

Leijapuiston alueen asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.3.2024, 11.10.2024, päivitetty 21.5.2025 ja 11.6.2026

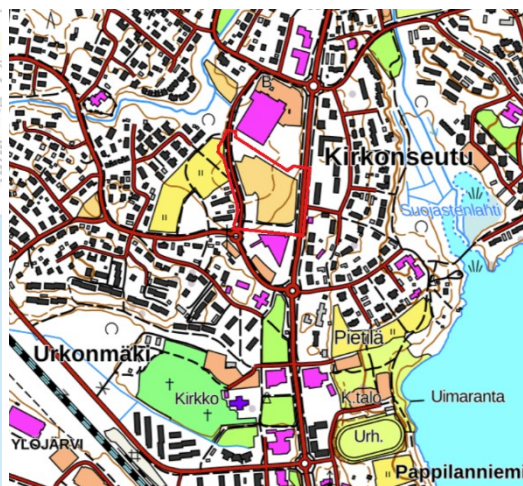
Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustassa Kuruntien varressa sen länsipuolella. Pohjoispuolella naapurissa on uusi kauppakeskus ja eteläpuolella sijaitsee Leija-kirjasto. Räikänpuiston uimarannalle ja urheilualueille on noin 600–800 m matka. Kuruntielle on suunnitteilla raitiotie ja asemakaava-alueen koilliskulmaan sen pääte pysäkki.



Sijaintikartta



Maastokartta

Nykytilanne

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 esiintuomisessa.

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

Alue on rakentamatonta entistä peltoa ja sen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria.



Ilmakuva suunnittelualueesta

Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Ylöjärven kaupunki.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Leijapuiston alueen asemakaavan muutos on käynnistetty kaupunginhallituksessa 23.10.2023 § 302.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen alue sisältyy Ylöjärven keskustassa vuonna 2023 yhdessä Suomen arkkitehti liitto SAFA:n kanssa järjestetyn yleisen ideakilpailun alueeseen. Asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan yhteistyössä ideakilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikströmin kanssa. Lähtökohdana on kilpailun voittanut ehdotus "Sidokset", jossa alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää Leijapuiston alueesta laadukas, vetovoimainen ja urbaani kokonaisuus, joka lisää keskustan elinvoimaa, asukasmäärää ja palvelutarjontaa. Suunnittelussa hyödynnetään arkkitehtuurikilpailun voittaneen työn periaatteita, joissa mm. korostuvat alueen kytkeytyminen ympäristöön, monipuolinen asuntotarjonta, yhteisöllinen korttelirakenne sekä korkeatasoinen kaupunkikuva.

Tavoitteena on toteuttaa tiivis ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja palvelukortteli, jossa jalankulkuympäristö, viihtyisät julkiset tilat ja vehreät piha-alueet muodostavat toimivan kokonaisuuden. Alueelle pyritään sijoittamaan monipuolisia palveluja ja liiketiloja sekä yhteisöllisiä tiloja asukkaille. Suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet, joukkoliikenteen toimivuus sekä vähäisempi riippuvuus henkilöautoilusta.



Ote ideakilpailun pohjalta tarkennetusta ehdotuksesta "Sidokset" (ARK-house arkitehdit Oy), päivitetty 21.5.2025

Asemakaavoitus käynnistettiin tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsivät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Samalla kohdetta tehtiin tutuksi ja näkyväksi eri osapuolille. Osallistamisen kautta tavoitteisiin on sisällytetty kaupunkilaisten toiveita mm. palveluista, asumisen monipuolisuudesta, viihtyisistä piha- ja puistoalueista sekä luonnonläheisistä materiaaleista. Kirjaston ja Kirjastopuiston kehittämässä korostuvat yhteistyö, alueen yhteiskäyttöisyys ja toiminnallinen monipuolisuus.

Osallistumisen vaiheita on täydennetty ja kuvattu tarkemmin kaavoituksen edetessä päivittämällä tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

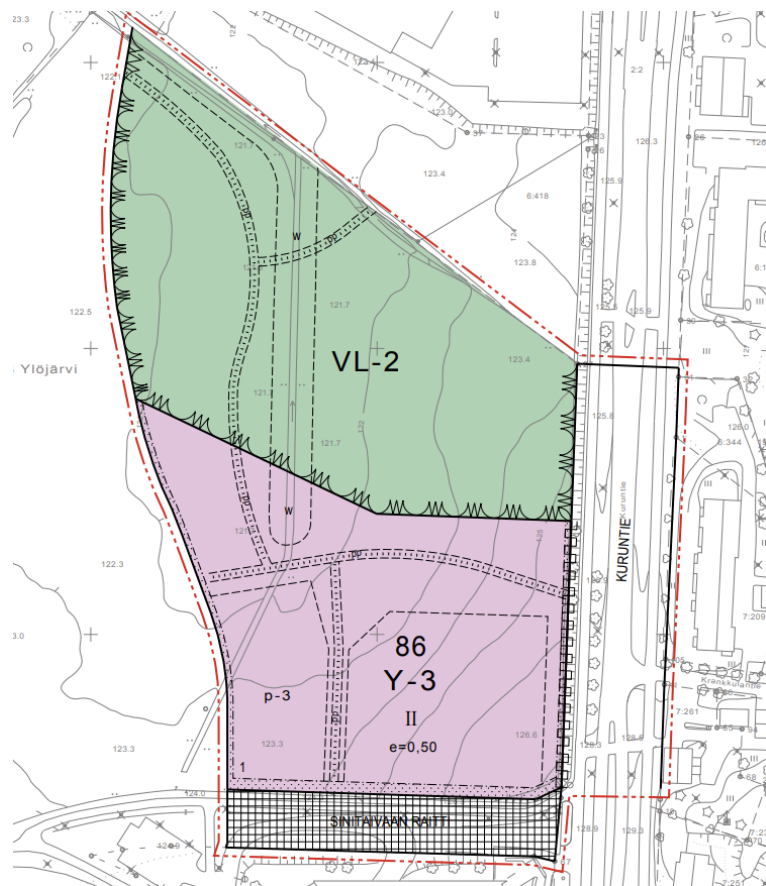
Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Ks. tarkemmin kaavaselostus.

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.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen (AkL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

Vaikutukset:

- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
- yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- ilmastonmuutokseen varautumiseen ja sopeutumiseen
- kulttuuriympäristöön (arkeologinen kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö, kulttuurimaisemat) kohdistuvien vaikutusten arviointi.

Arviointi perustuu mm. lähtötietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisten antamiin tietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §). Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Osallisia ovat mm.:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa
- viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- lähialueen toimijat mm.: Tampereen raitiotie Oy, Pirkanmaan osuuskauppa
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi, Leija-kirjasto
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Ylöjärven yrityspalvelu oy, Elenia Verkko Oy, Tampereen Energia Oy, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry.
- neuvostot (lapsi- ja nuorisoneuvosto, mielenterveysneuvosto, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto, Kuru-neuvosto ja Viljakkala-neuvosto) sekä seuraparlamentti ja kulttuuriparlamentti
- muut osalliset ilmoituksensa mukaan

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen Leijapuiston asemakaavamuutoksen. Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin vuonna 2024 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi. Lisäksi alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitettiin asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka.

Tavoitevaihe

Hanke käynnistettiin tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsivät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Tavoitevaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Ylöjärven kaupungintalolla tiistaina 26.11.2024 klo 17–19.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutettiin Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi) 28.5.2025. Asemakaavaluonnos on nähtävillä vähintään 30 päivää. Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaava-alueeseen, ilmoitettiin asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta. Lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään kaavoittajan vastineet ehdotusvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 5.6.2025 klo 17–18 Ylöjärven kaupungintalolla.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitettiin ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville 17.6-16.9.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotus on 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. Naapurikirjeet lähetetään elokuun alussa ja yleisötilaisuus tai yleisön vastaanottoaika pidetään elo-syyskuun vaihteessa 2026.

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 nähtävilläoloaikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin esitetään kaavoittajan vastineet hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon liitettävässä palauteraportissa.

Hyväksymisvaihe ja päätöksenteko

Nähtävillä ollut kaavaehdotus viimeistellään valmiiksi kaavaksi, jonka käsittelevät ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto Sisä-Suomen elinvoimakeskukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

Tavoitteena on, että valmis asemakaava hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa loppuvuonna 2026.

Viranomaisyhteistyön kulku

Suunnittelun edetessä tarkistetaan viranomaisyhteistyön kulku. Alueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Kaavoituksen aikataulu

Käynnistämispäätös	KH 23.10.2023 § 302
Päätös että ideakilpailuvoittaja kaavan pohjaksi	YMPLA 20.3.2024 § 35
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Nähtävillä 30.10-16.12.2024
Tavoitevaihe	Syksy 2024
Tavoitevaiheen yleisötilaisuus	26.11.2024 klo 17–19
Kaavaluonnos	Kevät 2025
Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus	5.6.2025 klo 17–18
Kaavaehdotus	Kesä 2026
Kaavaehdotuksen yleisötilaisuus	Alkusyksy 2026
Kaavan hyväksyminen	Loppuvuosi 2026

Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laatimisesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti SAFA YKS-305 Helena Ylinen
puhelin 041 730 6109
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Projektiarkkitehti SAFA Katri Kosola
puhelin 040 133 1403
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 431 4324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.

Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset tulee jättää sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@ylojarvi.fi tai kirjeitse osoitteeseen Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

