

Kivikkotien asemakaavan muutos / Ehdotusvaihe

Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 98

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2023 § 302 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2023-2027 mukaisen Kivikkotien asemakaavan muutoksen Mäkkylänrinteen alueelta.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudun kaupunginosassa. Tarkastelualueetta rajaa koillisessa Mikkolantien ja Vaasantien liikennealueet, luoteessa nykyinen Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos Mäkkylänrinteen alueella (hyväksytty 16.6.2005). Lounaassa tarkastelualueetta rajaa Teivaalanharju, joka on valtakunnallisesti merkittävä virkistysalue. Kaakossa alue rajautuu asemakaavoittamattomaan Teivaalanharjun virkistysalueisiin. Kaavoitettavan tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 3,2 ha.

Kivikkotien asemakaavan muutoksen asemakaavoituksen tavoitteena on ajantasaistaa asumiseen asemakaavoitetut mutta toteutumatta jääneet korttelialueet huomioiden alueen sijainnin mahdollistama maankäyttöpotentiaali ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on myös linjannut, että kaavoituksen tulee huomioida raitiotien rakentaminen kaikessa kaupungin maankäytön suunnittelussa.

Ylöjärven keskustan kaavahankkeet edistävät ja tarkentavat ydinkeskustan osayleiskaavan sekä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan tavoitteita ja toteutumista. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Hankkeessa tuetaan Ylöjärven keskustavision 2040 tavoitteita. Hanke tukee myös Ylöjärven strategian 2022–2032 sekä Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

Tarkoitus on saada asemakaavaluonnos nähtäville talvella/kevällä 2025 ja asemakaavaehdotus loppuvuodesta 2025. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi vuodelle 2026.

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Moona Kansanen, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.08.2024)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (21.08.2024) nähtävilläolosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: Asemakaavan laatimisen tavoitteena oli uudistaa ja tehostaa maankäyttöä toteutumatta jääneen Mäkkylänrinteen alueella. Tehostuva maankäyttö luonnollisesti lisää pysäköinnin järjestämisen painetta. Valmisteluvaiheessa tarkasteltiin kaava-alueen pysäköinnin järjestämisen ja toteutumisen erilaisia mahdollisuuksia, kuten pysäköintitalon, pihakannen ja kannen alaisen pysäköinnin sekä maantasopysäköinnin näkökulmista. Lisäksi määriteltiin pysäköintinormi alueella. Pysäköintitarkasteluiden sekä alueen tarkennettujen lähtötietojen pohjalta alueelta laadittiin kaksi kaavaluonnoksen versioita, jossa erilaiset pysäköintiratkaisut luovat kerrostalokortteleille pääperiaatteen.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 236 ja 702 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 ha, josta asuinkortteleita on noin 2,5 ha ja virkistysalueita noin 0,7 ha. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on VE1/VE2 esitettyinä noin 15 650 – 18 150 kem². Versiossa yksi on esitetty maanalaisen pysäköinnin järjestäminen pihakannen alle ja sen rakennusoikeus on 3 800 m².

Asemakaava osoittaa korttelialueita asuinkerrostalojen (AK) sekä kytkettyjen asuinrakennusten (A) rakentamiseksi. Kivikkotien asemakaavan muutos osoittaa Mäkkylänrinteen jo rakentuneen asuinalueen jatkeeksi nykyistä asemakaavaa tehokkaamman, perheasuntoja tukevan ja eri asuinmuotojen sekoittuneen asuinalueen kaavaversioiden mukaan noin 300–400 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem²). Kaava-alueen asuinrakennuksien kerroskorkeuksien vaihtelulla on tarkoitus muodostaa harjumaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopiva mutta uutta Teivon alakeskusta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta.

Tehokkain rakentaminen on sijoitettu aivan Mikkolantien varteen. Teivaalanharjun alarinteelle sijoitettu pienimittakaavaisempi rakentaminen on sijoitettu luonto- ja maisema-arvot säästävästi harjun juurelle. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea alemmaksi. Harjun hallitseva asema maisemassa säilyy rakentamisesta huolimatta. Tehokas rakentaminen ohjaa rakenteellisen pysäköinnin järjestämiseen ja luontevasti harjua kohti nouseva maasto mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin (VE1) järjestämisen osayleiskaavankin tavoitteen mukaisesti rakenteellisin ratkaisuin. Rakenteellinen ratkaisu tukee myös pohjaveden suojelutavoitetta. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota pohjaveden suojeluun ja pohjaveden pinnan tasoon. Kaupunkipientaloiksi osoitetut A-korttelit ovat omia kokonaisuuksia ja muodostavat viihtyisiä, pienimittakaavaisia rakennusryhmiä ja yksityisiä pihoja harjun juurella. Ylöjärvi on mukana lapsiystävällinen kunta -mallissa, ja kaavaratkaisulla on haluttu tukea perheasuntojen rakentumista. Kivikkotien katualue on mitoitettu siten, että siihen mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä sekä kadunvarsipysäköintiä, mikä mahdollistaa yleiseen käyttöön soveltuvia lisäautopaikkoja.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja alue viettää lounaaseen avaten pihat etelään ja lounaaseen, Teivaalanharjun suuntaan. Asemakaavan molemmissa esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset on massoiteltu ja sijoitettu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla muurimaisella rakenteella, mikä parantaa

samalla pihojen pienilmastoa mutta tämä edellyttää rakentumisen alkamisen Mikkolantien varresta vaihteittain kohti harjua. Läheiselle harjun virkistysalueelle on sujuvat kulkuyhteydet sekä itse kaava-alueen kuin lähiympäristönkin asukkaille ja ulkopuolelta harjulle tuleville virkistäytyjille. Harjun yläosa on lähivirkistysaluetta, mihin tällä asemakaavalla osoitetaan voimassa olevasta asemakaavasta leventyvä noin 20 m ulkoiluyhteys. Koska harjun rinne on kulutukselle herkkää, on kulkureitit pyritty ohjaamaan merkityille poluille.

Mäkkylänrinteen alueen rakentamisessa on erityisesti huomioitavina asioina melu, pohjaveden suojele sekä jo mainittu valtakunnallisesti sekä seudullisesti merkittävä Teivaalanharju rinteineen. Rakennusten, rakennelmien ja asuinhuoneiden sekä pihojen sijoittelussa sekä tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon melu ja siltä suojautuminen riittävien melutasoarvojen saavuttamiseksi. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluselvitys. Kaikilla korttelialueilla on esitetty yksityiskohtaisia hulevesi- sekä pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä.

Julkisivut Mikkolantien ja Vaasantien suuntaan ovat tärkeitä kaupunkikuvalliset julkisivut. Asemakaavasunnittelun tavoitteenasettelua tukee Teivo-Mäkkylä -laatukäsikirjan laatiminen. Teivo-Mäkkylän laatukäsikirjan tavoitteena on luoda Teivo-Mäkkylän alueelle ”punainen lanka” alueen kokonaisilmeestä. Työ antaa merkittävimmät suuntaviivat ja laatutavoitteet mm. alueen ilmeelle, yhtenäisyydelle ja tunnelmalle. Laatukäsikirjan tavoitteena on tukea ja tarkentaa Teivo-Mäkkylän osayleiskaavatasoisia ratkaisuita ohjaten alueen asemakaavoitusta sekä alueen laadukasta toteutumista. Työ on jaettu kahteen osaan: 1. vaihe (kevät 2025) sisältää laatukäsikirjan laatimisen ja 2. vaiheen aikana (syksy 2025) laaditaan laatuohje alueen asemakaavaehdotuksen laatimisen tueksi.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite / Liitteet:	Kivikkotien asemakaavan muutos, luonnos VE1. Kaavakartta määräyksineen, 21.05.2025 Kivikkotien asemakaavan muutos, luonnos VE2. Kaavakartta määräyksineen, 21.05.2025 Kaavaselostus, 21.05.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.05.2025 Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 21.05.2025 Liite 2: Asemakaavan seurantalomake VE1, 21.05.2025 Liite 3: Asemakaavan seurantalomake VE2, 21.05.2025 Liite 4: Havainnepiirros VE1, 21.05.2025 Liite 5: Havainnepiirros VE2, 21.05.2025
Oheismateriaalit:	Kaavaa koskevat selvitykset
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Kivikkotien asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 28.01.2026 § 15
364/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: Asemakaavan laatimisen tavoitteena on ajantasaistaa ja tehostaa Mäkkylänrinteen alueen toteutumatta jääneitä korttelialueita. Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Ylöjärven kaupunki haki kumppania Kivikkotien kerrostalokorttelin asemakaavoittamiseen ja toteuttamiseen Teivo–Mäkkylän alueella, mutta määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään hakemusta. Jatkokeskusteluissa Arkta Rakennus Oy ilmoitti valmiudestaan ryhtyä hankkeen toteuttajaksi kerrostalokorttelissa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 29.9.2025 § 298 hyväksyä yhteistoimintasopimus-luonnoksen asemakaavan muuttamisesta ja toteuttamisesta Arkta Rakennus Oy:n kanssa.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu on laadittu valmisteluvaiheen kaavaratkaisun VE2 pohjalta tiiviissä yhteistyössä hankkeen toteuttajan Arkta Rakennus Oy:n kanssa. Asemakaavalla muodostuu korttelit 236 ja 702–703 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 3,4 ha, josta asuinkortteleita on noin 2,4 ha ja virkistysalueita noin 0,8 ha. Asemakaava osoittaa korttelialueita asuinkerrostalojen (AK) sekä kytkettyjen omakotitalojen (A) rakentamiseksi. Asumiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 15 485 kem².

Kivikkotien asemakaavan muutos täydentää Mäkkylänrinteen jo rakennettua asuinaluetta tehokkaammalla ja monipuolisemman asuntojakauman mahdollistavalla ratkaisulla. Tavoitteena on kohtuuhintainen ja eri asumismuotoja tukeva asuinalue noin 300–350 asukkaalle (1 as / n. 45–50 kem²). Rakennusten vaihtelevilla kerroskorkeuksilla pyritään muodostamaan harjuluontoon ja nykyiseen rakennuskantaan hyvin soveltuva, kustannustehokas ja tiivistyvä kokonaisuus.

Kivikkotien korttelit jakautuvat kahteen tyyppiin: tehokkaasti rakennetut, urbaania katutilaa muodostavat Mikkolantien varren kerrostalokorttelit sekä pienimittakaavaisemmat, kylämäiset kytkettyjen omakotitalojen korttelit. Omakotitalokorttelit vaihettuvat harjuluonnosta kohti kaupunkimaisempaa katutilaa Mikkolantietä lähestyttäessä. Alueen suunnittelun keskeisinä lähtökohtina on ollut harjuluonnon läsnäolo sekä harjun kokonaisarvojen säilyttäminen, minkä vuoksi tehokkain rakentaminen on sijoitettu aivan Mikkolantien varteen. Rakennukset jäävät korkeimmillaankin selvästi harjun lakea sekä puustoa alemmaksi. Harjun hallitseva asema maisemassa säilyy rakentamisesta huolimatta.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja alue nousee lounaaseen avaten pihat etelään ja lounaaseen, Teivaalanharjun suuntaan. Asemakaavassa kaikki rakennukset on massoiteltu ja sijoiteltu siten, että liikennemelun pääsy asuin- ja korttelipihoille estetään rakennusmassoilla muodostettavalla kytketyllä rakenteella, mikä parantaa samalla pihojen pienilmastoa. Kytketyiksi omakotitaloiksi osoitetut A-korttelit muodostavat viihtyisiä rakennusryhmiä ja

yksityisiä pihoja harjun juurella. Harjun vaihtelevat pinnanmuodot mahdollistavat kerrostalotonttien rajoilla kaksikerroksiset pysäköintiratkaisut, mikä säästää tilaa korttelipihan oleskelualuilla.

Kivikkotien katualue on mitoitettu siten, että siihen mahtuu erillinen reunakivellä erotettu kevyenliikenteen väylä sekä kadunvarsipysäköintiä, mikä mahdollistaa yleiseen käyttöön soveltuvia autopaikkoja.

Asemakaava osoittaa Teivaalanharjun virkistysalueille sujuvat kulkuyhteydet, jotka palvelevat niin tämän kaava-alueen kuin kaava-alueen ulkopuolisiakin harjun virkistäytyjiä. Koska harjun rinne on kulutukselle herkkää, on kulkureitit pyritty ohjaamaan merkityille poluille.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota mm. pohjaveden suojeluun, melulta suojautumiseen sekä Teivaalanharjun maisema-alueen kokonaisarvojen säilymiseen. Lisäksi määräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista valmistuneen laatukäsikirjan mukaisesti.

Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Kivikkotien asemakaavan muutos, ehdotus. Kaavakartta määräyksineen, 28.01.2026 Kaavaselostus, 28.01.2026 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 28.01.2026 Liite 1: Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin, 28.01.2026 Liite 2: Asemakaavan seurantalomake, 28.01.2026 Liite 3: Havainnepiirrokset, 28.01.2026
Oheismateriaalit:	Kaavaa koskevat selvitykset
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Kivikkotien asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot ehdotusaineistosta.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----