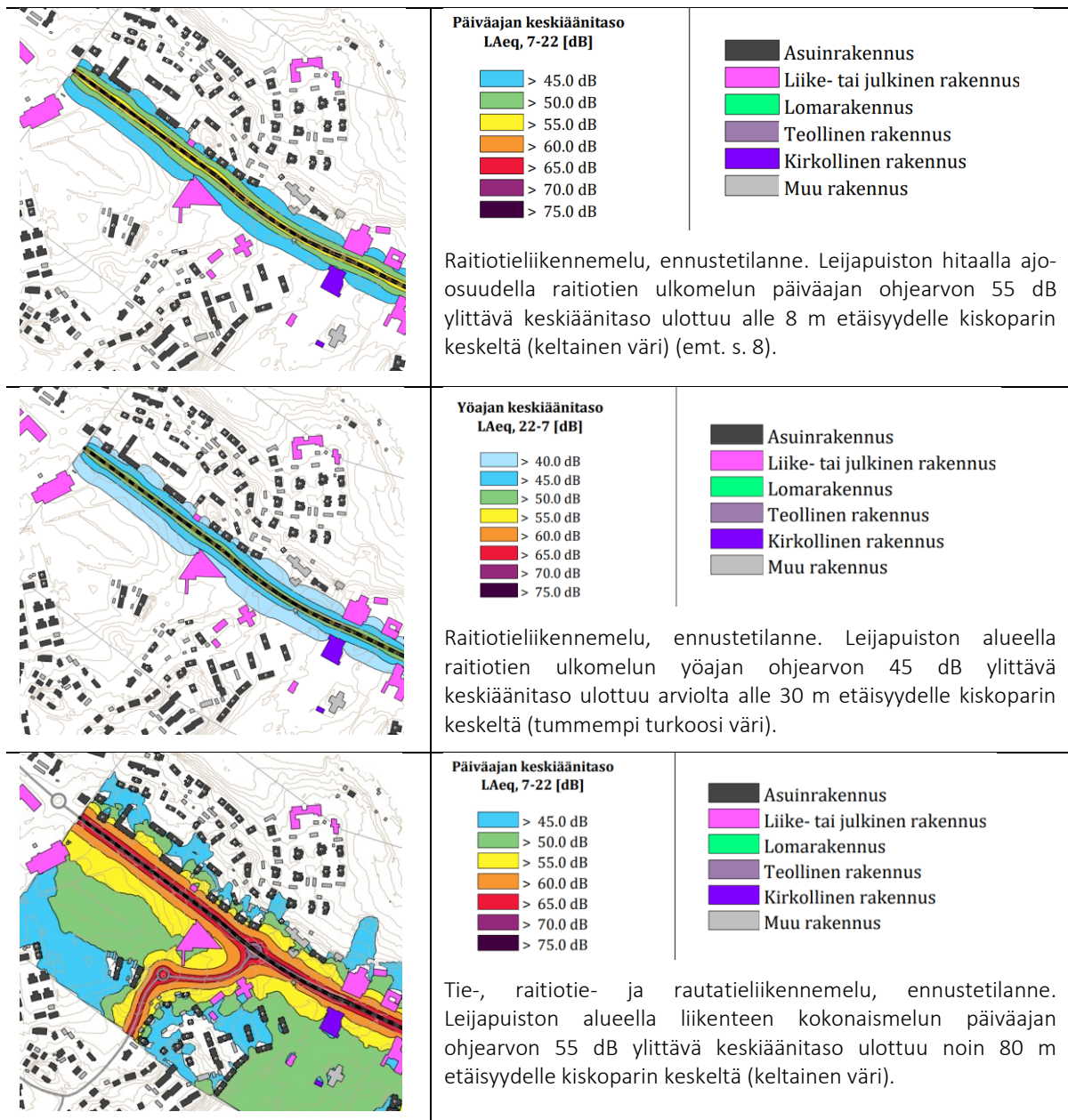
Kuruntien tuleva poikkileikkaus Leijapuiston kohdalla, leveys 34,54 m. Katsomissuunta on kirjastolta pohjoiseen kauppakeskuksen suuntaan (paaluväli PL 7640). Leijapuiston kohdalla nykyisen kaavan mukaista katualuetta tulee laajentaa noin 0,3 m Leijapuistoon päin. Jalankulun ja pyöräilyn väylä, leveys 4,5 m, tulee mitoittaa ja perustaa siten, että se voi pelastustilanteessa toimia tikasauton nostoalueena. Leija-kirjaston kiertoliittymä muuttuu liikennevaloristeykseksi. Leija-kirjaston kohdalla, käntymiskaistan 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 rakentamispäätös tehdään vuonna 2031 ja liikennöinti käynnistyy vuoden 2036 alussa.

Raitiotien meluvaikutus kokonaisuuteen 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.



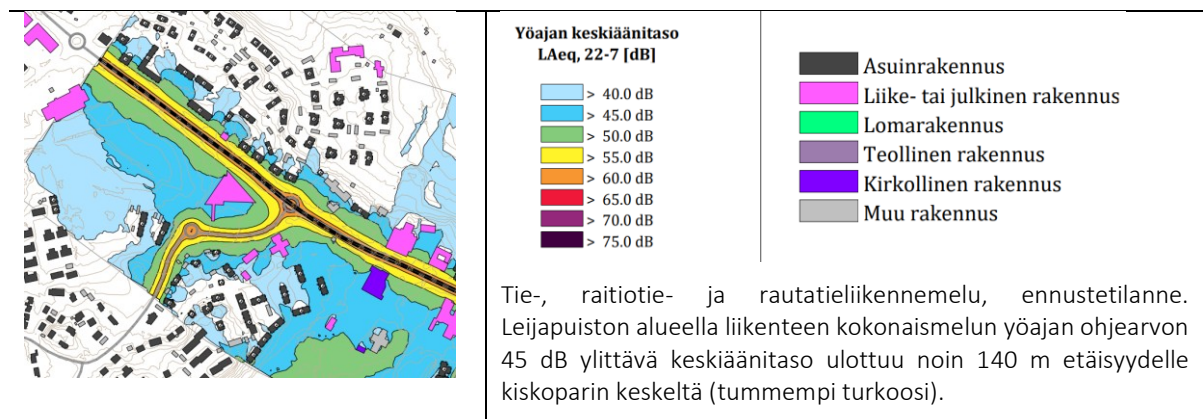


Raitiotieliikennemelu, ennustetilanne. Leijapuiston hitaalla ajo-osuudella raitiotien ulkomelun päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävä keskiäänitaso ulottuu alle 8 m etäisyydelle kiskoparin keskeltä (keltainen väri) (emt. s. 8).

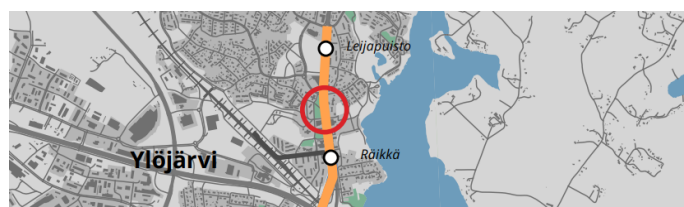
Raitiotieliikennemelu, ennustetilanne. Leijapuiston alueella raitiotien ulkomelun yöajan ohjearvon 45 dB ylittävä keskiäänitaso ulottuu arviolta alle 30 m etäisyydelle kiskoparin keskeltä (tummempi turkoosi väri).

Tie-, raitiotie- ja rautatieliikennemelu, ennustetilanne. Leijapuiston alueella liikenteen kokonaismelun päiväajan ohjearvon 55 dB ylittävä keskiäänitaso ulottuu noin 80 m etäisyydelle kiskoparin keskeltä (keltainen väri).

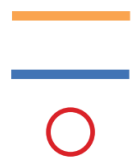




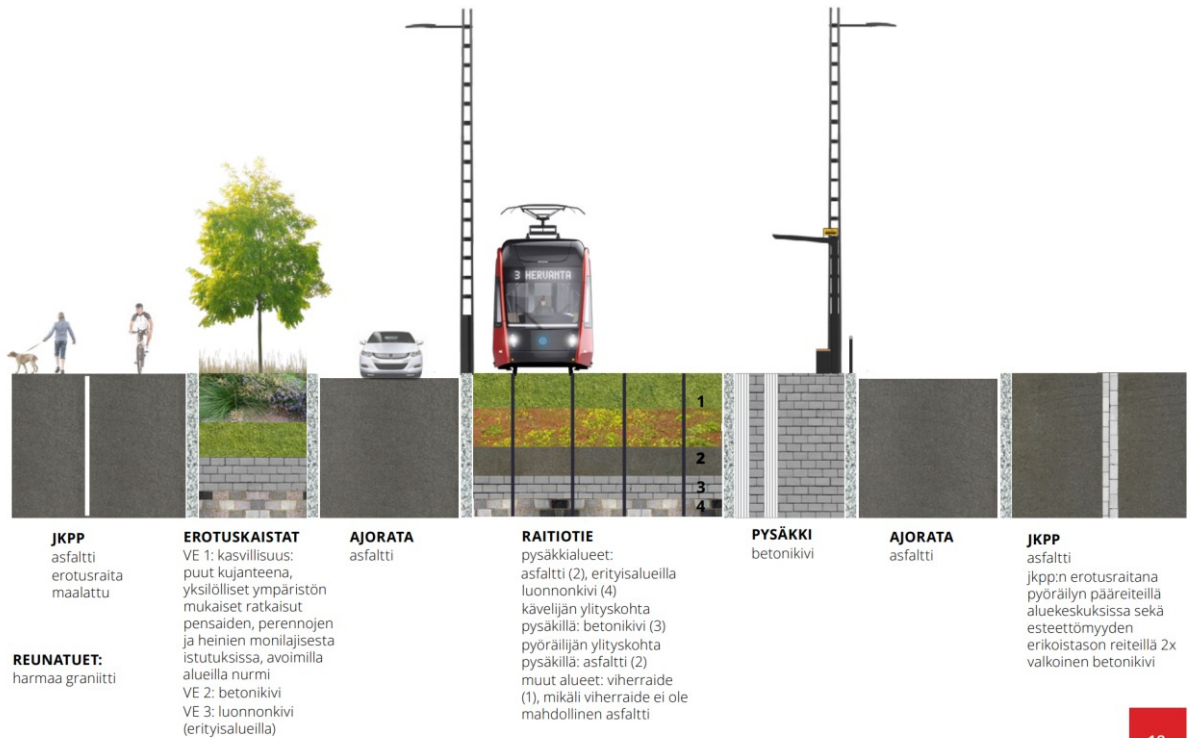
Raitiotien tarkentavaan yleissuunnitteluun sisältyi suunnitelma eri rataosuuksien laatutasaosta (Design Manual 2022). Leijapuisto ja sen lähialue suunniteltiin korkean laatutason luokkaan, otteet seuraavassa (mt., s. 7 ja s. 18). Suunnittelu tarkentuu hankesuunnittelussa 2025–2027, jossa raitiotie suunnitellaan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



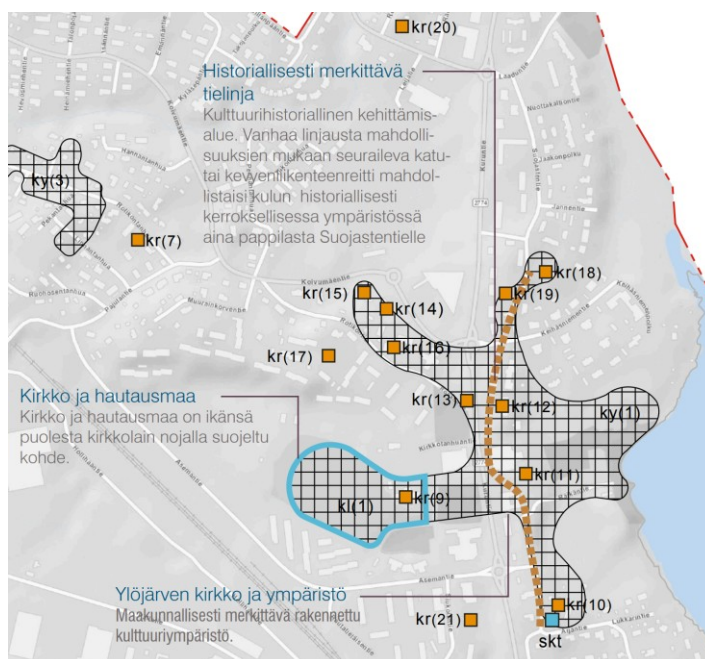
Kuva 16, Raitiotien tarkentavan yleissuunnittelun Design Manual, Tampereen raitiotie Oy 2022: korkean laatutason miljöökaavio. Suunnittelu tarkentuu hankkeen edetessä.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Ylöjärven kirkko lähiympäristöineen on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Pirkanmaan maakuntakaava 2040, 2017). Arvokohteita ja -aluetta on kuvattu Ylöjärven kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas 2004). Ydinkeskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä tehtiin täydennetty kulttuuriympäristöselvitys ja kirkonseudun rakennusinventointi (Selvitystyö Ahola 2014). Siinä arvokkaita tai todennäköisesti arvokkaita rakennuskohteita olivat:

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



Arvokkaat rakennetut kohteet:

- kr(1) Mikkolan talo ja sen pihapiiri
- kr(2) Vihriälän asuinrakennus ja puukujanne
- kr(3) Saurion seurantal
- kr(4) Ylöjärven Yhtenäiskoulu
- kr(5) Soppeenmäen mäkitupalais- ja pientila-asutus
- kr(6) Pihlajalinnan kerrostalo
- kr(7) Linnan hirsitalo
- kr(8) Vesitorni
- kr(9) Ylöjärven kirkko (1850) ja sitä ympäröivä vanha hautausmaa kiviaitoineen.
- kr(10) Ylöjärven pappila (1860) ja sen pihapiiri
- kr(11) Räikän talo ja puisto
- kr(12) Pietilän talouskeskus ja sen pihapiiri sekä viljamakasiini
- kr(13) Pietilän viljamakasiini
- kr(14) Pietilän väentupa
- kr(15) Kiviniemi
- kr(16) Vanha koulu (ent. Loila) ja asuinrakennus sekä sen pihapiiri
- kr(17) Urkkola, Urkonmäki
- kr(18) Suojanen ja sen pihapiiri
- kr(19) Krankkula
- kr(20) Rauhala
- kr(21) Räikäntorni

Kuva 17, Arvokkaat rakennetut kohteet, ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta 2019, Ylöjärven kaupunki. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu ruudutuksella.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa, kuva yllä, maakunnallinen arvoalue on osoitettu ruudutuksella. Pietilän tilakeskus (kr 12, päärakennus v. 1901), jonka peltoa Leijapuisto on aikoinaan ollut, sijaitsee suunnittelualueesta 200 m etelään Kuruntien vastakkaisella puolella. Vanha koulu (kr 16) sijaitsee arvokohteista lähimpänä Leijapuistoa alle 100 m päässä, Leija-kirjaston eteläpuolella.

Lähimpiä maisemallisia maamerkkejä ovat kirkon lisäksi kaupungintalo ja Leija-kirjasto sekä muuta ympäristöä korkeammalle nouseva Vanha koulu ja Leijatien uudet modernit kerrostalot. Hallintokeskus hahmottuu hyvin aukion ja katutilan uudistusten jälkeen. (Ahola 2014)

Loilan koulu (Vanha koulu) on Ylöjärven ensimmäinen koulurakennus vuodelta 1888. Muutoksista huolimatta uusrenessanssityylisen koulun ja asuintalo-ruokalan rakennusajankohta on selvästi tunnistettavissa ja rakennukset ovat kohtalaisesti säilyneet. Näin vanhat rakennukset Pirkanmaalla ovat harvinaisia. Koulun ja ruokalan muodostama kokonaisuus on merkittävä. (Teivas 2004, s. 79)





Kuva 18, Loilan koulu (Vanha koulu) ja opettajan asuinrakennus-ruokala v. 1888, kuva kaupunginarkistosta. Koulussa toimii kaavanlaatumishetkellä nuorisotila Rotko. Leija-kirjasto sijoittuisi kuvassa sen vasempaan ylälaitaan.



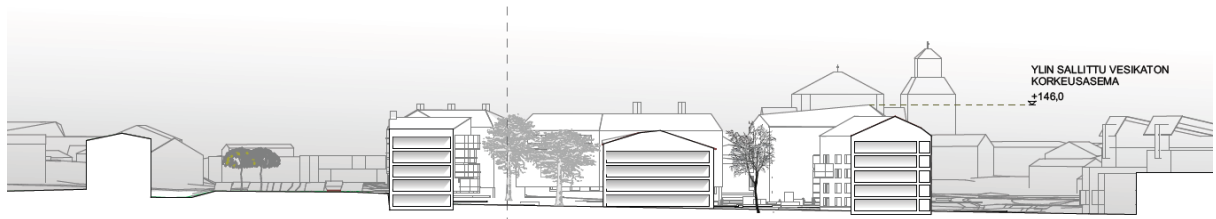
Kuva 19, Ylöjärven länsitornillinen ristikirkko kirkko v. 1850 sijaitsee vastapäätä kaupungintaloa (kuva: Rami Marjamäki). Kaupungintalo on valmistunut vuonna 2011 (Helamaa-Heiskanen).

Ylöjärven kirkko sijaitsee suunnittelualueelta noin 500 m etelään, kaupungintaloa vastapäätä. Kirkko otetaan Leijapuiston alueen suunnittelussa huomioon siten, että kirkon torni säilyy kaupunkivallisena



dominanttina myös tulevaisuudessa ja määrittää näin lähialueen kerrostalojen sallittuja maksimikorkeuksia.

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



Kuva 20, Alueleikkaus kirkon maisemallisen aseman turvaamisesta (ARK-house arkkitehdit Oy 2023).

Tekninen huolto

Leijapuiston alue vaatii hulevesien hallinnan tarkempaa suunnittelua kaavan hyväksymisvaiheeseen edettäessä alkusyksyllä 2026. Kaavaehdotukseen varataan paikat alueelle rakennetuille hulevesipumppaamoille ja hulevesien viivytyspainanteille. Kaavoitus tekee yhteistyötä ja suunnittelua yhdessä kaupungin yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven veden kanssa.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy. Asemakaavan alueelle sijoitetaan vesihuollon suunnitteluratkaisusta riippuen ainakin yksi jätevedenpumppaamo.

Leppäkosken Sähkö

Leppäkosken Sähkö on lausunnoissaan tuonut esiin, että Leijatien varteen tulee varata sijainnit kahdelle puistomuuntamolle.

Tampereen Energia Oy

Alue on Tampereen Energian kaukolämmön toiminta-alueita.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueita.

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

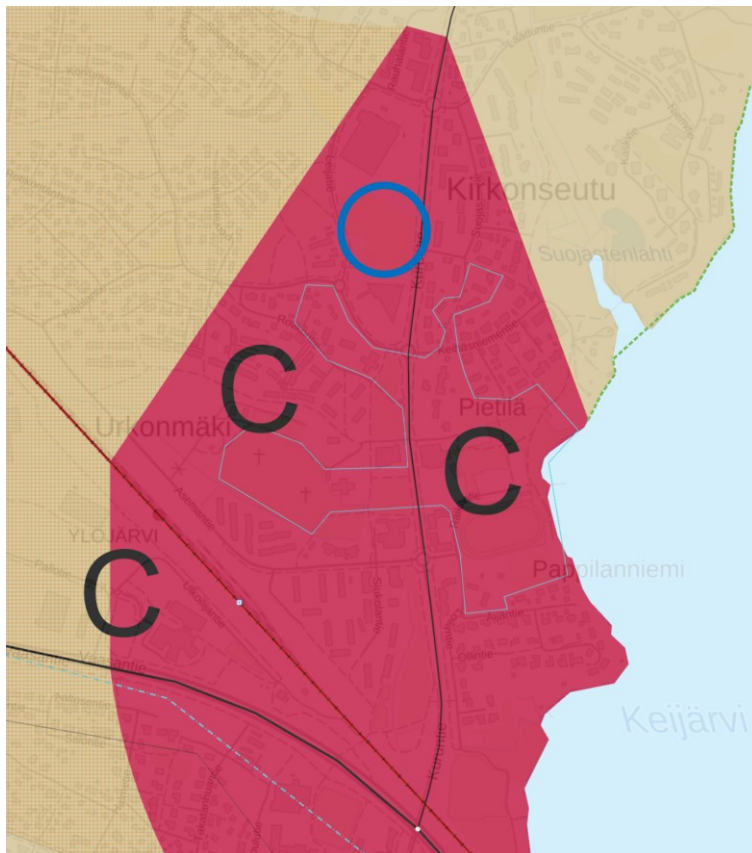


- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttölain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet otetaan kavasuunnittelussa huomioon ja toteutumista kuvataan vaikutusarvioinnin yhteydessä, ks. jäljempänä.

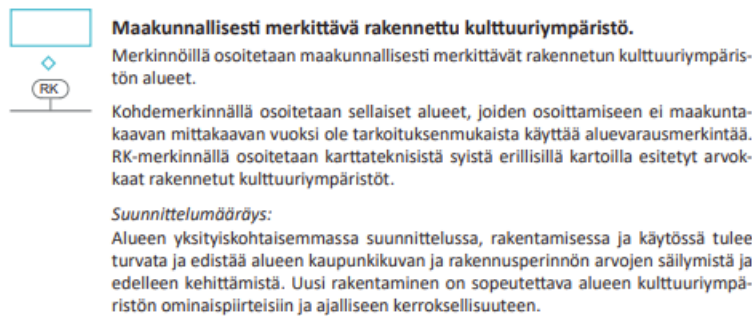
3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2025 hyväksytty Pirkanmaan vaihemaakuntakaava, Elonkirjo ja energia sekä vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joissa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (punainen C-alue). *Suunnittelumääräys:* Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.



Kuva 21, Ote Pirkanmaan maakuntakaavayhdistelmästä. Asemakaava-alue esitetty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Vaalealla sinisellä rajauksella näkyy maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Pirkanmaan liitto 2017 ja 2025)

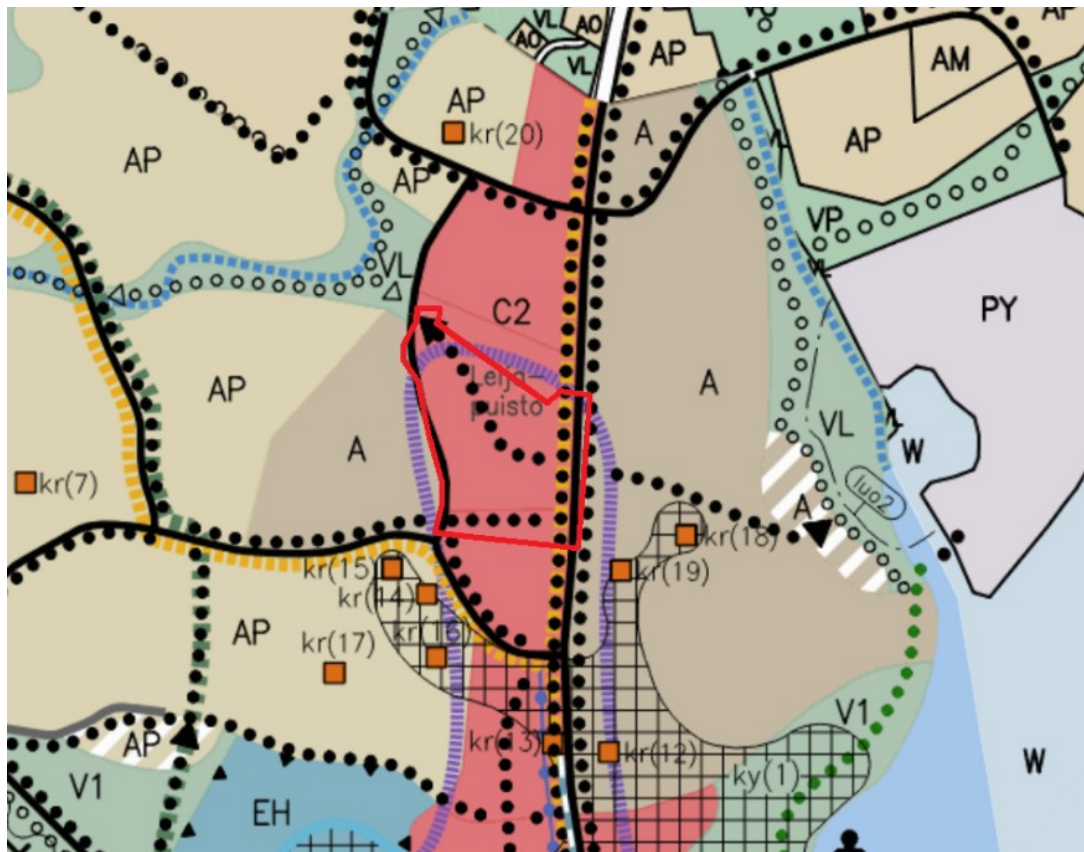




Maakuntavaltuusto on keväällä 2025 hyväksynyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ”Elonkirjo ja energia”. Vaihemaakuntakaavalla tarkastellaan tiettyjä teemakokonaisuuksia, joiden osalta päivitetään ja täydennetään voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa. Elonkirjo ja energia- vaihemaakuntakaavassa on päivitetty aiempaa Keskustatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä mm. lähivirkistykseen, luontoarvojen, kaupunkiluonnon monimuotoisuuden sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta.

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 asuin- ja palvelusala-alueesta. Alueelle sijoittuvien hankkeiden tulee tukea kaupunkikehitystä ja ympäröivien asuinalueiden muodostamaa kokonaisuutta.



JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTTÄVÄ

Joukkoliikenteen korkean palvelutason vaihtoehtoiset pääreitit.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

C2 TIIVISTYVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Keskustatoimintojen alue jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, virkistykseen ja vapaa-ajan sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen rakentamisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta sekä kestävä ja viihtyisä 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 kaupunkiraitioliikenteeseen.

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.

Vasantien 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 vähittäiskauppayksiköiden yhteenlaskettu kerrosalan enimmäismitoitus on 60 000 k-m².



KULTTUURIHISTORIALLISESTI 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 22, Otteita alueen ajantasaisesta yleiskaavatilanteesta ja määräyksistä. Punaisella merkattu kaavaluonnoksen likimääräinen raja-alue (Ylöjärven kaavoitus).

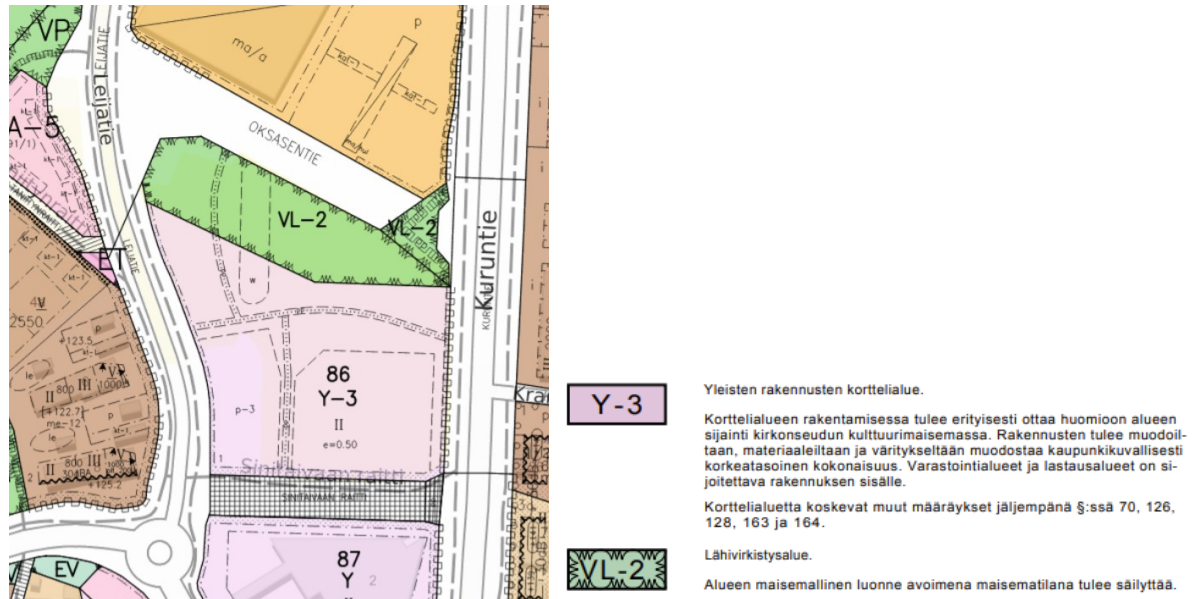
3.2.4 Asemakaava

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 katuaukioksi/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 23, 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 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv päivitetty 9.2.2026
- Arvostelupöytäkirja, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 31.10.2023
- Kilpailuohjelma, Ylöjärven keskustan ideakilpailu 15.3.-12.6.2023
- 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 hyv. 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 kulttuuriympäristöohjelma, Eija Teivas 2004.
- Ylöjärven ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 2013, Ramboll
- Ylöjärven Prisma, Hulevesien hallintasuunnitelma, Ramboll 2021
- Keskustan alueen pohjatutkimus, Rakennettavuus selvitys TamGeo 1995
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2015



Kaavoituksen ehdotusvaiheeseen edettäessä on hyödynnetty seuraavia laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä:

- Leijapuiston kortteli, Kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö, ulkotilojen ideasuunnitelma, Aino Landscaping Oy ja Ylöjärven kaupunki 2026
- Leijapuiston pinnantasaussuunnitelma, WSP 2026
- Vesihuoltolinjan luonnossuunnitelmat, Ylöjärven Vesi Oy ja Ramboll 2026
- Raitiotien hankesuunnittelu 2025–2027
- Raitiotien edellyttämä katualueiden putkikaava, 2026-
- Selvitys pysäköintitalojen toteuttamisvaihtoehdoista, WSP ja Ylöjärven kaupunki 2026.

Raitiotien hankesuunnittelu (2025–2027) on edennyt asemakaavoituksen rinnalla alkusyksystä 2025 alkaen (Ylöjärven kaupungilta mukana mm. kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, kehityspäällikkö Mari Ruissalo, suunnittelija Matias Säämäki, kavasuunnittelija Samppa Saarivirta, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen). Raitiotien edellyttämä katualueiden putkikaava, johon Kuruntiekin sisältyy, on käynnistetty ja aloitettu vuonna 2026 (Ylöjärven kaupunki, kavasuunnittelija Samppa Saarivirta). Syyskuussa 2026 valmistetaan Leijapuiston alueen hulevesisuunnitelma, Ylöjärven kaupunki.

Asuntokorttelin ja kirjaston maaston pinnantasaussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma

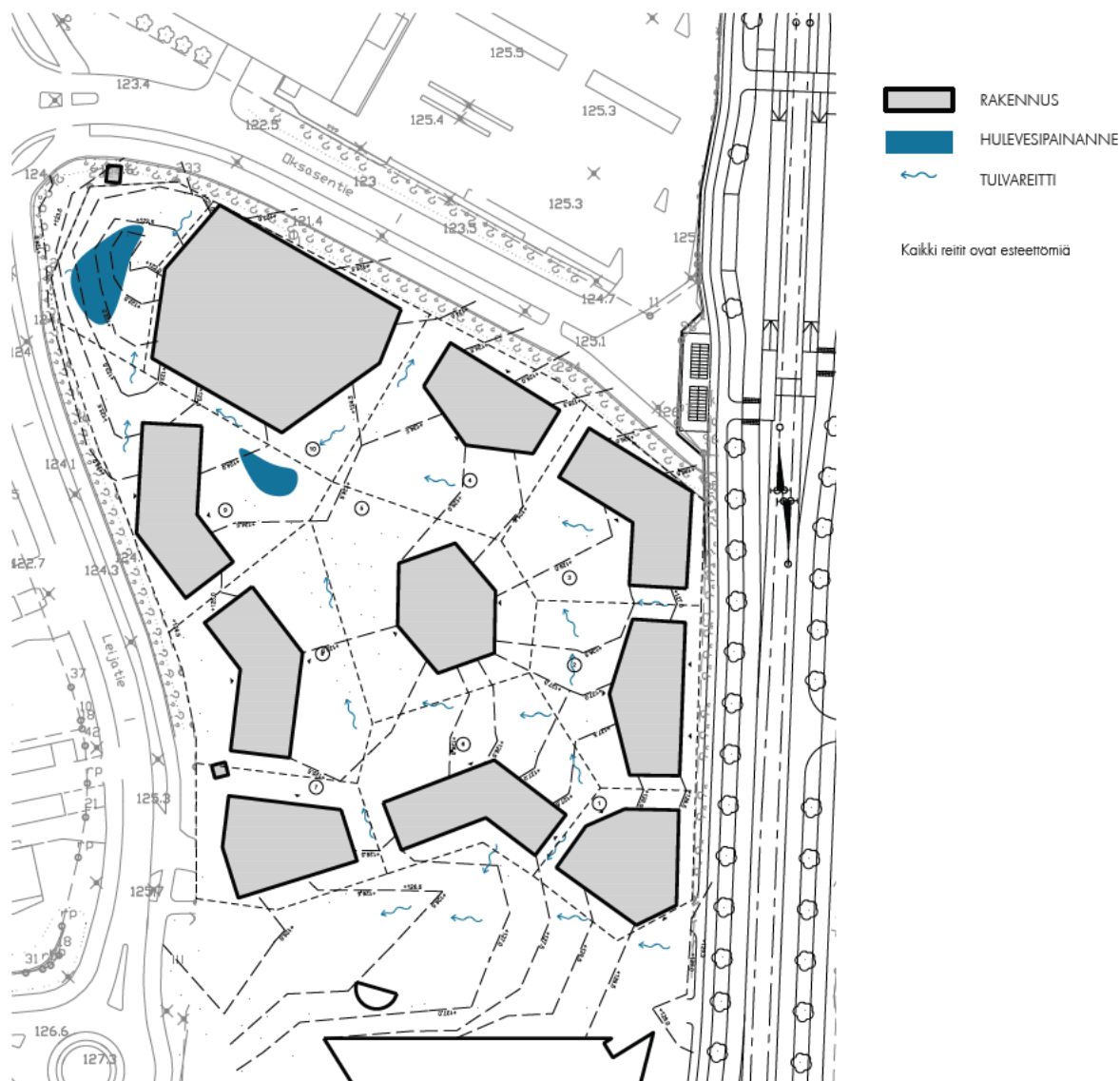
Leijapuiston korttelin, Kirjastopuiston ja kirjaston ympäristön ulkotilojen ideasuunnitelman yhteydessä tutkittiin myös pinnantasausta ja hulevesille luonnollisesti muodostuvia painanteita.

Tasaussuunnitelma on laadittu asuinkorttelin ja kirjastopuiston alueelle 0,5 metrin käyrin. Tavoitteena oli saada rakennusten sekä kadunpuoleinen, että sisäpihan puoleinen korko mahdollisimman lähelle toisiaan, jotta luiskaratkaisulta voidaan välttyä. Kävely-ympäristön jokaisessa kohdassa saavutettiin esteettömyysvaatimukset, pois lukien kirjaston seinustalla oleva pieni alue, josta kirjastoauto kulkee. Arvioitu täytön määrä on suurimmillaan 2,5 metriä pysäköintilaitoksen kaakkoispuolella. Mikäli halutaan luopua tavoitteesta saada rakennusten pihan ja kadun puolet suunnilleen samaan tasoon, täytön määrää on mahdollista vähentää jonkin verran.

Korttelin tulvareitti johtaa luoteeseen pysäköintilaitoksen eteläpuolelta. Tulvareitti toimii silloin, jos korttelin hulevesikaivot eivät syystä tai toisesta vedä. Tulvareitti tulee toteuttaa korttelin yhteisjärjestelynä. Korttelin hulevesien viivytysalue on sijoitettu pihan luoteisosaan, mutta viivytystilaa on mahdollista saada lisää niittyalueille. Viivytyspainanne on lisäksi varattu kaava-alueen luoteisnurkan suojaviheralueelle. Hulevesien hallinta on toteutettava korttelin yhteisjärjestelynä. Hulevesien hallinnan periaatteet viimeistellään syyskuussa 2026.

Alla olevassa kuvassa on osoitettu hulevesipainanteet sekä tulvareitit.





Kuva 24, Ote ideasuunnitelman pinnantasus- ja hulevesisuunnitelmista, Aino Landscaping Oy 2026.

Leijapuiston kortteli, Kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö, ulkotilojen ideasuunnitelma

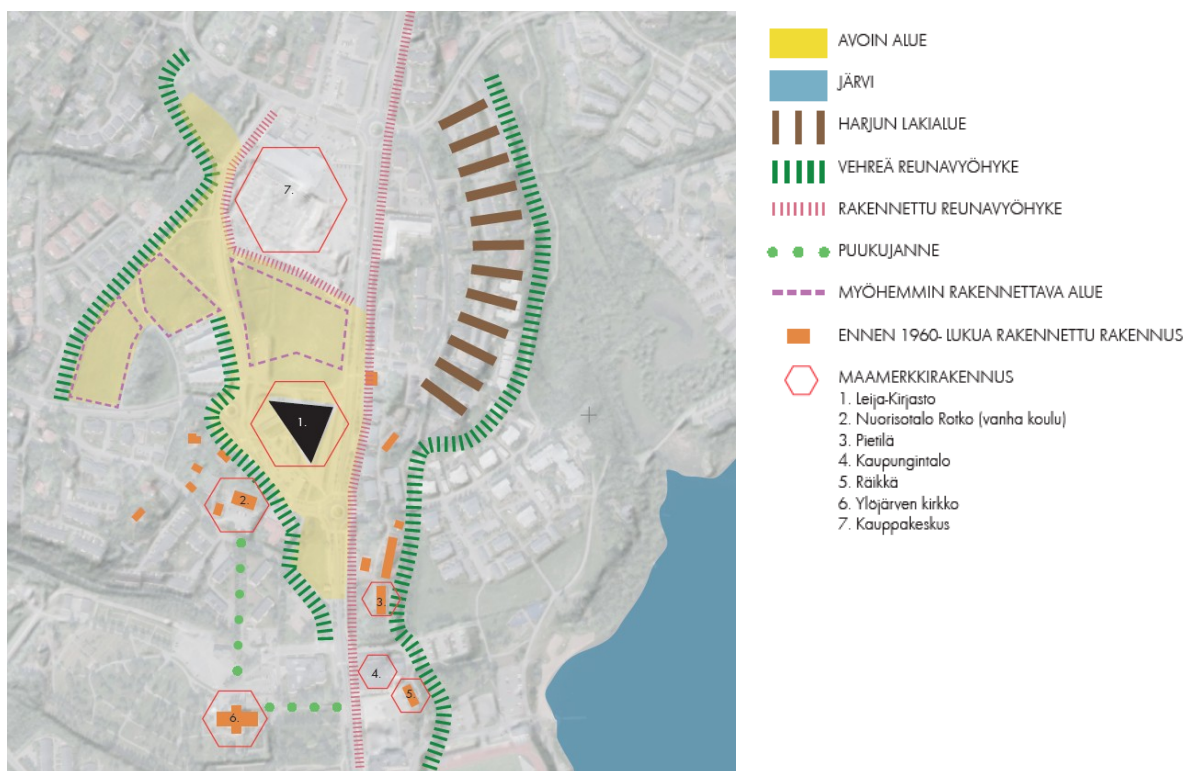
Leijapuiston kaavoitukselle on synergiaetua kirjaston pihasuunnitelman päivittämisestä samaan aikaan. Kirjaston tontin ja pihan liittymät, jalankulkureitit, istutukset ja pysäköintijärjestelyt olisivat uudistamisen tarpeessa, ja kirjaston työntekijöiden mukaan pihaa voisi hyödyntää enemmän lisäämällä 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 käntymiskaistaa varten. Kirjastoauton lastauksen liittymä ja reitti voitaisiin suunnitella uudelleen siten että tilantarve Kirjastopuistossa vähenisi.



Vaikka itse asemakaava-alue ei yletykään osittain uuden Kirjastopuiston ja kirjaston ympäristön alueelle, Leijapuiston kortteli korttelipihoineen, kirjaston puistoinen ja kirjaston ympäristöineen nähtiin tarpeellisena suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena sijaintinsa ja merkittävyytensä kannalta.

Työhön sisältyi pieni analyysi osuus menneisyydestä nykytilanteeseen. Analyysissä todettiin, ettei näkymiä Keijärvelle avaudu. Lisäksi maamerkkimäisenä koetut rakennukset ovat piilossa kasvillisuuden seassa ja Kirjaston maamerkkimäistä asemaa heikentävät sitä ympäröivät laajat pysäköinti- ja huoltoalueet ja se että rakennus sijaitsee Kuruntietä alempana.

Alkuperäisen arkkitehtuurikilpailuvoiton ideana oli puustoinen ja vihreä korttelipiha, jota kuitenkin haastoi korttelin sisälle sijoitettavat putkilinjat ja niiden vaatimat reilut suojavaikykkeet. Puille mahdolliset sijoituspaikat tutkittiin tarkoin ja pihasuunnitelma korttelin sisällä muodostui niiden mukaan.



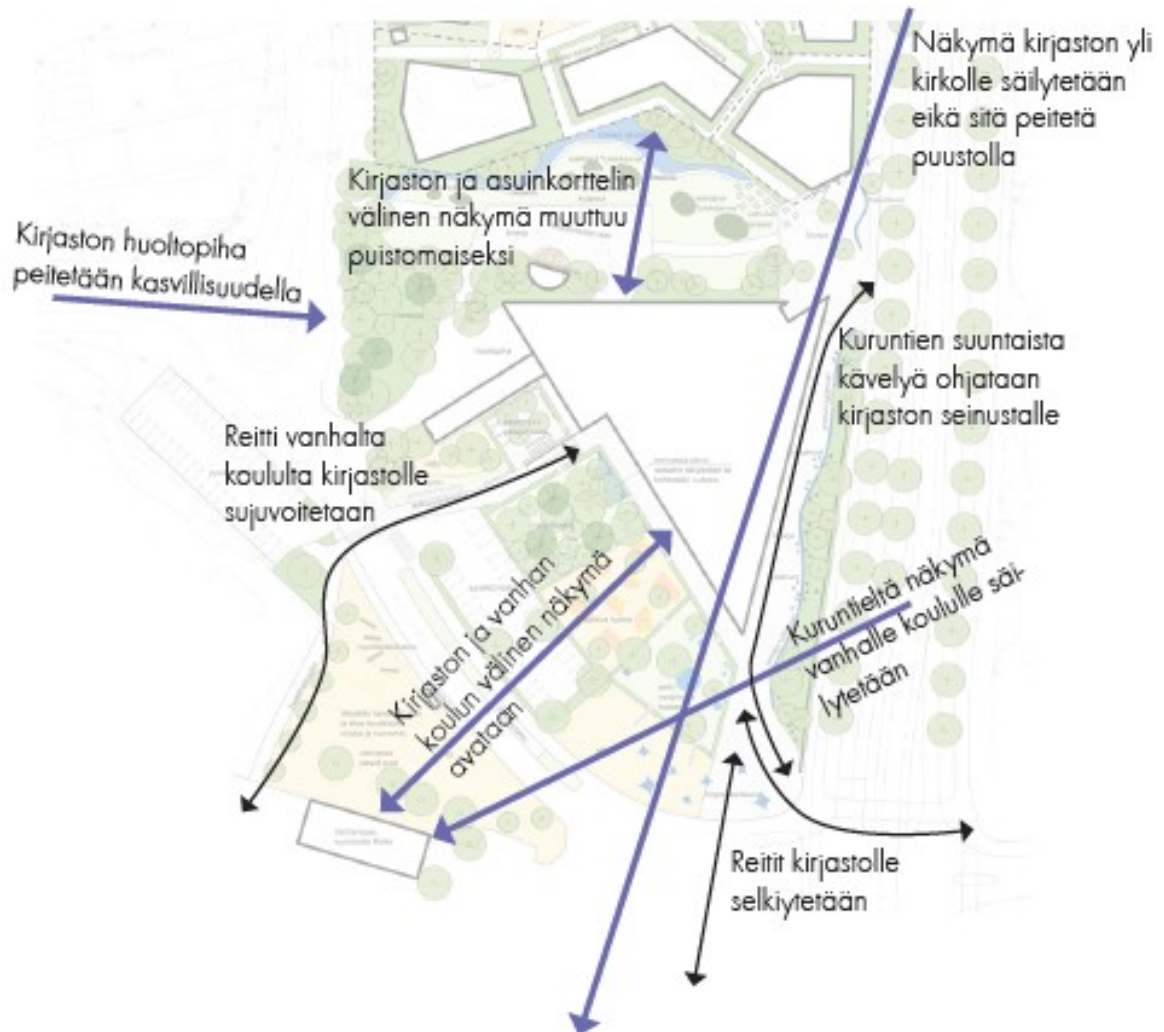
Kuva 25, Ote viitesuunnitelmasta, Aino Lanscaping

Asuinkorttelin piha on suunniteltu luonnonmukaiseksi ja kasvillisuus soveltuu vanhaan pellonpohjaan. Suunnittelussa on huomioitu pihan rajoitteet, kuten Ylöjärven veden vesihuoltolinja, jonka suojavaikyke on yhteensä 10 metriä. Suuria puita ei ole sijoitettu kuutta metriä lähemmäs seinää ja myös korttelin pelastusreitit on huomioitu.

Rakennusten on ajateltu olevan suunnilleen samassa korossa kadun ja pihan puolella, jotta luiskaratkaisuilta vältytään. Pihaan avautuvien seinustojen pohjakerroksissa on asuntopihat, jotka ovat suunnilleen samassa korossa pihatason kanssa.

Perustuksia tarvitsevat leikkivälineet ja pihavarusteet on sijoitettu vesihuoltolinjan suojavaikykeen ulkopuolelle, samoin kaikki puusto. Pihan metsäinen osa on kohta, johon on reunaehtoien puitteissa mahdollista saada runsaasti puustoa ja siksi sen määrä on haluttu maksimoida. Vesihuoltolinjan





Kuva 27, Ote viitesuunnitelmasta, erilaisten näkymin ja reittien analyyseja

Vaikka kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö ovat hallinnollisesti omat alueensa ja ne eivät sisällyneet kokonaan asemakaava-alueeseen, muodostavat ne yhdessä kuitenkin kokonaisuuden, joka olisi tärkeää suunnitella yhtenäiseksi.

Kirjastopuistoon on esitetty kahvila-aukiota kirjaston pohjoisen kulkureitin päätteeksi, Kuruntien päähän, mikä palvelisi alueen sekä kirjaston asiakkaita. Lisäksi puiston keskiosaan, kirjaston pohjoisseinää vasten on ehdotettu pientä esiintymislavaa, esimerkiksi pieniin runo tai kirjallisuus tapahtumiin. Tumman vihreät kumpareet kuvaavat leikkittävää ”lohikäärmettä”, jonka selästä voi myös katsella esiintymislavan tapahtumia.

Alueelle on esitetty istutettavan paljon puita, sekä lehti-, että havupuita. Puiston pohjoisreunassa kiemurteleva sininen nauha kuvastaa sinisenä kukkivaa kasveja, ei vesiaihetta. Sinistä teemaa on ehdotettu myös alueen kalusteisiin, ja Kuruntien vastaisin iso ikkunaseinän viereen kiemurtelevana tukimuurina.



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

Aloitus- 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 26.11.2024 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:

Kaavaluonnos kehitettiin ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtävillä vähintään 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi), sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille.

Ehdotusaineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläololoa aikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin esitetään kaavoittajan vastineet hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

Hyväksyminen:

Tavoitteena vuoden 2026 loppuun mennessä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausuntojen antamiseen. Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaistyöpalavereja.



4.3 Asemakaavan tavoitteet

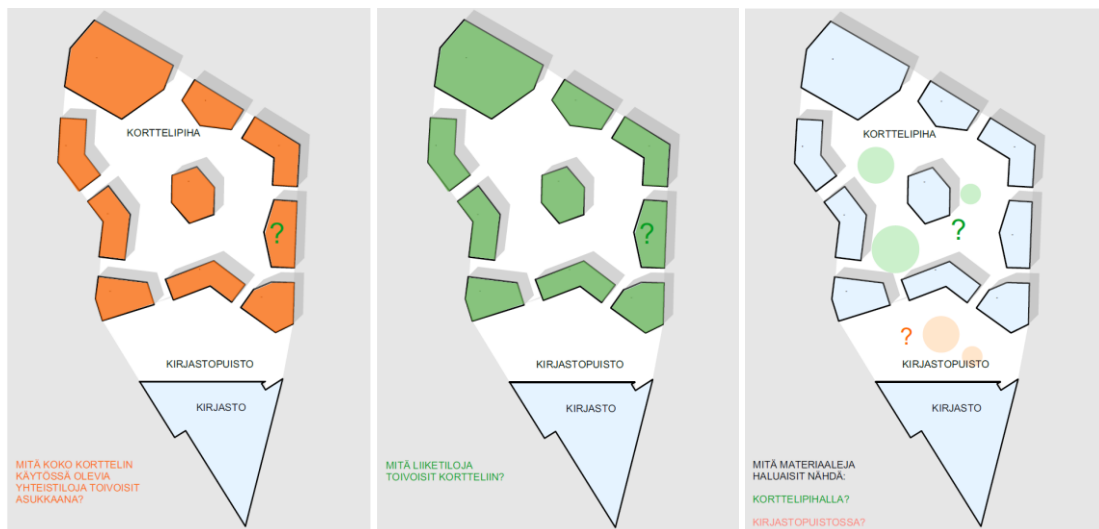
4.3.1 Osallisten tavoitteet

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 arkkitehtiiliitto 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.



Kuva 29, Otteita yleisötilaisuuden kysymyksistä, ARK-house arkkitehdit Oy 2024.

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 haluaisit kuulla korttelipihalla, entä kirjastopuistossa?
- Mitä materiaaleja haluaisit nähdä korttelipihalla, entä kirjastopuistossa?
- Asuntojakauma, 1 h +k, 2 h + k, 3 h + k, ...

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. Värikyksen osalta toivottiin monipuolisesti vaaleita, vihreän sävyjä, iloisia sävyjä, mutta niin että talot ovat keskenään erisävyisiä ja riittävän erinäköisiä keskenään.

Kirjastopuistoon haluttiin ulkokuntoilusalia, 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 käynnistyvän 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 jalankulkuuyhteyksien 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 sidokappaleena ympäröivien alueiden välillä. Kerrostalot rajaavat sisäpihalle suojaista, vehreän ja yhteisöllisen kaupunkipihaa. Rakennusten muodot tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliseen asutukseen, missä pystytään huomioimaan muun muassa opiskelijat, perheet ja senioriasukkaat. Suurkortteli mahdollistaa teemoitettuja osa-alueita ja yhteispihajärjestelyjä, kuten yhteisen isomman leikkialueen, pienviljelyalueen, grillipihaa 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 rajausta on vapaamuotoisempi. Rakennusten pohjakerrokseen sijoitetut palvelu- ja liiketilat avautuvat korttelin ulkopuolelle katujen ja aukoiden suuntaan sekä puistoihin. Suurkorttelin moni-ilmeiseksi jäsenneily 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 valmistelemaan yhteistyössä ideakilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit / Sami Vikströmin kanssa. Ideakilpailun korkeaan laatuun oltiin tyytyväisiä ja alueen rakentamassa on toivottavaa, ettei kilpailussa esitettyyn voittajatyöhön tulisi merkittäviä muutoksia, jotka muuttaisivat kilpailutyön luonnetta ja kantavaa punaista lankaa.



Kuva 30, 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.

Lausunnoista sekä kokonaisuuden hahmottamisen kannalta luonnosvaiheen jälkeen Leijakorttelin, Leijapuiston ja Leija-Kirjaston piha-alueille laadittiin koko kokonaisuutta kattava pihan viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman on laatinut Aino Landscaping Oy, Aino Aspiala ja Anna Chodurová. Työtä Ylöjärven kaupungin puolesta on ohjannut kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, projektiarkkitehti Katri Kosola, maisemasuunnittelija Kaisu Wallin sekä liikennesuunnittelija Matias Säämäki. Lisäksi työn yhteydessä on kuultu kirjaston henkilökuntaa, Ylöjärven Veden henkilökuntaa sekä kunnallistekniikan asiantuntijoita. Viitesuunnitelma kokonaisuudessaan löytyy kaavan liitteistä (liite 5).

4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkiseudun kustantaryhmän kokouksessa on annettu palautetta, että ”keskustojen korkeista laatuavoitteista ei tule antaa piiruakaan 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 syöntiin ja levähtämiseen
- shakki, mölkky tai minigolfrata
- istutuslaatikoita viljelyyn
- vesielementti
- lumitila Kirjastopuistossa
- paljon kukkia ja kasvillisuutta
- kasvikoelma, kasvipuutarha



- kesäulkoilmaelokuvateatteri, joka heijastettaisiin kirjaston seinään

Nykyisellään kirjastoauton lastauksen ajolinja käyttää isoja alueita alueesta, jota asemakaavassa tavoitellaan Kirjastopuistoksi. Ajolinjan risteäminen puiston käyttäjien reittien kanssa voisi aiheuttaa vaaratilanteita. Asemakaavoituksen rinnalla sen edetessä voidaan selvittää vaihtoehtoisia ajolinjoja ja liittyviä 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 31, Pauhu-paviljonki/esiintymislava Hämeenkadulla vuonna 2016 (kuv: Toni Österlund, Tampereen yliopisto)

Kaavoitus tilasi Leijapuiston korttelin, Kirjastopuiston ja kirjaston ympäristön ulkotilojen ideasuunnitelman Aino Landscaping Oy-maisema-arkkitehtitoimistolta keväällä 2026. Laaja yhteinen aloitusmaastokäynti ja vierailu kirjastolla tehtiin suunnittelun alkuvaiheessa 10.4.2026.



Suunnittelun edetessä kaavoitus teki lisäksi pienen tarkistavan maastokäynnin vanhan koulun alueelle ja kirjastolle, jossa myös kirjaston edustajat ja rakennuspäällikkö olivat paikalla.

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 32, Lintuperspektiivi, ARK-house arkkitehdit Oy 2025.

Kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä kaavaluonnoksen asemakaavaratkaisu on säilytetty ennallaan. Luonnosvaiheen jälkeen tehty muutamia päivityksiä ja esimerkiksi kaavamääräyksiä lisätty ja tarkennettu.

Merkittävin muutos kaavakarttaan on johtoa varten varatun alueen osaan merkitseminen korttelin keskelle. Johtorasite on toiminut myös pihasuunnitelman lähtökohtana siten, että kun johtorasitteen alueelle eikä kuuden metrin päähän asuinrakennuksista voida sijoittaa yli kymmenen metriä korkeiksi



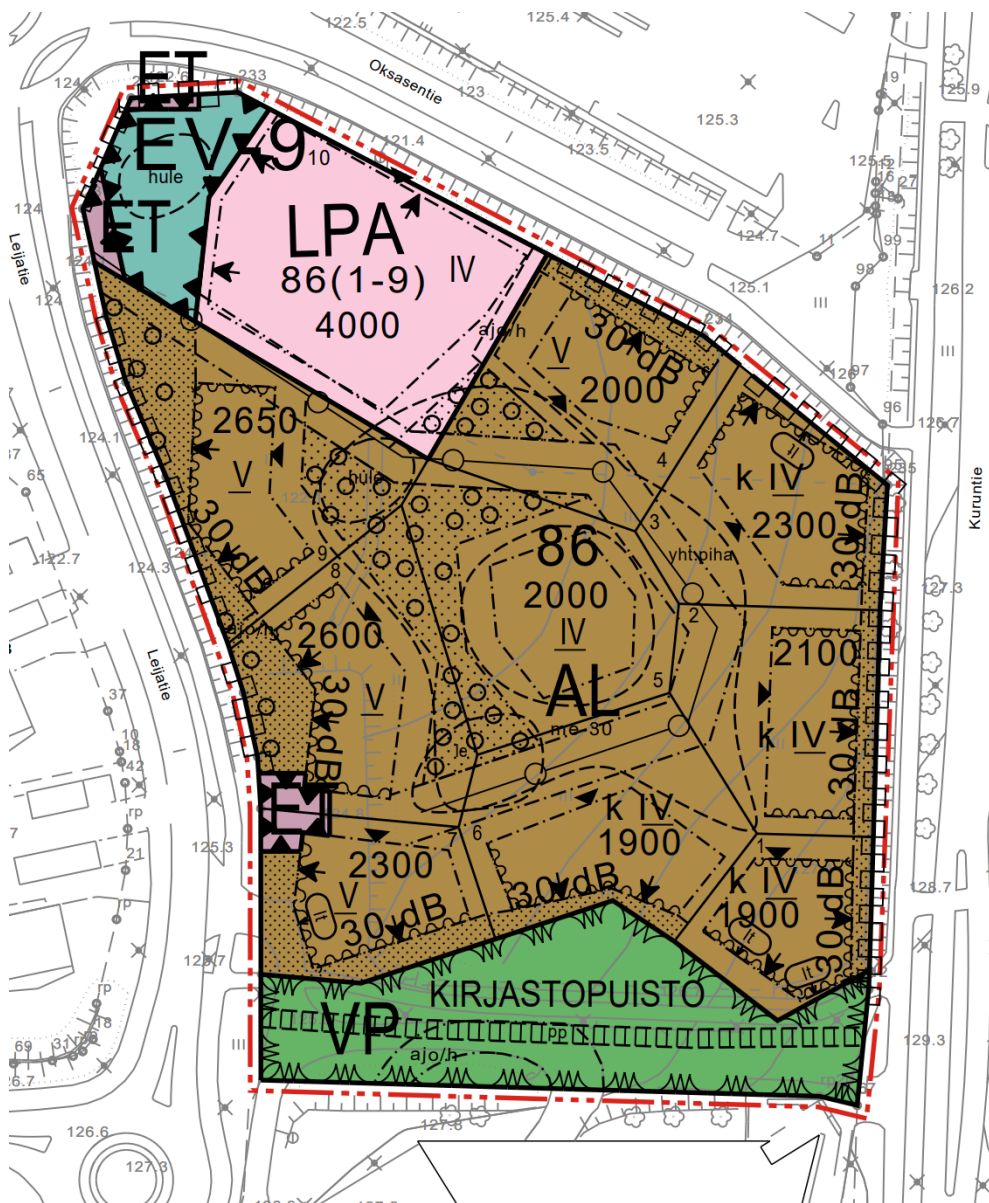
kasvavia puita, puustoinen alue on sijoitettu näiden rajoittavien alueiden ulkopuolelle korttelin keskiosan länsireunaan.

Lisäksi ehdotusvaiheeseen on lisätty kirjastoauton vaatima ajorasite puiston puolella. Puiston huoltoliikenteestä on luovuttu, ettei puistoon syntyisi ei-toivottua autoliikennettä.

Pihan leikkialueen ohjeellinen sijainti on siirretty korttelin sisäpihan lounaisnurkkaan ja ohjeellisten hulevesien viivytykseen varattuja alueita on osoitettu vastaamaan pihasuunnitelmaa.

ET-alue pysäköintitalon reunasta on siirretty lähemmäksi Leijatie reunaan.

5.1.1 Asemakaavaehdotus



Kuva 33, Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta 11.6.2026.



Kaavan perusratkaisu

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. Tasakattoa ei saa rakentaa, vaan talolla tulee olla harja. Harjan suunnan tulee vaihdella joka toisessa talossa. Harjan sisään jäävää aluetta saa hyödyntää esimerkiksi ullakkoasuntoina, 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 elämänvaiheessa oleville ihmisille. Nykyisellään Ylöjärven keskustassa on hyvin edustettuna ikäjakaman 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.

Yleismääräyksiin korttelipihaan liittyviä kuvauksia on täydennetty näin:

Korttelin piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena korkoasemien, toimintojen, kulkureittien, kasvillisuuden ja hulevesien käsittelyn osalta, eikä tonttien rajoja saa aidata. Myös materiaalien ja pihavarusteiden tulee olla yhtenäiset koko korttelissa.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden kunnan kokoisia puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Pihalla tulee suosio luonnonmateriaaleja esimerkiksi leikkialueen turva-alustassa, terasseilla, leikkivälineissä ja kalusteissa.

Puiden sijoittelussa tulee huomioida pihan kokonaisuus ja vesihuollon aiheuttamat rajoitteet. Puita tulee istuttaa runsaasti alueille, joilla se on mahdollista.

Asuntopihat rajataan muusta pihatilasta kasvillisuudella ja köynnöksiä kasvavilla pergoloilla.

Pihasuunnittelijalla tulee olla maisemarakentamisen suunnittelijan pätevyys luokassa erittäin vaativa.

Piharakentaminen on tehtävä ammattitaitoista viherurakoitsijaa käyttäen. Viherurakoitsijan työjohtajan on oltava koulutukseltaan hortonomi, puutarhateknikko tai puutarhuri ja omattava alan kokemusta.

Rakentamisen aikana jo rakennetut pihan osat suojataan huolellisesti. Istutetut puut tulee rajata kiinteällä aidalla työmaan ulkopuolella ja niiden alueella ei saa varastoida tavaraa.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Viherkerroin on korttelikohtainen, ei tonttikohtainen.



5.1.2 Rakentamistaohje

Aluetta koskevat sitovat rakentamistaohjeet (Liite 4.), jotka on laatinut arkkitehtitoimisto ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikström. Rakentamistaohjeiden keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen, kaunis, vihreä ja laadukas kokonaisuus.

Kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin liittyviä toteuttamisvaihtoehtoja havainnollistetaan rakentamistaohjeessa 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. Rakentamistaohjeessa annetut esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena. **Rakentamistaohjeista voidaan poiketa vain, mikäli rakennusluvan yhteydessä esitetään rakentamistaohjeissa määritettyä laatutasoa korkeampitasoisia ratkaisuja.**

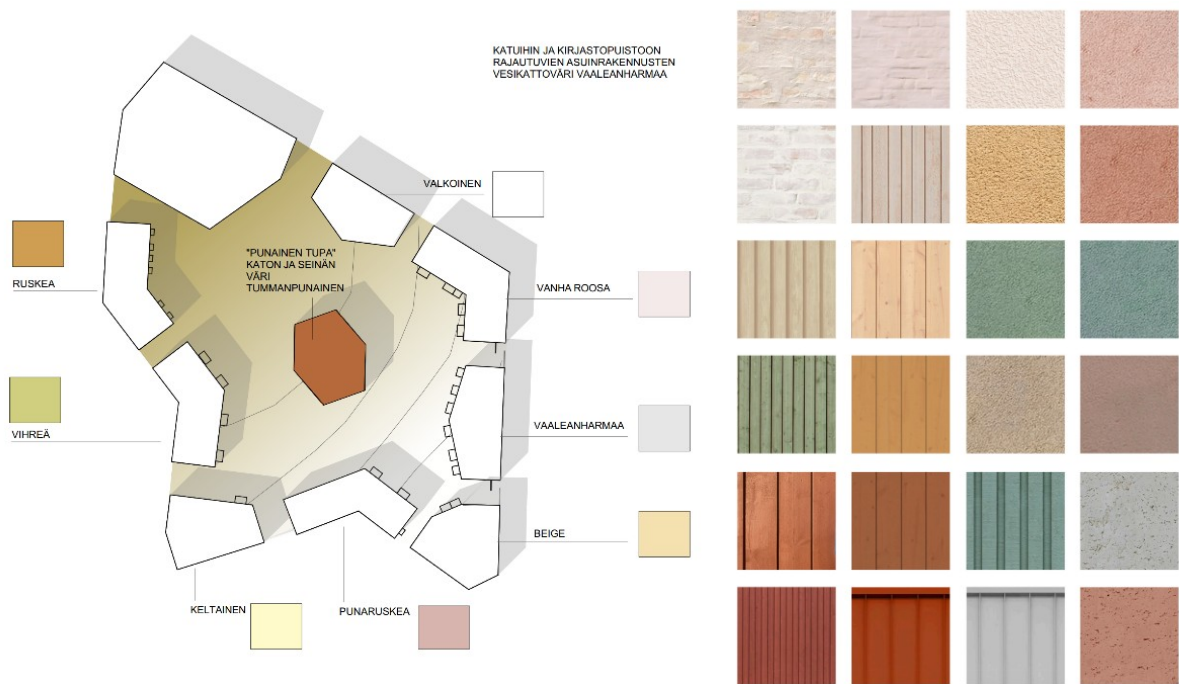


Kuva 34, Asemapiirros, ARK-house arkkitehdit Oy 2025.



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 35, Otteita rakentamistapaohjeista, ARK-house arkkitehdit

Asuinkerrostalojen maantasokerrokseen 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 / 130 kem². Mikäli asuinkerrostaloihin rakentuu opiskelija- tai senioriasumista, pysäköintinormi on 1 ap / 200 kem². Pysäköinti on ratkaistu kaikkia asuinrakennuksia yhteisesti palvelevana pysäköintitalona. Pysäköintitalon voi toteuttaa esimerkiksi kaksikerroksisena tai enintään neljäkerroksisena. Pysäköintitalon pohjakerrokseen voi sijoittaa palveluja, kuten esimerkiksi kuntosalin. Pysäköintitalon tulee suunnitella siten, että se sopii sekä värityksen, materiaalin että kattomuodon suhteen korttelin asuinrakennuksiin. Suuria massiivisia umpipintoja ei saa käyttää. Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti, 1 pyöräpaikka/ 40 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.

Viherkerroin

Kaupungin kaavoitus, rakennusvalvonta ja kaupungin rakennuttajapuoli sopivat palaverissa toukokuussa 2026 tonttikohtaisen viherkertoimen käyttöönotosta. Paikalla oli kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, tontti-insinööri Janne Kuronen, rakennuttaja Hannu Heikkilä, Teivo-Mäkkylän projektipäällikkö Tuija Aro, kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, projektiarkkitehti Katri Kosola, kavasuunnittelija Katri Puustovirta ja kavasuunnittelija Samppa Saarivirta. Palaverissa sovittiin, että (kortteli-) tai tonttikohtaista viherkerrointa käytettäisiin jatkossa keskustan kaavahankkeissa. Viherkertoimen käyttöä kokeiltaisiin ensin *Mäkkylänrinteen 2.vaiheen Y-korttelin* kaavassa sekä *Leijapuiston asuinkorttelia* koskevassa kaavassa.

Leijapuiston korttelikohtaisen viherkertoimen laskennassa apuna hyödynnetään maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscaping Oy:n alueelle laatimia viitteellisiä pihasuunnitelmia. Edellä mainituissa pilottikohteissa viherkerroin lasketaan Tampereen (tai Helsingin) työkalun avulla. Kaupungin omat tavoitetasot, kriteerit sekä laskentatyökalu muokataan kaupungin käyttöön sopivaksi kokeilujen avulla.

Viherkertoimen tavoitteena on lisätä kaupunkivihreää ja hulevesien luonnonmukaista hallintaa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Kun tontilla on paljon kovia pintoja, kuten asfalttia tai kiveystä, sadevesi ei pääse imeytymään maahan. Tämä lisää hulevesiä ja voi kasvattaa kaupunkitulvien riskiä. Kasvillisuus ja vettäläpäisevät pinnat auttavat pitämään vettä tontilla ja vähentämään viemäriin päätyvän veden määrää. Samalla kasvillisuus sitoo hiilidioksidia, parantaa ilmanlaatua ja viilentää ympäristöä helteellä. Vihreä ympäristö tekee pihosta viihtyisämpiä ja tukee kaupunkilaisten hyvinvointia. Käytännössä viherkerroin on kaupungin asettama tavoiteluku, johon pihasuunnittelussa pyritään. Laskenta tehdään excel-pohjaisella taulukolla, johon syötetään korttelin tai tontin tiedot sekä eri elementit, kuten istutettavien puiden ja hulevesiratkaisujen, määrät ja pinta-alat.

Leijapuiston asuinkorttelin vihertehokkuus on 0,9. Asuinkorttelin alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä viitteellinen vihersuunnitelma. Suunnitelmassa esitetyt pihan eri elementit (kuten suurikokoiset puut ja niityt) sekä hulevesiä viivyttävät ratkaisut saavat laskennassa painoarvon niiden ekologisen ja toiminnallisen laadun mukaan. Vihertehokkuus koskee koko korttelialuetta, joka on kokonaan maanvarainen. Alueella ei ole säilytettäviä puita, koska korttelialue on entistä peltoa. Korttelipiha tullaan rakentamaan vaihteittain tonttien rakentumisen myötä. Korttelin piha-alueet tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena korkoasemien, toimintojen, kulkureittien, kasvillisuuden ja



hulevesien käsittelyn osalta eikä tonttien rajoja saa aidata. Kaupunki teettää koko korttelin pihasuunnitelman viitesuunnitelman ja 0,9 vihertavoitteen mukaisesti ja rakennuttajat sitoutuvat siihen.

Viherkerroin tukee kaupungin tavoitteita. Ylöjärvi on tuoreessa strategiassaan sitoutunut vahvistamaan luonnon monimuotoisuutta sekä rakentamaan ja ylläpitämään kestävä ja viihtyisää ympäristöä. Ylöjärvi liittyi vuoden 2026 alussa myös Luontoviisaat kunnat –verkoston jäseneksi, mikä ohjaa kuntaa ottamaan käyttöön viherkertoimen kaltaisia työkaluja luontokadon hillitsemiseksi. Valtuusto on hyväksynyt helmikuussa 2024 Ylöjärven ilmastotiekartan. Ilmastokartan yhtenä ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyvä toimenpide on ottaa viherkerroin käyttöön.

5.1.3 Ehdotuksen mitoitus

SEURANTALOMAKE		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
AL		1.4475	100.00		19750	1.36
A	yhteensä	1.4475	100.00	69.03	19750	1.36
VP		0.2855	100.00			
V	yhteensä	0.2855	100.00	13.61		
LPA		0.2582	100.00		4000	1.55
L	yhteensä	0.2582	100.00	12.31	4000	1.55
EV-9		0.0700	66.17			
ET		0.0358	33.83			
E	yhteensä	0.1058	100.00	5.05		
KAAVA-ALUE yht.		2.0970			23750	1.13

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,1 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,45 ha.

AL-kortteliin osoitettu kokonaiskerrosala on 19 750 kem2. Tästä kerrosalan ja pysäköintimitoituksen tarkastelussa on ajateltu liiketiloiksi 450 kem2, opiskelija-asunnoiksi 1750 kem2 ja senioriasunnoiksi 2150 kem2.

Asukasmäärä on noin 380–480 asukasta

Korttelin asumisen kokonaiskerrosala on 19 300 kem2. Tulevaa asukasmäärää tavataan laskennallisesti ennakoida arvioimalla asukaskohtaiseksi asuinkerrosalaksi 40–50 kem2. Laskelma on suuntaa antava.

Jos asukasmääräksi arvioidaan 1 asukas / 50 kem2, saadaan korttelin asukasmääräksi 386 asukasta.

Jos asukasmääräksi arvioidaan 1 asukas / 40 kem2, saadaan korttelin asukasmääräksi 483 asukasta.



Autopaikkojen tarpeen laskelma

AL-kortteli sijaitsee kokonaisuudessaan alle 200 m säteellä suunnitellusta raitiotien pysäkistä. Tämän vuoksi pysäköinnin mitoituksessa on sovellettu Tampereen kaupunkiseudun seututoimiston uutta suunniteltua suositusta, jonka mukaan alle 500 m säteellä raitiotien pysäkistä laskennallisena pysäköintinormina sovelletaan 1 autopaikka / 120–130 asuinkerrosneliömetriä.

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan varattava seuraavasti:

- 1 ap / 130 asuinkerrosalaneliömetriä kohden
- 1 ap / 50 liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohden
- 1 ap / 200 seniori- tai opiskelija-asumisen kerrosalaneliömetriä kohden

Tontilla 1 Kuruntien ja Kirjastopuiston kulmassa ajatellaan sijaitsevan opiskelija-asumista 1750 kem² ja yksi noin 150 kem² liiketila ("Kirjastokahvila"). Pysäköinti: 9 ap + 3 ap

Tontilla 3 Kuruntien ja ratikkapysäkin kulmassa ajatellaan sijaitsevan yksi 150 kem² liiketila ja 2150 kem² asumista. Pysäköinti: 3 ap + 17 ap

Tontilla 7 Leijatien ja Kirjastopuiston kulmassa ajatellaan sijaitsevan yksi noin 150 kem² liiketila ja 2150 kem² senioriasumista. Pysäköinti: 3 ap + 11 ap

Tonteilla 2, 4, 5, 6, 8 ja 9 sijaitsevien asuinkerrostalojen kerrosala on yhteensä 13 250 kem². Pysäköinti: 102 ap.

Korttelin asukkaiden ja liikeyritysten **autopaikkatarve on yhteensä 148 ap + vieraspaikat.**

Pyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 pp / 40 asuinkerrosalaneliömetriä kohden, joista 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Pyöräpaikkojen kokonaistarve on näin ollen 483, joista 242 tulee olla katetussa lukittavassa tilassa.

Jokaisella asukkaalla olisi näin ollen vähintään 1 polkupyöräpaikka.

Muut pinta-alat

Pysäköintitalolle varatun LPA-tontin pinta-ala on 2 582 m².

Kirjastopuiston pinta-ala on 2855 m².



































Suojaviheralueen pinta-ala on 700 m².

ET-alueille on varattu 358 m².



5.1.4 Asemakaavamerkinnyt ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille 1 ja 7 saa sijoittaa seniori- tai opiskelija-asumista.
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelin 86 tonttien 1-9 autopaikat tulee sijoittaa tontille 10. Maantasokerroksen saa sijoittaa liike- tai palvelutilaa.
	Puisto.
	Suojaveralue. Hulevesien käsitellyn varattu alue.
	Yhdyskuntateknistä huolta palvelujen 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, katuaukon, tontin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Ohjeellinen tontin numero.
	Rakennuskoivu kerrosalaneliömetriä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun osan.
	Viva roomalaisen numeron alla ilmaisee kerrostalokönnön, joka tulee käyttää.
	Viiva roomalaisen numeron alla ilmaisee kerrostalokönnön, 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 puolelleen rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään 30 dB.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Alue on istutettava metsämetsäkeksi.
	Istutettava puuviiv.
	Ohjeellinen jalkenkululle varattu katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelleen julkisivun osalle saa sijoittaa rakennuksen kaduntasokerroksen liikkeitä. Rakennuskoivudesta tulee käyttää vähintään 150 kcm² kaduntasokerroksen liike-, toimisto- tai työtöiden rakentamiseen.
	Ohjeellinen hulevesien viivyttyäminen varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yhteispihalle varattu alueen osa.
	Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat pihalla leikki- ja oleskelualueita liikenteen aiheuttamalta melulta. Asuinrakennuksien rakennettavat parvekkeet ja terassit on tarvittaessa suojattava melulla. Rakennukset tulee rakentaa niin, etteivät sisätiloilta asetetut meluohjeet ylitä. Valokönnön rakentamisessa tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien melusuojaus toteutuminen vaatimusten mukaisesti tarvittaessa tilapäisiä meluntorjuntarakenteita hyödyntäen.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoyhtey. Kirjastotouon reitti.
	Ohjeellinen ajoyhtey.

KORTTELIALUEITA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavaa varten on laadittu erilliset rakentamispohjat, jotka ovat sitovia. Alueella tulee suosia uusiutuvia lämmitysmuotoja.

HULEVEDET

Hulevesien hallinta on toteutettava korttelin yhteisjärjestelyin.

VESIHUOLTO

Vesi- ja viemärijohto sijoittuu korttelipihaan kaavakartalla osoitetun johtoa varten varatun alueen osan mukaisesti. Asunkinteistöt vastaavat liittymisestä johtoon.

PERUSTAMISTAPA

Rakennuslupa-alueeseen on liitettävä selvitys perustamisolosuhteista ja perustamistavasta.

ARKITTEHTONINEN ILME

Rakennuksen sijoittelu ja korkeus tulee suunnitella siten, että kirkon kupolin ja tornin ylösotat näkyvät Kuruntien ja Lähdevainion risteysalueelle. Ylin sallittu vesikatot korkeus saa olla enintään +146,00.

Vierekkäisten rakennusten tulee poiketa toisistaan värin osalta, taikoitaiset värit on määriteltävä rakentamispohjeessa. Julkisivujen pääasiainen materiaali tulee olla joko rappaus, kuutorappaus tai pystysuora puuilmalaatu. Lämpöeristys on kielletty. Näkyviä elementtisaumoja tulee välittää betonirunkoisissa ratkaisussa, erityisesti kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Korttelin värimaailman tulee olla luonnollainen ja eri rakennusten suhteessa toisiinsa harmonisia. Mustaa, valkoista ja grafiiliharmaata ei saa käyttää, eikä neovärejä. Myös voimakasta tehosteväriä tulee välttää. Julkisivujen detajimaailma ja väripaletti on pidettävä yksinkertaisena. Ikkunoiden horisontaalisia "tapuksia" ei saa käyttää.

Ns. tasakattoja ei korttelissa sallita, muutoin kuin osissa pysäköintilaitosta ja pienissä piharakennuksissa ja parvekkeissa. Kuruntien varrella pitkittäis- ja poikkitasuunsaista harjalinjaa tulee voretoilla. Suositeltava kattomateriaali on konesaumattu pelikatto. Katolle saa ja on toivottavaa sijoittaa aurinkopaneelija. Teknisten laitteiden on sijoitettava rakennuksen ulkoseinien ja vesikatot sisäpuolelle. Suurin sallittu vesikatot korkeus on +146,00.

SISÄÄNKÄYNNIT

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

PARVEKKEET

Kadunpuolen parvekkeet tulee olla joko ranskalaisia parvekkeita, kokonaan sisäänviedettyjä tai antaa selkeän vaikutelman, niin että julkisivusta saadaan selkeämuotoinen ja kappalemainen. Korttelien sisäpihoilla parvekkeet voivat erottaa selkeämmin massasta erillisinä osina.

MAANTASOKERROS

Maantasokerroksessa tulee olla umpiointien lomassa kookkaita sekä kadun, että pihan suuntaan korkeudeltaan min. 2m ikkunoita. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Kirjastokortissa Kuruntien suuntaan voidaan korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaallilla, saman materiaalin pintatekstuuriin vaihtumisella tai valaistuksella. Kirjastokortissa mainoksissa ei saa olla välikäyviä alueita, eikä neon värejä.

KORTTELPIHA

Asemakaavan yhteispihaa varten laaditaan pihasuunnitelma, johon rakentajien tulee sitoutua.

Korttelin piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena korkeusosien, toimintojen, kulttuurin, kasvillisuuden ja hulevesien käsitellyn osalle, eikä tonttien rajoja saa aidaa. Myös materiaalien ja pihavarusteiden tulee olla yhtenäiset koko korttelissa.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden kunnan kokoisia puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättömänä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Pihalla tulee suosia luonnomateriaaleja esimerkiksi leikkialueen turva-aiutassa, terassella, leikkiväliseissä ja kalusteissa.
Puiden sijoittelussa tulee huomioida pihan kokonaisuus ja vesihuollon aiheuttamat rajoitteet. Puita tulee istuttaa runsaasti alueille, joilla se on mahdollista. Puiden rungonympärysmitta (rym) tulee olla vähintään 14-16.

Asuntopihat rajataan muusta pihatilasta kasvillisuudella ja köynnöksillä kasvavilla pergolioilla.

Pihasuunnittelijalla tulee olla maisemarakentamisen suunnittelijan pätevyys luokassa erittäin vaativa

Piharakentaminen on tehtävä ammattilaisista viherarkkiteista käyttäen. Viherurakoitsijan työohjataan on oltava koulutukseltaan hortonomi, puutarhateknikko tai puutarhuri ja oltava alan kokemusta.

Rakentamisen aikana jo rakennetut pihan osat suojataan huolellisesti. Istutetut puut tulee rajata kiinteällä aidalla työmaan ulkopuolelta ja niiden alueelta ei saa varastoida tavaraa.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuus on korttelikohtainen, ei tonttikohtainen.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 130 asuinkerrosalaneliömetriä kohden
 - 1 ap / 50 liike- tai toimistokerrosalaneliömetriä kohden
 - 1 ap / 200 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 / 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohden, joista 50% tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan esimerkiksi sisäänkäyntikatoksen yhteyteen, joka on esteettömästi saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee olla esteettömästi saavutettavissa ja ne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen, esim. talojen väleihin.

PYSÄKÖINTILAITOS

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

Pysäköintilaitoksen saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen liikkeitä tai palveluja. Sinne voidaan myös sijoittaa korttelia palveleva kiinteistömuotoma.

JÄTEHUOLTO

Jätehuolto tulee sijoittaa joko

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

VP-ALUEKIRJASTOPUISTO

Kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö tulee suunnitella yhtenä laadukkaana kokonaisuutena.

Puiden sijoittelussa tulee huomioida näkymät vanhalle koululle ja kirkolle. Puustoa tulee sijoittaa alueelle runsaasti. Puiden rungonympärysmitta (rym) tulee olla vähintään 14-16.

Puiston suunnittelijalla tulee olla maisemarakentamisen suunnittelijan pätevyys luokassa erittäin vaativa

Puistoon on rakennettava ammattilaisista viherurakoitsijaa käyttäen. Viherurakoitsijan työohjataan on oltava koulutukseltaan hortonomi, puutarhateknikko tai puutarhuri ja oltava alan kokemusta.

Puistoon saa sijoittaa pienen puurakenteisen ja -verhoitun, enintään 30m² esitysmistävän.

Kirjastopuiston Kuruntien puolelleen päähän voidaan sijoittaa meluseinäk, jonka ulkosa sovitetaan puiston muiden kalusteiden tyyltiin ja laatussa.

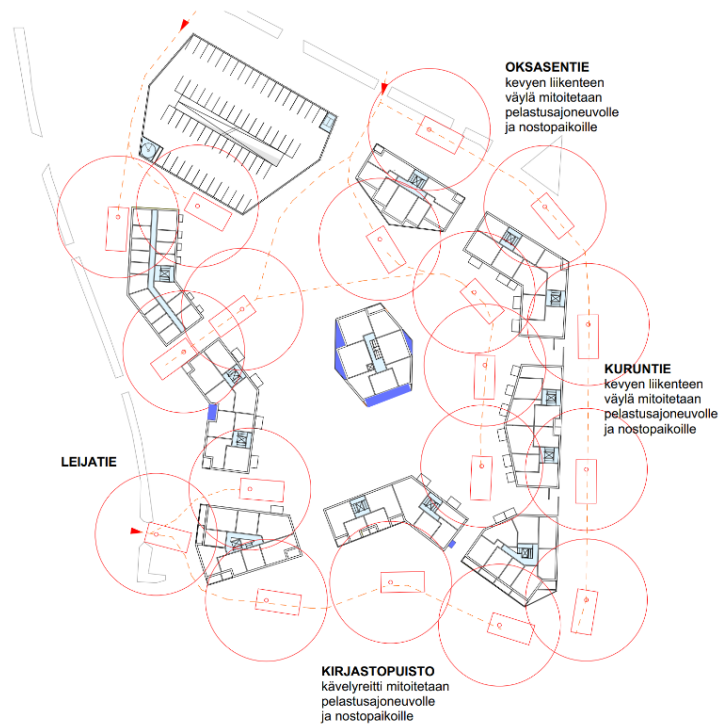
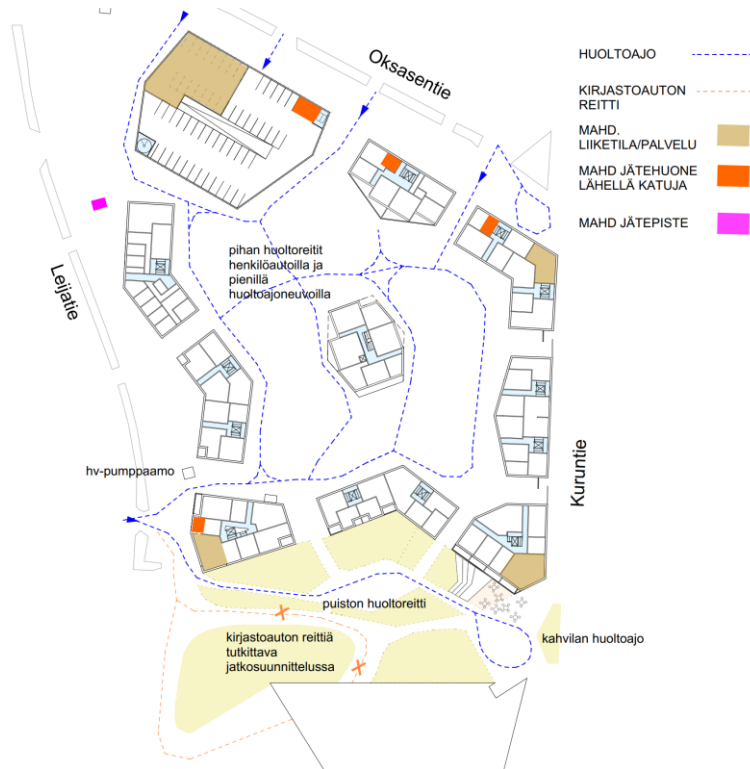
Kuva 36, Ote kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, ks. tarkemmin Kaavakartta, merkinnät ja määräykset

5.1.5 Huolto- ja pelustusreitit

Pelustusreitien tulee ensisijaisesti sijaita johtorasitteen alueella, mikä mahdollistaa korkeiden puiden istutuksen sisäpihan länsi- ja pohjoisosaan. Pelastautuminen hoidetaan osittain omatoimisella pelastautumisella parvekeluukkujen avulla.



Tarkastelut: ARK-house-arkkitehdit Oy



NOSTOPAIKAT PIHALLA, KIRJASTOPUISTOSSA JA YMPÄRÖIVILLÄ KADUILLA

OMATOIMINEN PELASTAUTUMINEN PARVEKELUUKUILLA



5.1.6 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 2,1 ha. Asemakaava-alueen 3 m ulkopuolella oleva viiva on se, jonka sisäpuolelta vanhat asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

5.2 Nimistö

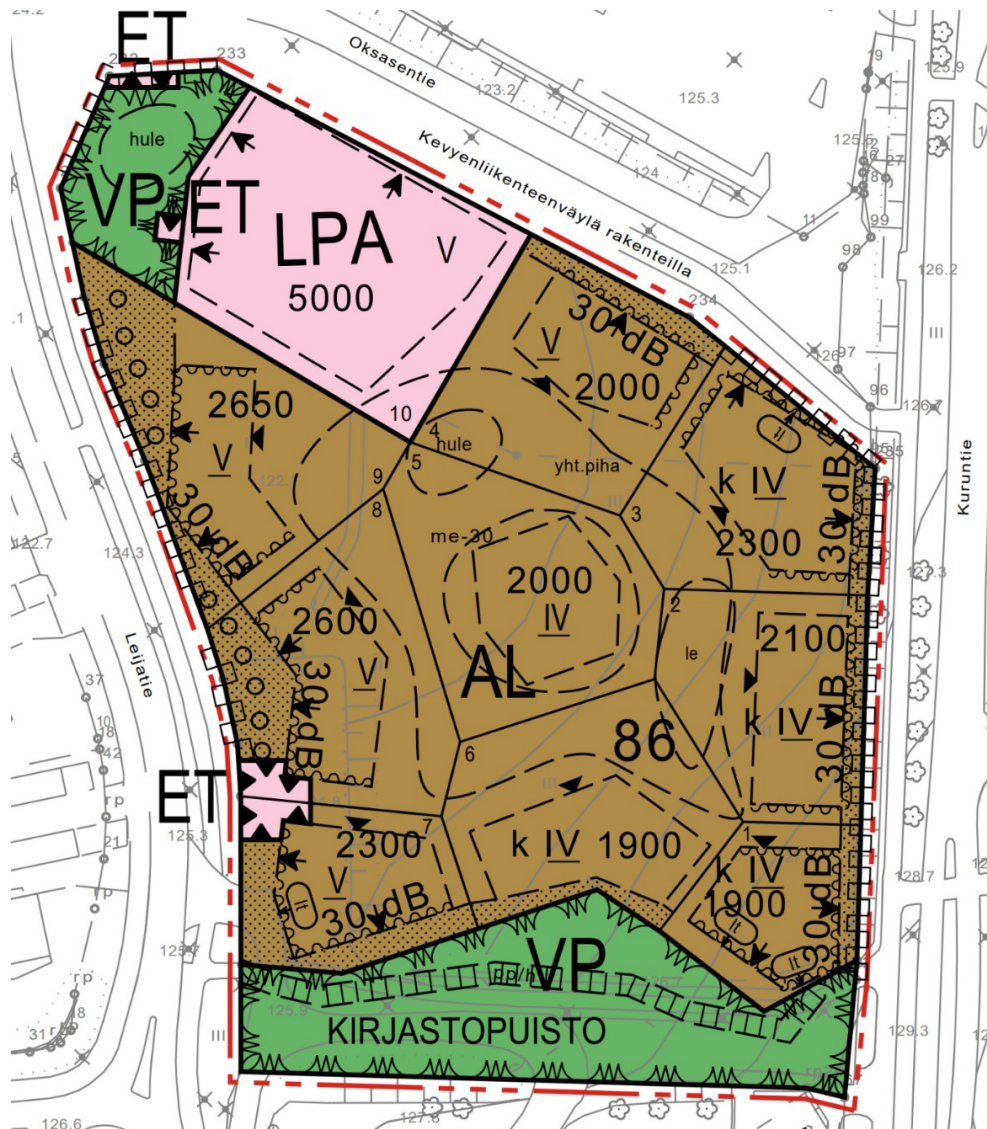
Asemakaavalla muodostuu uusi puistonimi: Kirjastopuisto.



Kuva 37, Näkymä Leijatieltä, ARK-house arkkitehdit Oy.



5.2.1 Asemakaavavaluonnos



Kuva 38, Valmisteluvaiheen kaavakartta, Ylöjärven kaavoitus 2025.

Asemakaavan luonnosvaiheessa laadittiin perusratkaisu, joka on pysynyt samana kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä. Perusratkaisu noudattaa ideakilpailun 2023 voittajatyötä ”Sidokset” / ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikström. Ratkaisu 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

Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,2 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,45 ha. 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



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

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 joukkoliikennejärjestelmä

- Bussivaihtoehto: Etäisyys lähimmille bussipysäkeille on noin 60–300 metriä, mitä pidetään hyvänä saavutettavuutena. Vuoroväli 15 min ja vaihtoyhteys raitiotiehen Hiedanrannassa.
- Raitiotievaihtoehto: Etäisyys tulevalle mahdolliselle raitiotiepysäkille on koko alueelta alle 200 m, mitä pidetään erinomaisena saavutettavuutena. Vuoroväli 7,5-10 min.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Alue on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Yhteispihaan tavoitellaan monimuotoisia istutus- ja oleskelualueita. Pysäköinti keskitetään pysäköintialueeseen. 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 jätteenkierrätyksen.
- Asemakaava huomioi kunnioittavasti läheiset kulttuuriympäristökohteet ja asettuu vuoropuheluun niiden kanssa. Asemakaava täydentää ja kohentaa keskustan kaupunkirakennetta ja muodostaa siihen uuden kauniin elävän kerrostuman.
- Viherkerrointa 0,9 on sovellettu yhteispihan suunnittelussa, millä saavutetaan vehreää viihtyisyyttä, tarjotaan pieneliöstölle ja esim. linnuille asuinsijoja ja varaudutaan toisaalta paahteisuudelta ja tuulisuudelta suojautumiseen sekä hulevesien viivytykseen.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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



Vaikutukset kaavaa laadittaessa

Alueidenkäyttölaissa on säädetty vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §). Asetuksessa 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

Leijapuiston alueen asemakaavan muutoksen vaikutusten vertailukohtina voidaan ajatella toisaalta maastossa vallitsevaa rakentamatonta nykytilannetta ja toisaalta voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa rakentamista puistoksi ja monitoimitaloksi.

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 niin opiskelijat, perheet ja sinkut kuin senioriasukkaatkin.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Asemakaavalla muodostetaan selkeät yksityiset ja puolijulkiset piha-alueet ja reitit, jotka liittyvät nykyisiin kulkuyhteyksiin ja palvelevat myös ympäröiviä alueita. Alue edistää asukkaidensa terveyttä mahdollistamalla yhteisöllisen ja esteettömän elinpiirin ja kestävän 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.



<p><i>Sosiaalinen ympäristö ja palvelut</i></p>	<p>Korttelirakenne muodostaa yhden suurkorttelin, jonka sisäpihalle jää asukkaille yksityinen / puolijulkinen iso piha-alue. Rakennuksien kerrosluvut ovat joko neljä tai viisi kerrosta. Osoittamalla kerrostalojen pääsisäänkäynnit sisäpihan kautta, edesautetaan asukkaiden spontaaneja kohtaamisia ja yhteisöllisyyttä. Sijoittamalla pysäköinti keskitetysti pysäköintitaloon, pystytään sisäpihalle istuttamaan isoja puita ja näin saadaan asukkaille kauniit ja vehreät näkymät asuntojen ikkunoista sisäpihalle päin.</p> <p>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.</p> <p>Kirjastopuisto toimii tulevaisuudessa kaikkien kuntalaisten yhteisenä ”olohuoneena” ja sen tavoitteita on asetettu yhteistyössä kirjaston toimijoiden kanssa. Kirjastopuisto voi jatkossa toimia kirjaston toiminnan jatkeena ja siellä voidaan järjestää esimerkiksi pienimuotoisia tapahtumia tai esityksiä, jotka elävöittävät aluetta.</p> <p>Valtaosa kirjaston väen esittämistä tavoitteista on huomioitu ulkotilojen ideasuunnitelmassa, jossa ne on konkretisoitu lapsiystävällisiksi esteettömiksi värikkäiksi kirjaston lähiympäristöä elävöittäviksi rakenteiksi ja toiminnoiksi.</p>
<p><i>Virkistys</i></p>	<p>Kirjastopuisto toimii lähivirkistyspaikkana niin kaikille kaupunkilaisille 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 jatkosakin helppoa.</p>

6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<p><i>Ilmasto ja pienilmasto</i></p>	<p>Korttelirakenne ja suunniteltu kasvillisuus muodostavat tuulisuudelta, paahteisuudelta ja melulta suojattua sisäpihatilaa. Kirjastopuisto sijoittuu pohjois- ja lounaistuu- lilla suojaisasti uuden korttelin ja kirjaston väliin.</p> <p>Alueen maanrakentamisella, rakentamisella ja käytön aikaisella energiankulutuksella on ilmastovaikutuksia. Rakentamistavan ja lämmitysmuodon valinnalla ilmastopäästöjä voidaan minimoida.</p> <p>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 ilmansuunnit- taan suotuisimmille alueille.</p>
--------------------------------------	---



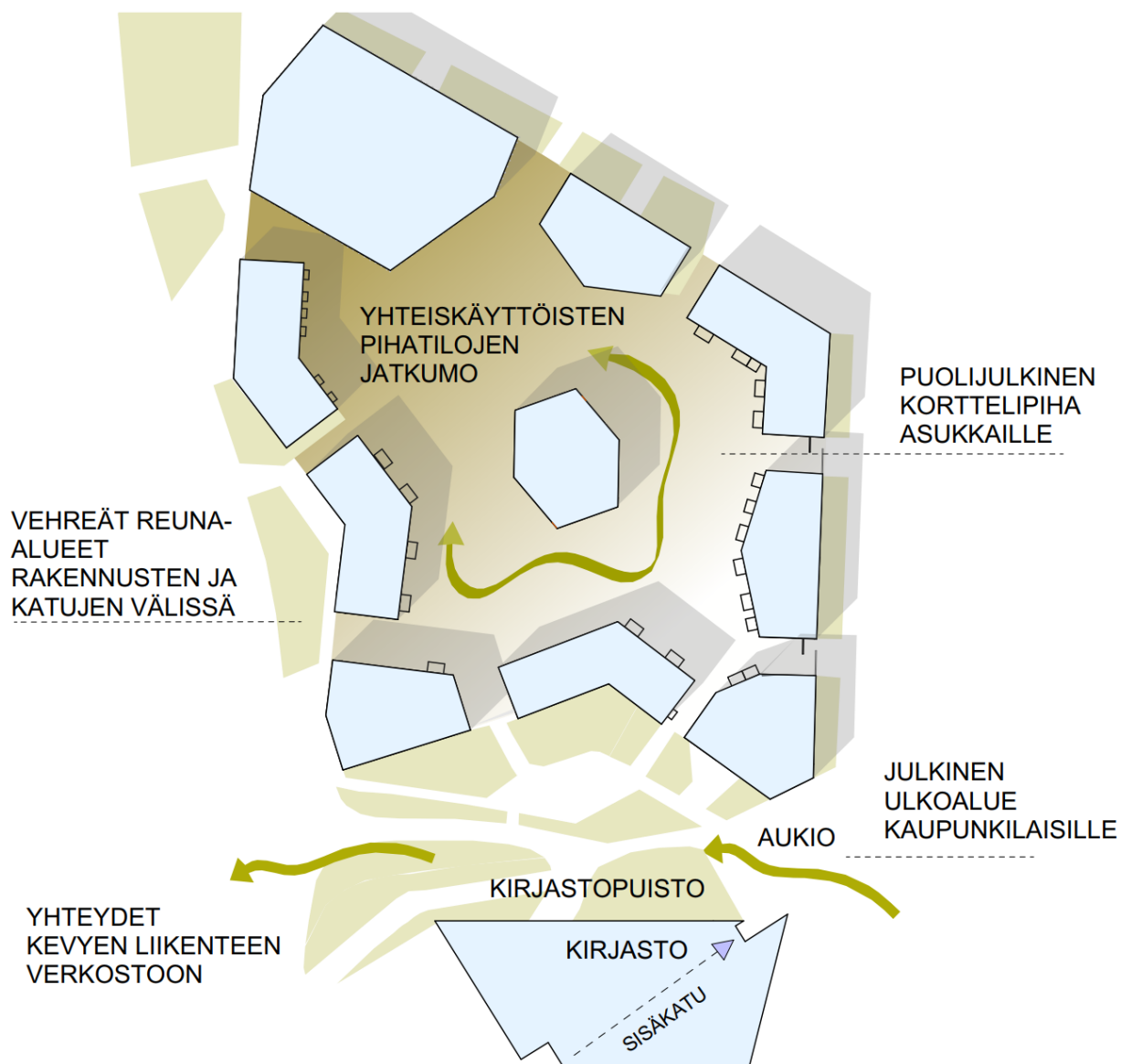
<i>Ilmastokestävyys</i>	Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla (ks. kohta 6.2.) Alueen sijainti keskellä kaupungin yhdyskuntarakennetta ja palveluita ja joukkoliikennereitin varrella antaa sen ilmastokestävyydelle hyvät lähtökohdat. Alueen luontaista maastonmuotoa pyritään hyödyntämään ja maanrakennustarvetta minimoimaan osana ilmastokestävyyttä. Kaavamerkinnöissä 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 vähintään rakennusten kattopinta-alojen verran, jolloin hulevesien suora imeytyminen vähenee ja johtamistarve kasvaa. Alueen hulevesiä viivytetään ensisijaisesti niiden syntypaikoilla asuinkorttelissa ja Kirjastopuistossa, mikä mahdollistaa hulevesien rakenteellisen hallinnan ja käsittelyn. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista ja myös siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsitellyiksi asianmukaisesti. Korttelin sisäpihan hulevesijohdoista vastaavat kiinteistön omistajat. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon etelästä Kirjastopuiston kautta ja lännestä Leijatien kautta. Kaupunki on jo rakentanut kaksi hulevesipumppaamoja Leijatien varteen. Pihasuunnitelmassa on osoitettu tulva-reitit ja kaksi hulevesien viivytyspainannetta, toinen pihaan ja toinen suojaviheralueelle alueen luoteiskulmaan. Tarkempi hulevesisuunnitelma laaditaan kaavan hyväksymisvaiheeseen edettäessä.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Asemakaava rajautuu Kuruntien ja Leijatien varressa sijaitseviin nykyisiin asuinkortteleihin. Tilapäistä ympäristöhäiriötä syntyy työmaa-aikaisten järjestelyjen, maanrakentamisen, perustamistöiden sekä rakentamisen kuljetusten, melun ja mahdollisen pölyn myötä. Tilapäistä häiriötä alueelle tuottaa myös Kuruntien raitiotietyömaa, arviolta vuosina 2032–2035.
<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 osaluueittain. 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

<p><i>Luonnonvarat</i></p> <p><i>Luonnonvarat jaetaan aineellisiin ja aineettomiin, uusiutuviin ja uusiutumattomiin.</i></p>	<p>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)</p>
<p><i>Luonnonolot, luonnon-suojelu</i></p>	<p>Kaava-alue on avointa puutonta entistä peltoa. Ydinkeskustan osayleiskaavan luonto- ja linnustoselvityksissä (päivitys 2018) ei tunnistettu tai havaittu arvo-, kohteita tai suojeltavia lajeja.</p> <p>Alueen hulevedet laskevat Tiikonojaa pitkin linnustollisesti merkittävän Suojastenlahden kautta Keijärveen. Asemakaavan hyväksymisvaiheeseen edettäessä tehdään tarkempi hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa huomioidaan sekä määrällinen että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy.</p>
<p><i>Kasvi- ja eläinlajit</i></p>	<p>Kaava-alue on pääosin vanhaa niitty- ja peltoaluetta. Alueen rakentuminen kaventaa niityn ja pellon eläinten ja pieneliöiden nykyistä elinympäristöä, mutta tarjoaa pieneliöstölle ja esim. linnuille uuden monimuotoisen elinympäristön viherkertoimen ollessa korkea 0,9. Alueelle on tavoitteena laatia vehreyttä ja monimuotoisuutta vaaliva tarkennettu pihasuunnitelma ja istuttaa monenlaista kasvillisuutta. Hulevesille osoitetaan viivytyspainanteita tulvareitteineen. Korttelipihasta ja Kirjastopuistosta tavoitellaan vehreitä alueita ihmisille ja eliöstölle.</p>





Kuva 39, Kaavio viherympäristöstä, ARK-house-arkkitehdit Oy.



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

<i>Alue- ja yhdyskuntarakenne</i>	<p>Uusi alue sitoo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Valmistuessaan asemakaava täydentää Leijapuiston lähialueiden kokonaisuutta. Asemakaavalla muodostetaan hallittua yhdyskuntarakennetta. Asemakaava hyödyntää jo olemassa olevia yhdyskuntarakenteen verkostoja, eikä uusia katuja tarvitse rakentaa. Läheinen kauppakeskus, pääkirjasto, Kirjastopuisto ja raitiotien rakentuminen tuottavat uusille 380-480 asukkaalle esteettömästi saavutettavat poikkeuksellisen laajat korttelipalvelut alle 200 metrin etäisyydelle ja raitiotien kautta koko kaupunkiseudun saavutettavuuden. Keijärven Räikärrannan ulkoilun ja virkistyksen mahdollisuudet ovat esteettömästi saavutettavissa noin 600 m etäisyydellä. Kaupungintalon aukiolle suunniteltava monitoimitalo täydentää tulevien kulttuuripalvelujen osuutta.</p>
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	<p>Rakentuessaan alueella on positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen. Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen lisää asukkaiden määrää alueella noin 380–480 asukkaalla.</p> <p>Kerrostaloihin toivotaan monipuolista asuintuotantoa, mikä soveltuu sekä yksinasujille, perheille, pariskunnille tai ikäihmisille tulotasosta riippumatta. Erityisesti nuorille aikuisille Ylöjärven keskustassa on melko suppeasti asuntoja nykyisellään tarjolla, mihin toivotaan muutosta.</p>
<i>Yhdyskunta- ja energiatalous</i>	<p>Leijapuiston alue sijoittuu keskelle olemassa olevaa Ylöjärven keskustan katu-, hulevesi, vesi- ja viemäriverkostoa. Uusi alue tuottaa kaupungille ja Ylöjärven Vedelle myös uusia kustannuksia tarvittavan infrastruktuurin suunnittelusta ja rakentamisesta.</p> <p>Alueen rakentuminen lisää kaupungin asukasmäärää. Kaupungille muodostuu tuloja tontinmyynti- ja verotulojen kautta.</p> <p>Leijapuiston asuinalue ei sijaitse pohjavesialueella, mikä mahdollistaa toteuttaa energiakaivoja. Aurinkoenergiaa on myös mahdollista hyödyntää asuinkerrostalojen ja pysäköintitalon kattopinnoilla. Alue sijaitsee kaukolämpöverkon läheisyydessä. Suunnittelu tarkentuu hyväksymisvaiheeseen edettäessä.</p>
<i>Tekninen huolto</i>	<p>Alue liitetään Ylöjärven keskustan kunnallistekniseen verkostoon.</p>



<p><i>Liikenneturvallisuus</i></p>	<p>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.</p> <p>Kirjastoauton lastausliikenteen reitti on kaavan ehdotusvaiheeseen edettäessä suunniteltu uudesta liittymästä Koivumäentien suunnasta ja nykyistä ajoyhteyttä Kirjastopuiston kautta on lyhennetty. Kirjastoauton kulku on yksisuuntainen siten, että autolla ei tarvitse peruuttaa, mikä yksin toimivan kuljettajan näkökulmasta helpottaa näkyvyyttä ja lisää ajoturvallisuutta.</p>
<p><i>Liikenne</i></p>	<p>Leijapuiston alue sijoittuu keskelle olemassa olevaa Ylöjärven keskustan katuverkostoa pääkatu Kuruntien ja kokoojakatujen Koivumäentie ja Leijatie sekä tonttikatu Oksasentien muodostamaan verkkoon. Uudelle alueelle ei ole osoitettu ajoneuvoliittymiä pääkatu Kuruntien suunnasta. Kuruntielle on suunnitteilla raitiotie, jonka rakentaminen ajoittuu arviolta vuosille 2032–2035.</p> <p>Kirjastopuistoon mahdollisesti tarvittava huoltoliikenne pääsee sinne kirjastoauton reittiä pitkin Koivumäentien suunnasta. Uuden asuinkorttelin yhteispihalla sallitaan huoltoliikenne ja pelastusliikenne, joiden liittymä on tonttikatu Oksasentien suunnasta. Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon.</p> <p>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.</p> <p>Kirjaston sisätilan ja pihan peruskorjauksen suunnittelu on MAPSTOssa aikataulutettu alkamaan vuonna 2030. Kirjastoauton lastauksen uusi yksisuuntainen ajolenkki otetaan Koivumäentieltä. Kirjaston henkilökunnan pysäköinti säilytetään nykyisessä katoksessaan.</p>



6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	<p>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 harjakorkeus +146, mitä ei saa ylittää.</p> <p>Lähimmät arvokkaat rakennukset ovat käytössä ja niistä huolehditaan. Pietilän tilakeskuksessa asutaan edelleen ja Vanha koulu toimii nuorisotilana.</p>
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	<p>Leijapuistoa lähimpänä oleva maakunnallisesti 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.</p> <p>Uusi kortteli rakennuksineen vastaa hyvin olemassa olevan rakentamisen mittakaavaa ja sopii muodoiltaan ja väritykseltään hyvin paikkaansa, muodostaen kuitenkin oman uniikin ja ajallisen kerroksensa.</p> <p>Arvokasta kulttuuriympäristöä (Pietilän tilakeskus, Vanha koulu) voidaan pitää Leijapuiston viihtyisyyden vetovoimatekijänä. Arvokohteita sijaitsee lähellä, vain 100-200 m etäisyydellä.</p>
<i>Muinaismuistot</i>	<p>Alueelle on tehty arkeologinen selvitys. Asemakaava-alueella ei sijaitse muinaismuistokohteita. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia muinaisjäänkösiin.</p>
<i>Maisemarakenne</i>	<p>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.</p>



6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

<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 autoa.
<i>Kilpailu</i>	Uusien kerrostalotonttien varanto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tontti-tarjonnassa. Kaunis kokonaisuus ja uusi Kirjastopuisto lisäävät Ylöjärven keskustan vetovoimaisuutta.

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.

Analyysi:

Kaavalla muodostuva asuinalue on keskustan täydennysrakentamista olemassa olevan rakenteen sisään. Alue sijoittuu nykyisellään Ylöjärven väljähköön 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 ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen.

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

Kaavan toteutuessa, alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia, sillä alue on rakentamaton. Ilmastovaikutuksia 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 pyöräilyä houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Alue kytkeytyy laajojen virkistysalueiden ympäristöön, mikä tukee jalankulkua. Kestävän liikkumiseen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävää vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

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

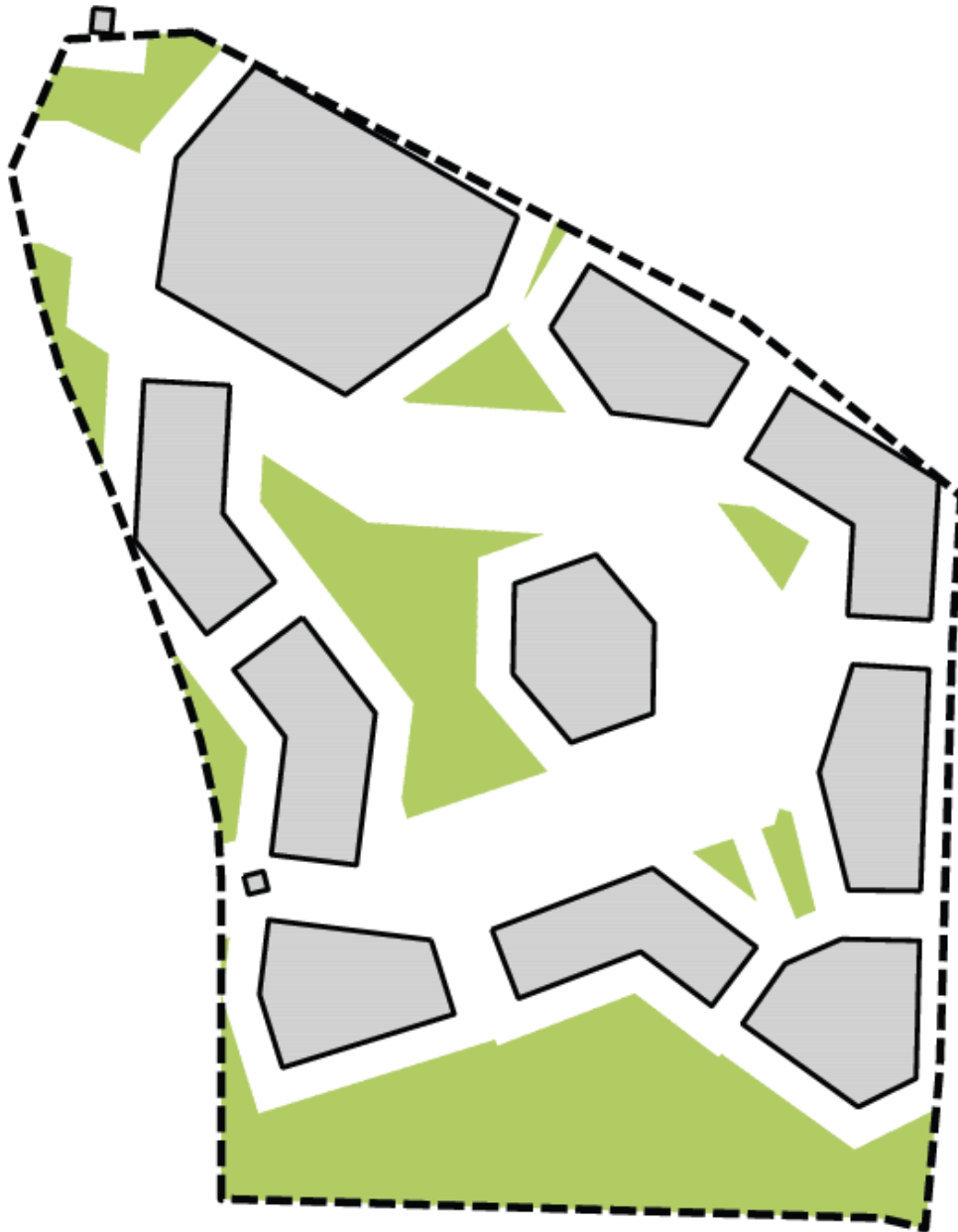
Kaavan ehdotusvaiheessa kaavamääräyksiä ja kaavakarttaa on tarkennettu mm. vesihuollon johtorasitteen osalta ja alueelle ja lähialueelle on laadittu ulkotilojen ideasuunnitelma. Johtorasite on huomioitu pihasuunnitelmassa, niin että arkkitehtikilpailuehdotuksen mukaisesti pihasta saadaan vehreä ja yhteisöllinen korttelipiha. Puiden paikkaa on tutkittu reunaehdot huomioiden ja korttelialueelle tavoitellaan kokonaisviherkerrointa 0,9.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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

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





PUUSTON PAIKAT 1:1000

Kuva 40, Tutkielma kohdista, joihin puustoa on mahdollista sijoittaa asemakaava-alueella, Aino Landscaping



7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamerkinnot ja -määräykset ja rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa, hulevesiä ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoa. Vesihuollon suunnittelusta vastaa Ylöjärven Vesi Oy ja sähköstä Leppäkosken Sähkö.

Kaavatyön edetessä on laadittu asuinkorttelin korttelipihaista, kirjastopuistosta sekä kirjaston tontista viher-/pihasuunnitelma, joka sisältää myös hulevesien hallinnan pääperiaatteet (tulvasuunnat, viivytyspainanteet). Kaava-alueelle laaditaan yleissuunnitelman pohjalta yksityiskohtaisempi hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamisen aloittamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti.

Alueen ja tonttien toteuttamista tullaan ohjaamaan tontinluovutusehdoissa sekä rakentamisen eri vaiheissa 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 on havainnollistettu esimerkkiratkaisuilla, havainnekuvilla. 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)

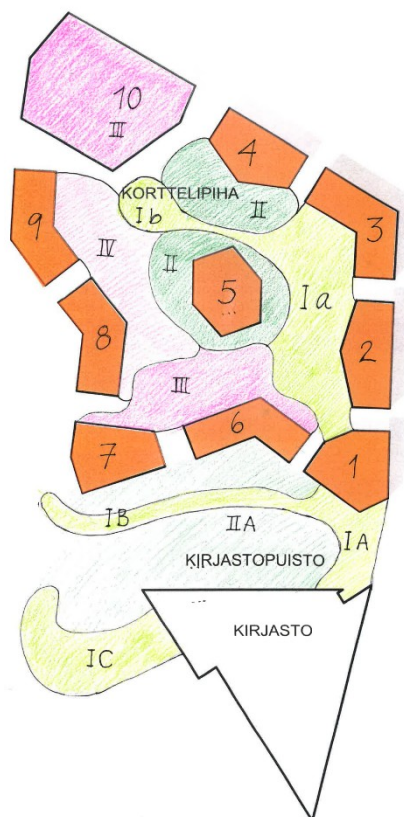
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan hankkeen edetessä.



7.3 Rakentamisen alustava vaiheistus



Kuva 35, Rakentamisen alustava vaiheistus (Ylöjärven kaavoitus)

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.

Yksi esimerkki etenemisen vaiheista: Ensimmäisessä vaiheessa rakentaja rakentaa Kuruntien varren tontit numero 1 ja 2 (ja 3) sekä niihin liittyvän korttelipihaan osan (I a) ja hulevesien viivytyspainanteen reitteineen (I b). Kuruntien varren kulmarakennusten 1 ja 3 maantasokerrokseen varataan liiketiloja, esimerkiksi kirjastokahvilalle ja muulle liiketilalle. Ensimmäisen rakentamisvaiheen yhteydessä lounaiselle piha-alueelle toteutetaan suoraan lopulliselle paikalleen **korttelipihaan yhteinen lasten leikkialue, joka aidataan kauniilla aidalla vuosia kestävän korttelityömaan ajaksi**. Lisäksi rakennetaan istutusalueita ja pyöräpysäköintiä. Asuntojen autopaikot sijoitetaan tilapäisenä pintapysäköintinä korttelin luoteiskulmaan tulevan pysäköintitalon tontille numero 10 tai esim. tontin 9 rakennusalueelle. 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 pihaan länsi ja pohjoisosiin istutetaan mahdollisimman suuria, pääasiassa suomalaisia puulajikkeita.



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 hullosta vastaa kaupunki. Korttelin asukas pysäköinti sijoitetaan alkuvaiheessa tilapäiseen pintapysäköintiin ja lopputilanteessa pysäköintitaloon, mihin rakentajat sitoutuvat tontinluovutusehdoissa.

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 2032–2035. Työmaiden vaiheistuksen optimointia on tarkoitus selvittää tarkemmin asemakaavan valmistumiseen edettäessä.

Korttelipihaa ja Kirjastopuistoa koskevat suunnitelmat ja vaiheistus tarkistetaan asemakaavan hyväksymisvaiheeseen edettäessä laadittavien tarkennettujen piha-/puisto- ja hulevesisuunnitelmien sekä tarkennetun pelastussuunnitelman perusteella. Rakennetut pihat tulee suojata työmaa-aidoin muiden korttelien ollessa rakenteilla. Kuva alla havainnollistaa vaiheissa toteutettavaa pihaa Pk-seudulta.



Kuva 41, Havainnekuva työmaa-aikaiselta pihojen suojauksesta, kuva Tuulikello 3/Bonava, Saku Laine

Esimerkki 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.

Kirjaston pihan toimintoja on tilaisuus uudistaa rinnan ja synergiassa Leijapuiston ja Kirjastopuiston rakentamisen kanssa. Kirjaston peruskorjauksen suunnittelu on MAPSTOssa aikataulutettu alkavaksi vuonna 2030.

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)

