

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI, KIRKONSEUTU ASUNTILAN SUOLANIITYN ALUEEN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

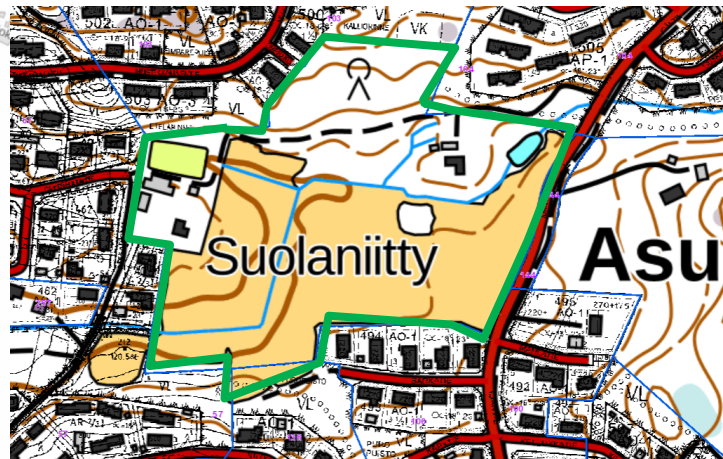
Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Asuntilan pientalovaltaisen asuinalueen keskellä. Aluetta rajaa idästä Idäntie ja muuten se rajautuu ympäröivään pientaloalueeseen. Suolaniityn alue sijaitsee noin 3,0 km Ylöjärven keskustasta pohjoiseen päin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,07 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä.



Sijaintikartta, alustava kaavarajaus punaisella



Maastokartta, alustava kaavarajaus vihreällä

Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavoitetun pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Asuntilan suolaniityn alue on pääosin peltoaukeaa, lisäksi suunnittelualueen sisäpuolelle jää kaksi pihapiiriä. Aivan alueen pohjoisreunassa on tiheämmin kasvava metsäpalsta.

Aluetta rajaavat pientaloalueet pohjoisesta, lännessä ja etelästä. Idässä kaava-alueen rajalla on idäntie pohjois-etelän suunnassa. Suurin osa Suolaniityn ympärillä sijaitsevista pientaloista on 1–2 kerroksisia, harjakattoisia ja sävyltään vaaleita, julkisivumateriaalina on pääsääntöisesti joko puu tai tiili.



Ilmakuva suunnittelualueesta, alustava kaavarajaus punaisella

Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat pääosin yksityisessä maanomistuksessa ja osa Ylöjärven kaupungin omistuksessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.9.2025 § 275 käynnistää asemakaavoituksen Asuntilan Suolaniityn alueen puuttuvalle osalle sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 15.09.2025 § 276. Kaavahanke on osa maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelma eli MAPSTO 2025-2029 kokonaisuutta, kaavahanke MAPSTO:ssa on nimellä Suolaniityn asemakaava.

Kaavahanke on yksityinen kaavahanke, jossa työn ohjaamisesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus mutta varsinainen kaavoitustyö tilataan konsultilta.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa asemakaavan ulkopuolelle jäänyt yksityinen sekä Ylöjärven kaupungin maa-alue, osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asuinalue- ja lähivirkistys käyttöön. Alueen läpi yleiskaavassa osoitettu viherysteys tullaan säilyttämään ja huomioimaan kaavaa laadittaessa.

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

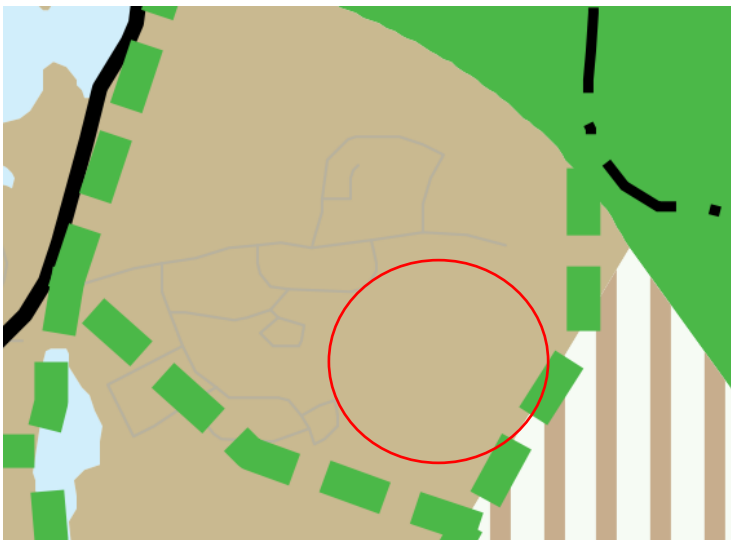
ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelu-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävelen ja pyöräillen. Alueeseen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Aluetta sivuavan seudullisen viheryhteyden merkinnällä 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.

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 -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 lähivirkistykseen, luonnon monimuotoisuuden, paikallisen energiaomavaraisuuden edistämisen sekä ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Lisäksi Pirkanmaalla on parhaillaan vireillä toinenkin vaihemaakuntakaava (Teollisuuden uudet sijaintipaikat), jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä touko-kesäkuussa 2025.



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue ympäröity 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 virkistys- 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 yhdyskuntarakenteen 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 omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Viheryhteys.

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

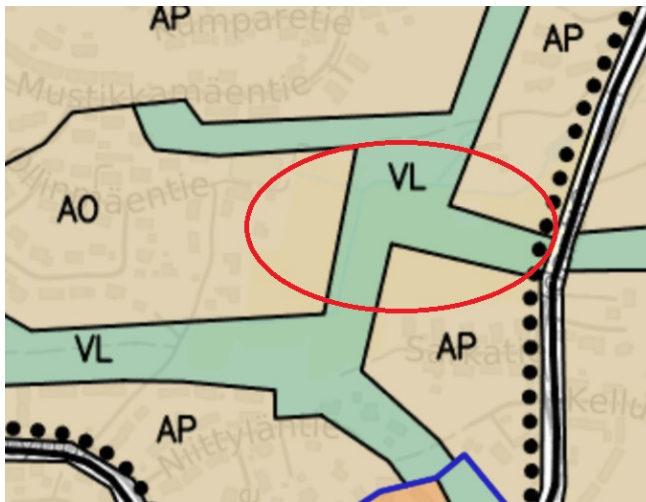
Suunnittelumääräys:

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun Pohjoisosan osayleiskaava, joka on vahvistettu 3.10.1997. Alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) Alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme, erillispientalovaltaisena alueena (AO) ja lähivirkistysalueena (VL). Suolaniityntien ja idäntien reunaan on osoitettu kevyen liikenteen ulkoilureitti.



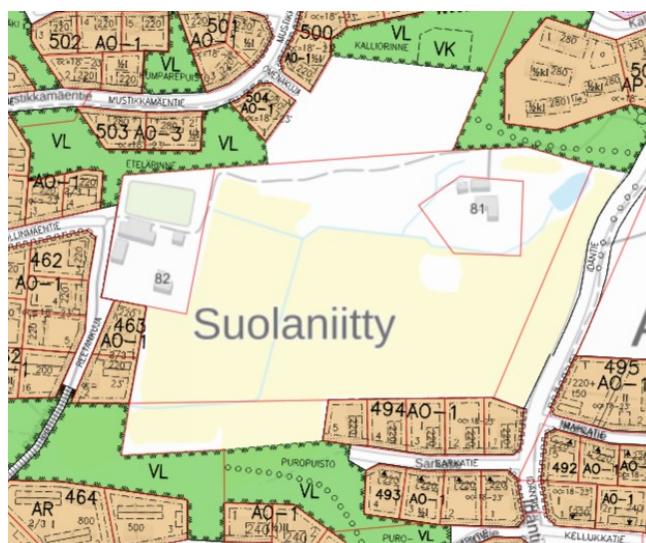
Ote ajantasayleiskaavasta

Asemakaava

Toisin kuin ympärillä oleville alueilla, kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavat alueen ympärillä ovat Kumparetie (2000), Kalliorinne (2002), Niittylä 2 (2000), Idäntien eteläosa (2005) ja Asuntilan kaava (1990).

Idäntien itäinen puoli on myös asemakaavoittamatta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan aiemmin laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia. Aiemmin laadittujen selvityksien ja tutkimuksien lisäksi alueelle päivitetään selvityksiä tarpeen mukaan.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain (AKL 9§) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (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
- ilmastomuutokseen 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 kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- kaupungin sisäiset yhteistyötahot: kasvatus- ja opetuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta, hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Asuntilan Kyläyhdistys ry, Ylöjärven Luonto ry, Ylöjärvi-seura ry.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta 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. Osalliset ja kaupunkilaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa voivat esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavan vireilletulosta kuulutetaan marraskuussa 2025.

Nähtävillä olon jälkeen kilpailutetaan konsultti kaavan laatijaksi.

Valmisteluaineisto ja kaavaluonnos

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivuilla (www.ylojarvi.fi). Asemakaavaluonnos aineistoinen on nähtävillä vähintään 30 päivää. Lisäksi kiinteistön omistajille, jotka rajautuvat kaava-alueeseen 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 esittää mielipiteensä aineistosta ehdotusvaiheeseen saakka (AkL 62 §).

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnos kehitetään ehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. 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.

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 ja päätöksenteko

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen käsittelee ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus sekä hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä 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	marraskuu 2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	marraskuu 2025
Kaavaluonnos	kevät 2026
Kaavaehdotus	loppu vuodesta 2026
Kaava hyväksytty	vuoden 2027 aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadinnan ohjaustyötä OAS-vaiheen jälkeen hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus. Kaavaan tarvittavat materiaalit seuraavia kaavoitusvaiheita varten tehdään konsulttityönä.

Kaavoitusarkkitehti Katri Kosola
puhelin 040 1331403
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.

