

Lausuntopyyntö Leijapuiston alueen asemakaavan muutos, kaavaehdotus

Tekninen lautakunta 26.08.2026

146/10.02.03/2024

Valmistelija: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin kaavoitus pyytää teknisen lautakunnan lausuntoa Leijapuiston asemakaavan muutoksesta. Kysymyksessä on ehdotusvaihe.

Asemakaavoitettavaa aluetta rajaavat asemakaavakadut Kuruntie ja Leijatie, pohjoisessa Oksasentie ja eteläpuolella kaupunginkirjasto Leija. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria. 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.

Leijapuisto on merkittävien liikenneyhteyksien varrella. Pääkatu Kuruntie on voimakkaasti liikennöity, erityisesti aamuisin ja iltapäivisin työmatkamatkaliikenne on vilkasta. Samoin kokoojakadut Lähdevainiontie, Leijatie ja Koivumäentie ovat vilkkaita reittejä yhdistäen alueen läntisiin kaupunginosiin. Leijapuiston asuinkortteliin tavoitellaan noin 350–400 asukasta.

Ilman meluntorjuntaa päivällä melutaso ylittää 60 dB Oksasentien, Leijatien ja Kuruntien varsilla noin 10–20 m katujen keskilinjasta lukien ja 55 dB noin 20–50 m etäisyydellä Oksasentiestä, Leijatiestä ja Kuruntiestä. Yöaikaan ilman meluntorjuntaa ohjearvo 45 dB ei alitu Leijapuiston alueella. 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. Asemakaavassa Kuruntien ja Leijatien vastaisten julkisivujen seinärakenteiden, ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikenteen melua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).

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 ajoyhteys 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.

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.

Asuinrakennusten toteuttamisjärjestykseksi esitetään kaavatonttien numeroinnissa esitettyä järjestystä, jossa alue alkaisi rakentumaan Kuruntien puoleisesta eteläisimmästä tontista edeten vastapäivään. 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 ensimmäiselle tontille.

Hulevesien hallinta toteutetaan korttelin yhteisjärjestelyinä. Vesi- ja viemärijohto sijoittuu korttelipihaan kaavakartalla osoitetun johtoa varten varatun alueen osan mukaisesti. Asuinkiinteistöt vastaavat liittymisestä johtoon.

Toimivalta: Hallintosääntö § 118

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

Liitteet: Asemakaavaehdotus
Asemakaavaselostus

Esittelijä: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari Jokihaara

Päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää, että sillä ei ole huomautettavaa Leijapuiston asemakaavaehdotuksesta.

Päätös: