

KIRKONSEUTU

Asuntila, Varsatien pohjoispuolen asemakaava ja asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Asuntilan alueella. Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueen taajamasta koilliseen, noin 2 km kirkonseudun palveluista ja noin 3 km etäisyydellä Soppeenmäen palveluista. Kaavoitettava alue sijaitsee Suolaniityntien länsipuolella Idäntien risteyskohdalla, Varsatien pohjoispuolella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Nykytilanne

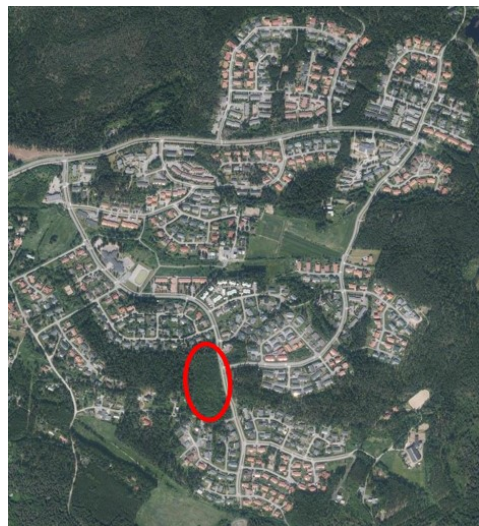
Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta aluetta. Alue sijoittuu asemakaavoitetun pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Alueen länsipuoli on asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella toimii joukkoliikenneyhteys, linja-autolinja 81, Asuntila-Hiedanranta. Suunnittelualue on rakentamatonta ja alueella kasvaa nuorta puustoa tai vesakkoa.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 980-406-1-250 (2,3 ha), joka on pääosin kaavoittamatonta aluetta. Kiinteistöstä noin 1000 m² on osoitettu asemakaavassa katualueeksi (Suolaniityntie). Kiinteistöllä on voimassa Asuntilan eteläosan asemakaava (hyväksytty 23.10.2003 §103).

Alue rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin sekä yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin. Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueeseen liittyy kaupungin omistamia maita tarpeellisilta osin mm. liikenneyhteyksien, viher- ja virkistysyhteyksien sekä yhtenäisen kaavaratkaisun muodostamiseksi.



Alueen likimääräinen sijainti taustakartalla (MML) punaisella.



Alueen likimääräinen sijainti ilmakuvassa (MML).

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitukselle on ositettu 14.12.2023 aloite asemakaavoituksen käynnistämisestä yksityiselle maalle. Aloite koskee kiinteistöä 980-406-1-250.

Aloitteen pohjalta on neuvoteltu maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellytyksistä. Kaavan laadinta edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista sekä maankäyttösopimuksen laatimisen.

Kaavoitusaloitteeseen liittyen on pyydetty alustava lausunto Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikalta sekä Ylöjärven Vesi Oy:ltä hankkeen edellytyksistä. Saatujen tarkastelujen perusteella hanke on Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n näkökulmasta toteuttamiskelpoinen tietyin edellytyksin. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja edellyttää yhteensovitusta MAPSTO-ohjelmaan kirjattujen kaupungin muiden suunnittelu- ja toteutushankkeiden kanssa. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Voimassa oleva MAPSTO-asiakirja sisältää yksityisten aloitteesta laadittavia kaavahankkeita vuosille 2025–2029.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 20.10.2025 § 327.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 20.10.2025 § 328.

Kaavan laatijaksi valitaan kaavoituskonsultti. Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa asemakaavattomalle alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta voimassa olevan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Asemakaavoitettava alue sijoittuu olemassa olevan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Tavoitteena on yhteensovittaa uusi ja olemassa oleva rakentaminen, tarkastella alueen katuverkostoa sekä virkistysyhteyksiä ja ekologisia yhteyksiä yhtenäisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

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 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. Suunnittelua-alue on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi, jota tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Alueisiin sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Viheryhteysmerkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisen yhteyksien kannalta. Merkinnän avulla on tarkoitus toteuttaa seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen erityispiirteisiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Pirkanmaan kokonaismaakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 2017) täydentävä Elonkirjo ja energia vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistyskeskityksen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava, Teollisuuden uudet sijaintipaikat, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa osayleiskaava: Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus Asuntilan ja Siivikkalan välinen alue (Kv 11.12.2003 § 131).

AP-3: Pientalovaltainen asuntoalue. Alueen yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa.

VL-3: Lähivirkistysalue. Alueella on sallittu vain yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Suolaniityntien alueelle kohdistuu merkinnät liityntätie (lt), joukkoliikenteelle varattu tie tai katu (jl) sekä kevyenliikenteen yhteistarve.



Ote maakuntakaavasta. Alueen sijainti on merkitty punaisella.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistyskeskityksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntatekniseen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen olemassaolua. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureille tulee ottaa huomioon.

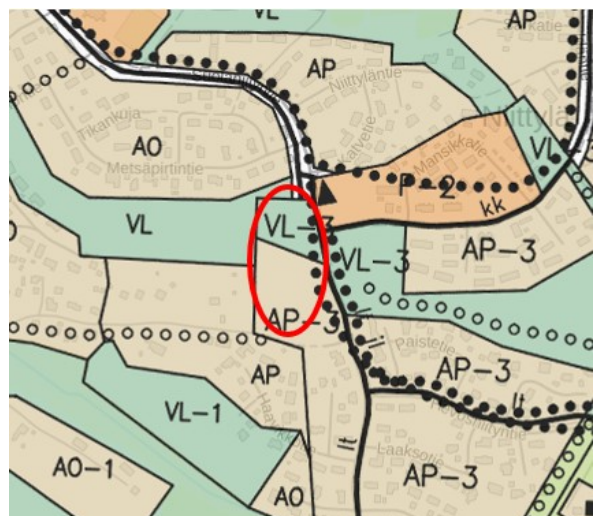
Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisen yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Ote yleiskaavayhdistelmästä. Alueen sijainti on merkitty punaisella.

Asemakaava

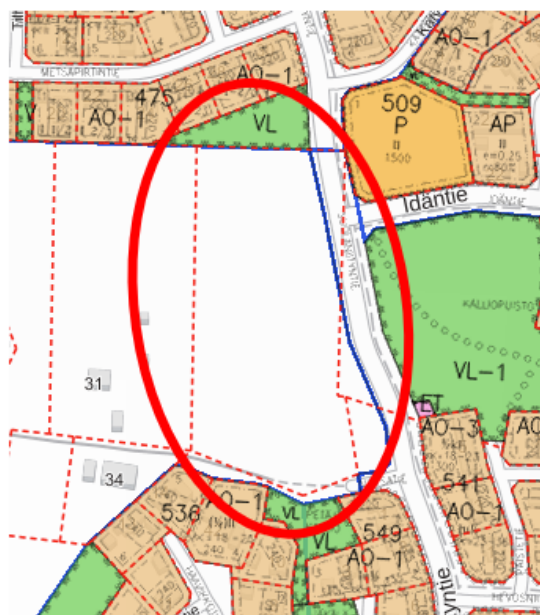
Suunnittelualue sijoittuu osittain alueen itäpuolella voimassa olevan asemakaavan alueelle, KIRK124, Kirkonseutu, Asuntilan eteläosa (Kv23.10.2003 § 103). Suolaniityntie on osoitettu tällä asemakaavalla.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa asemakaava KIRK57, Kirkonseutu, Asuntila (Kv 21.6.1990 §132).

Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa asemakaava KIRK205, Kirkonseutu, Asuntila, Haavikko (Kv 17.6.2010 § 54).

Alueen asemakaavoissa on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalueita (VL) sekä katualueita.

Suunnittelualueen koillispuolella on voimassa asemakaavassa KIRK232, Asuntila, Idäntie (Kv 5.10.2015 §88). Asemakaavalla on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P), joka ei ole toteutunut. Asemakaavassa on osoitettu myös asuinpientalojen korttelialue (AP).



Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

Selvitykset

Suunnittelun lähtötietoina käytetään mahdollisuuksien mukaan alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä. Selvityksiä laaditaan kaavoitustyön aikana mahdollisesti ilmenneiden selvitystarpeiden mukaisesti.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain (AkL 9§) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 1§) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan vaikutukset arvioidaan seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä. Arviointi painottuu kaavan sisällön näkökulmasta.

Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan ELY-keskus (1.1.2026 Lupa- ja valvontavirasto), Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Digita Oy, Tampereen energia Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Asuntilan Kyläyhdistys ry

Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe

Ympäristölautakunta päättää asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olost. Asemakaavan laadinnan vireilletulosta ilmoitetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internetsivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat/Asemakaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Valmisteluvaihe

Ympäristölautakunta päättää valmisteluaineiston hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville tulosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat). Lisäksi osallisille, alueen ja naapurialueen maanomistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille ilmoitetaan asiasta kirjeellä. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kaupungin sisäisiltä yhteistyötahoilta, osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset, kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat määräjassa esittää mielipiteensä aineistosta.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä sekä nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (AKL 65§, MRA 27§). Asemakaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä olost tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kuten valmisteluaineistosta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vai-

kuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavan nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, laaditaan kaavan hyväksymisasi-neisto. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupungin jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (Akl 67§).

Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	joulukuu 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	joulukuu 2025
Kaavaluonnos	kevät 2026
Kaavaehdotus	talvi 2026
Kaava hyväksytty	alkuvuosi 2027

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

Kaavasuunnittelija
Katri Puistovirta
puhelin 0405627363
sähköposti: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

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

Kaavoituksen yhteystiedot:
sähköposti: kaavotus@ylojarvi.fi
käyntiosoite: Kuruntie 14, 33471 Ylöjärvi.
postiosoite: Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus, PL 22, 33471 Ylöjärvi