

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, METSÄKYLÄ

METS28. Metsäkylän asemakaavan laajennus

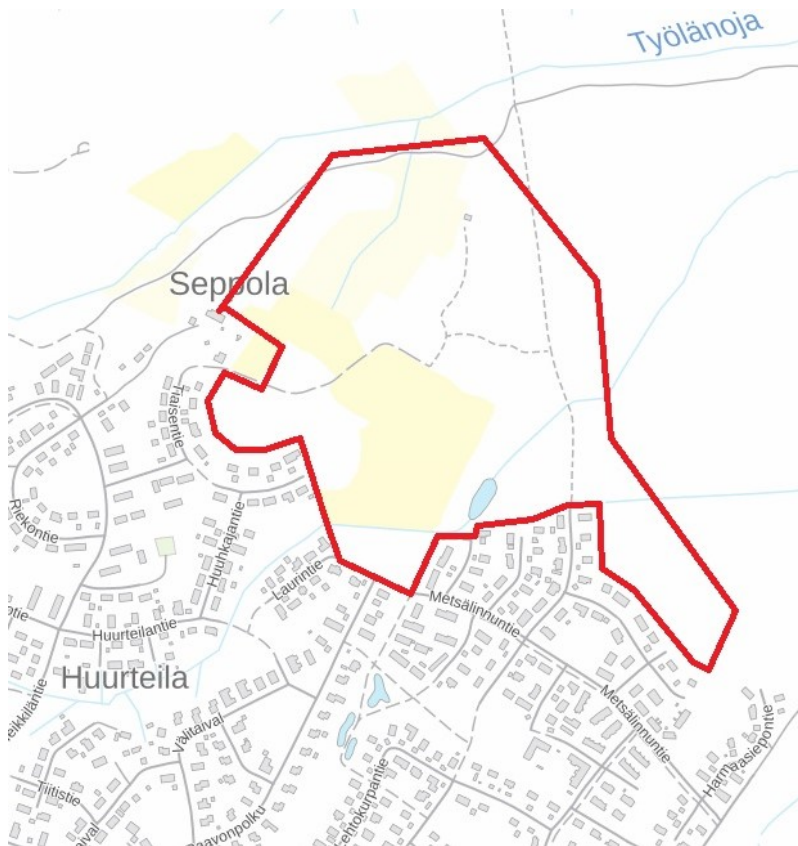
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Metsäkylän kaupunginosassa. Asemakaavan tarkastelualue rajoittuu etelässä asemakaavoitettuihin pientaloalueisiin, itä-länsiosissa lähivirkistysalueisiin sekä pohjoisessa melkein uuden Maakuntakaavassakin osoitetun Vt3, E12 -linjaukseen. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on aloitusvaiheessa karkeasti noin 28 ha. Suunnittelualueen tarkka rajausta tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Alue kytkeytyy asemakaavoitettuun taajamaan ja alueen eteläreunalla sijaitsee kunnallistekninen verkosto. Metsäkylän alueella sijaitsee koulu- ja päivähoitopalvelut sekä päivittäistavarakauppa. Metsäkylä on rauhallinen ja melko laaja asuinalue, joka sijaitsee keskustan palvelujen ja työpaikka-alueiden läheisyydessä. Vaasantien hyvät liikenneyhteydet tuovat alueelle vetovoimaa.



Sijaintikartta. Alustava tarkastelualue punaisella.

Nykytilanne

Suunnittelun alustava tarkastelualue on pinnanmuodoiltaan pääosin melko tasaista, etelään loivasti nousevaa puoliavointa harjumaastoa ja puustoisempaa metsäaluetta, joita avouomat risteävät. Koko tarkastelualue on kuitenkin laaja, ja se sisältää myös jyrkempiä kallioisempia alueita, joilla pinnanmuodot vaihtelevat voimakkaasti. Maanpinnan korkeustasot vaihtelevat koko tarkastelualueella noin välillä +139...+152 (N2000). Suunnittelualuetta halkoo myös nykyisessä käytössä olevat ulkoilureitit niin itä-länsi, kuin pohjois-eteläsuuntaisestikin.



Ilmakuva suunnittelualueesta. Alustava tarkastelualue punaisella.

Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tarkastelualueella sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, jotka ovat mahdollisesti osana asemakaavoitettavia alueita. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 11.8.2025 § 240 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 (nro 146) mukaisen asemakaavan laajennuksen Metsäkylän alueelta.

Tavoitteet

Metsäkylän asemakaavan laajennuksen tavoitteena on tutkia ja arvioida Metsäkylän jo asemakaavoitettujen asuinalueiden reuna-alueet ja laajentaa pientalovaltaista asuinalueutta kohti pohjoista voimassa olevan oikeusvai-
kutteen osayleiskaavan periaatteita noudattaen. Tavoitteena on muodostaa pientalovaltainen joukkoliikennettä-
kin hyödyntävä asuinalue. Aloituvaiheessa alueen tarkastelualue on pidetty varsin laajana, jotta Metsäkylän lii-
kenneyhteydet ja tuleva vt3-hanke tulevat huomioiduiksi riittävällä tavalla mutta suunnittelun edetessä asema-
kaavoitettavan alueen rajausten tarkentuu ja alue on mahdollista jakaa myöhemmin pienempiin asemakaavoitettaviin
osiin. Alueen asukasmäärä täsmenyy suunnitteluratkaisujen sekä teetettävien selvitysten mukaan.

Asuinalueiden tavoitteena on osoittaa suositulle Metsäkylän pientalovaltaiselle asuinalueelle ensisijaisesti lisää omakotiasumista alueen luontoarvot sekä lähivirkistys huomioiden. Tarkastelualueella on tarkoitus teettää selvitykset, joiden avulla voidaan arvioida mm. toteutuskelpoisten asuintonttien sekä katujen paikat, liikennevaikutukset sekä osoittaa yleiskaavankin osoittamalla tavalla riittävät virkistysyhteydet ja turvata alueen luontoarvot.

Kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen rajautuminen ja sopeutuminen maakuntakaavan seudullisesti merkittäviin taajamiin liittyviin virkistysalueisiin ja/tai ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeisiin alueisiin. Alueelle varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun osoitettuja alueita/yhteyksiä. Asemakaavoituksen edetessä turvataan virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakunta-kaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavisio 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

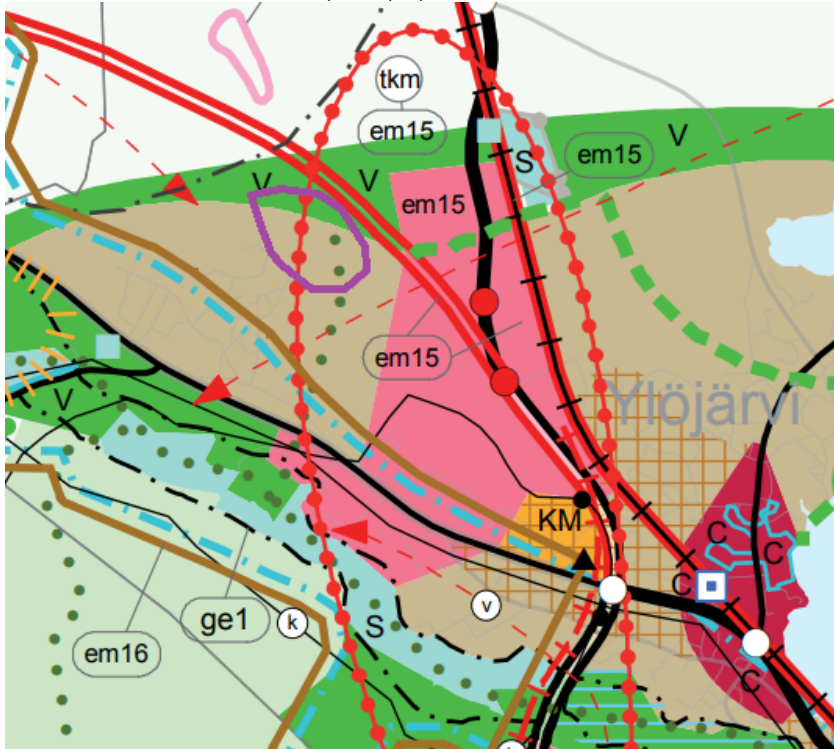
Kaavoitustilanne ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden pääotsikot ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, Tehokas liikennejärjestelmä, Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, Uusiutumiskykyinen energiahuolto. Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote maakuntakaavasta. Alustava tarkastelualue violetilla.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkis-

ten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualueen pohjoisnurkka on osoitettu lisäksi virkistysalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkitävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Alue rajautuu maakuntakaavassakin osoitettuun uusi moottoritieväylä -merkintään, jolla osoitetaan uudet moottoritiet ja moottoritietyyppiset 2-ajorataiset valtatiet. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Suunnittelualuetta koskee myös ulkoilureitti-merkintä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

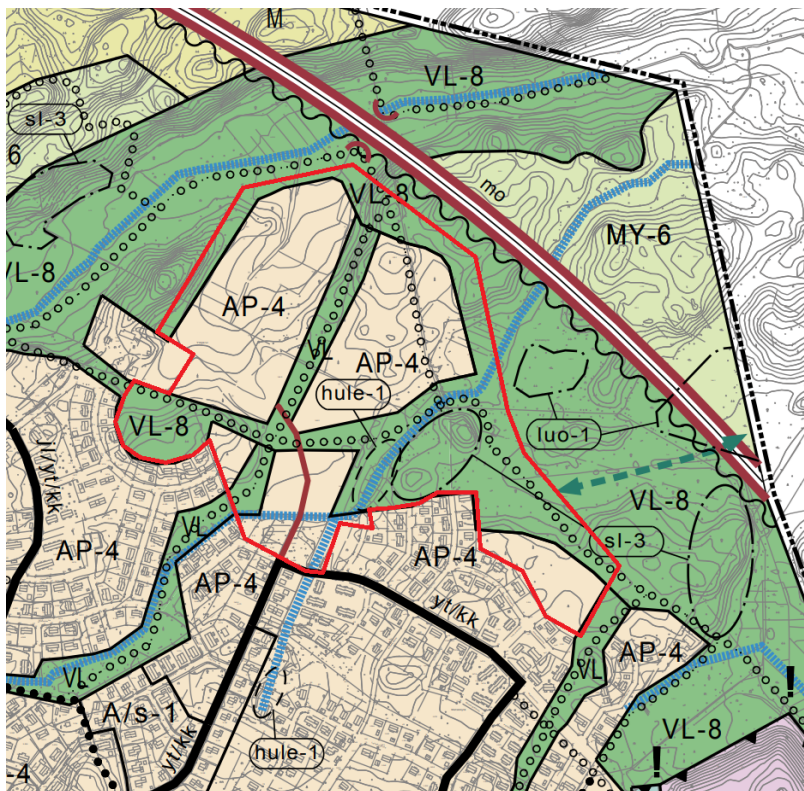
Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemmaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemmaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemmaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjualueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos (Hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 5.10.2015). Osayleiskaavassa tarkastelualueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP-4). Määräyksen mukaan asuin-, liike- ja toimistotilojen suojaus liikenteen melulta ja tärinältä tulee määrätä asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja niiden talousrakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa asuinympäristöön soveltuvia työ- ja palvelutiloja.

Lisäksi suunnittelualueen alustavan tarkastelualueen sisällä on yleiskaavan merkintä VL, eli lähivirkistysalue sekä VL-8, joka osoittaa liito-oravan elinympäristön. VL-8 -määräyksenkin mukaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kielletty. Alue tulee säilyttää puustoisena. Aluetta ei saa muuttaa siten, että lajin elinympäristön edellytykset vaarantuvat.

Osayleiskaavan yleismääräykset: Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota liikennemelun vähentämiseen siten, että melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohjearvoja. Alueella syntyvät hulevedet täytyy hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Hulevesivalunnan viivyttämiseksi ja imeyttämisen mahdollistamiseksi tulee vesille varata riittävästi tilaa tontti- ja katualueilla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota pohja- ja pintavesien suojeleluun. Alueelle tehtävien asemakaavojen yhteydessä on selvitettävä kaava-alueen synnyttämä liikenteen vaikutukset liikenneverkolla.

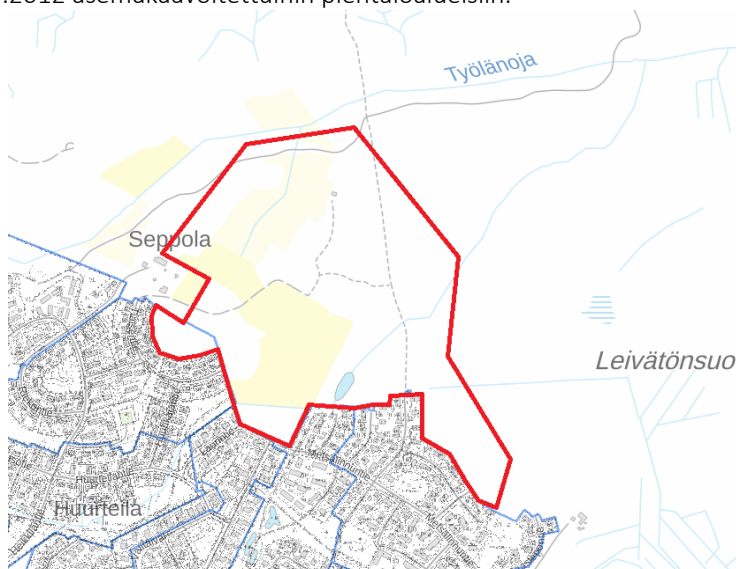


Ote alueen osayleiskaavasta. Alustava tarkastelualue punaisella.

Aluetta koskee myös merkinnät ulkoilureitti ja uusi liityntätie. Lisäksi lähivirkistysalueella on merkintä ohjeellisesta tulvaniittyalueesta (hule-1), jonka mukaan asemakaavassa ja muussa suunnittelussa on varattava tulvaniittyalue. Hulevesien käsittelykosteikot (pysyvä vesialue) sijoittuvat tulvaniittyjen sisälle. SL-3 merkintä osoittaa luonnonsuojelun kannalta merkittävän lajin ympäristö, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen lajin lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Lisäksi virkistysalueella on merkintä ohjeellisesta säilytettävästä/siirrettävästä merkittävstä kuivatusreitistä, jonka mukaan kuivatusreitti on säilytettävä avouomana. Terrassimaisen uoman ympärille tulee jättää kosteikkokasvillisuuskaista. Myös mahdollinen meluntorjuntatarve tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä uuden moottori- tai moottoriliikennetien toteutuessa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan tarkastelualue rajautuu etelässä v. 1978 – v.2012 asemakaavoitettuihin pientaloalueisiin.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava tarkastelualue punaisella.

Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään selvityksiä, jotka on laadittu Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjuaalueen osayleiskaava ja osayleiskaavan muutoksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi hyödynnetään Ylöjärven kaupungin muita mahdollisia tausta-aineistoja.

Aiemmin laadittujen selvityksien ja tutkimuksien lisäksi alueelle päivitetään ainakin seuraavia selvityksiä: luontoselvitys, arkeologinen inventointi, liikenneselvitys, meluselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys.

Muita erillisiä selvityksiä ei ole asemakaavan osalta tarkoitus laatia, ellei kaavoitusprosessin aikana ilmene erityistä tarvetta.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen (AKL 9§ ja AKL 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 alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja mielipiteisiin. Kaavanlaatija ja muut asiantuntijat arvioivat vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Osallisia ovat:

- 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, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta, Väylävirasto.
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt ja yhdistykset: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Digi-ta Oy, Fingrid Verkko Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Tampereen Energia Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Pirkanmaan jätehuolto Oy, Hämeen Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Yrittäjät ry., alueen omakotiyhdistykset.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi. Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavan vireilletulosta kuulutetaan lokakuussa 2025.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Lisäksi osallisille ja alueen asukkaille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta ja osallisilta yhdistyksiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräjassa esittää mielipiteensä aineistosta (AKL 62 §).

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 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.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit tai lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana (AKL 65 §). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (AKL 67 §).

Kaavoituksen alustava aikataulu

Kaavan vireille tulo	syksy 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	syksy 2025
Kaavaluonnos	loppuvuosi 2026
Kaavaehdotus	kevät-kesä 2027
Kaava hyväksytty	loppuvuosi 2027

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadintaa hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén
puhelin 041 730 2041
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
puhelin 044 4314324
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.
Postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi.

