

## Leijapuiston alue, asemakaavan muutos / Kaavaehdotus

Ympäristölautakunta 20.03.2024 § 35

Valmistelija:	Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
Seloste ja perustelut:	<p>Leijapuiston alueen asemakaavan muutos on käynnistetty kaupunginhallituksessa 23.10.2023 § 302.</p> <p>Asemakaavamuutoksen alue sisältyy Ylöjärven keskustassa vuonna 2023 yhdessä Suomen arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa järjestetyn yleisen ideakilpailun alueeseen. Asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan yhteistyössä arkkitehtikilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikströmin kanssa. Lähtökohtana on kilpailun voittanut ehdotus ”Sidokset”, jossa alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen.</p> <p>Hanke käynnistetään tavoitevaiheella, jonka kautta kaupunkilaiset pääsevät mukaan suunnitteluun heti sen alkuvaiheessa. Samalla hanketta tehdään tutuksi ja näkyväksi eri osapuolille. Osallistumisen vaiheita täydennetään ja kuvataan tarkemmin hankkeen edetessä päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.</p>
Toimivalta:	Hallintosääntö § 121
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.
Oheismateriaali:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2024
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ympäristölautakunta asettaa Leijapuiston alueen asemakaavamuutoksen vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.</li><li>2. Ympäristölautakunta päättää, että asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan yhteistyössä ideakilpailun voittajan kanssa (ARK-house arkkitehdit Oy / Sami Vikström).</li></ol>
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Ympäristölautakunta 21.05.2025 § 69

Valmistelija:	Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen
Seloste ja perustelut:	Leijapuiston asemakaavamuutos on edennyt valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtäville asettamiseen. Kaavan päätavoitteet on asetettu vuonna 2023 järjestetyn Ylöjärven keskustan yleisen ideakilpailun yhteydessä ja asemakaavaluonnos on laadittu tarkentaen ideakilpailun voittaneen ”Sidokset”-

suunnitelman kortteliratkaisua. Ideakilpailun ehdotukset olivat kaupungin verkkosivulla kaupunkilaisten kommentoitavina kesällä 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.10.-16.12.2024 ja sen palauteraportti esitetään kaavaluonnoksen liitteenä. Kaava on laadittu kaupungin omana työnä ja yhteistyössä ideakilpailun voittaneen ARK-house arkkitehdit Oy:n kanssa, joka on laatinut rakentamistapaohjeen. Kaavan tavoitteista järjestettiin osallisten työpaja sekä kaupungin toimialojen monialainen aloituskokous marraskuussa 2024. Leijakirjaston henkilökunnan kanssa on käyty keskusteluja erityisesti uuden asuinkorttelin ja kirjaston väliin sijoittuvan uuden Kirjastopuiston toiminnoista ja synergioista. Läheisen kauppakeskuksen toiminnot ja raitiotien suunnittelun tavoitteet on otettu kaavasuunnittelussa huomioon. Rakennusten sijoittelussa, korkeuksissa ja laatutasossa on huomioitu alueen kaupunkikuvallisesti merkittävä asema ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kirkon dominanttiaseman säilyminen kaukomaisemassa.

Asemakaavamuutos esittää Leijapuistoon yhdeksän 4-5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 20 000 kem<sup>2</sup>. 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 (tontti 5). Korttelin ulkokulmiin Kuruntien varressa tavoitellaan liiketilaa, kuten kirjastokahvilaa (tontit 1 ja 3). 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 suunnitelma vuosille 2027-2035. Kaavan ehdotusvaiheen laatimiseen on mahdollista kytkeä mukaan hankekumppaneita. Kaavoituksen edetessä tullaan päivittämään ja laatimaan mm. seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä: vesihuoltosuunnitelma, rakennettavuusselvitys, hulevesisuunnitelma, asuinkorttelin pihasuunnitelma ja selvitys pysäköintitalon toteuttamisesta.

Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus pidetään 5.6.2025 kello 17-18 kaupungintalon valtuustosalissa. Valmisteluvaiheen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville. Kaavan on tavoitteena valmistua vuonna 2026.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Kaavakartta, merkinnät ja määräykset  
Kaavaselostus  
Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 21.5.2025  
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti  
Liite 3. Asemakaavan seurantalomake  
Liite 4. Rakentamistapaohje

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa Leijapuiston asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville,

2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti,
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 11.06.2026  
146/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Asemakaavaehdotus  
Leijapuiston asemakaavamuutoksen kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.5. – 30.6.2025 välisen ajan. Luonnosvaiheessa saapui 10 lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Vastineraportti on kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavan tavoitteet ovat pääosiltaan säilyneet ennallaan. Kaavaehdotuksessa on soveltuvien osien huomioon otettu kaavaluonnoksesta saatu palaute. Kaavaehdotuksessa huomioidaan luonnosvaiheen jälkeen laadittu ulkoalueiden ideasuunnitelma. Lisäksi on laadittu mm. pinnantasaussuunnittelua sekä vesiyhtiön toimesta vesihuoltosuunnittelua.

Asemakaavamuutos esittää Leijapuistoon yhdeksän 4-5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 19 750 kem<sup>2</sup>. Arvioitu asukasmäärä on noin 450 asukasta. Kaavamerkintä AL, asuin ja liiketilojen korttelialue sallii liiketilojen rakentamisen katutasoon kolmen kerrostalon osalta. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasumista sekä opiskelija-asuntoja. Pysäköintiä varten on osoitettu LPA korttelialue, mikä mahdollistaa pysäköintitalon rakentamisen. Luonnosvaiheen tapaan rakennukset muodostavat kortteliin suojaisen yhteispihan. Liiketilaa tavoitellaan mm. puistoon rajautuviin tontteihin.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,1 hehtaaria, josta asuin- ja liikerakentamisen korttelialuetta, AL, noin 1,45 hehtaaria ja autopaikkojen korttelialuetta, LPA, noin 0,26 hehtaaria. Eteläosaan osoitettua puistoaluetta, VP, osoitetaan noin 0,28 hehtaaria. Lisäksi osoitetaan erityisalueita noin 0,1 hehtaaria.

Kaavalla on nimetty Kirjastonpuisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ehdotusvaiheeseen päivitetty.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen, p. 041 730 6109,  
projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen,  
p. 044 431 4324, sähköpostit etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Kaavakartta kaavamääräyksineen ja -merkintöineen, 11.6.2026  
Kaavaselostus, 11.6.2026  
Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 11.6.2025  
Liite 2. Valmisteluvaiheen palauteraportti 11.6.2026  
Liite 3. Asemakaavan seurantalomake 11.6.2026  
Liite 4. Rakentamistapaohje, 21.5.2025

Liite 5. Leijapuiston kortteli, Kirjastopuisto ja kirjaston ympäristö, ulkotilojen ideasuunnitelma, 2.6.2026.

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä valmisteluvaiheen palautteisiin laaditut vastineet
2. hyväksyä ehdotusvaiheen kaava-aineistot
3. asettaa kaavaehdotuksen liiteaineistoinen julkisesti nähtäville ja oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.

Päätös: