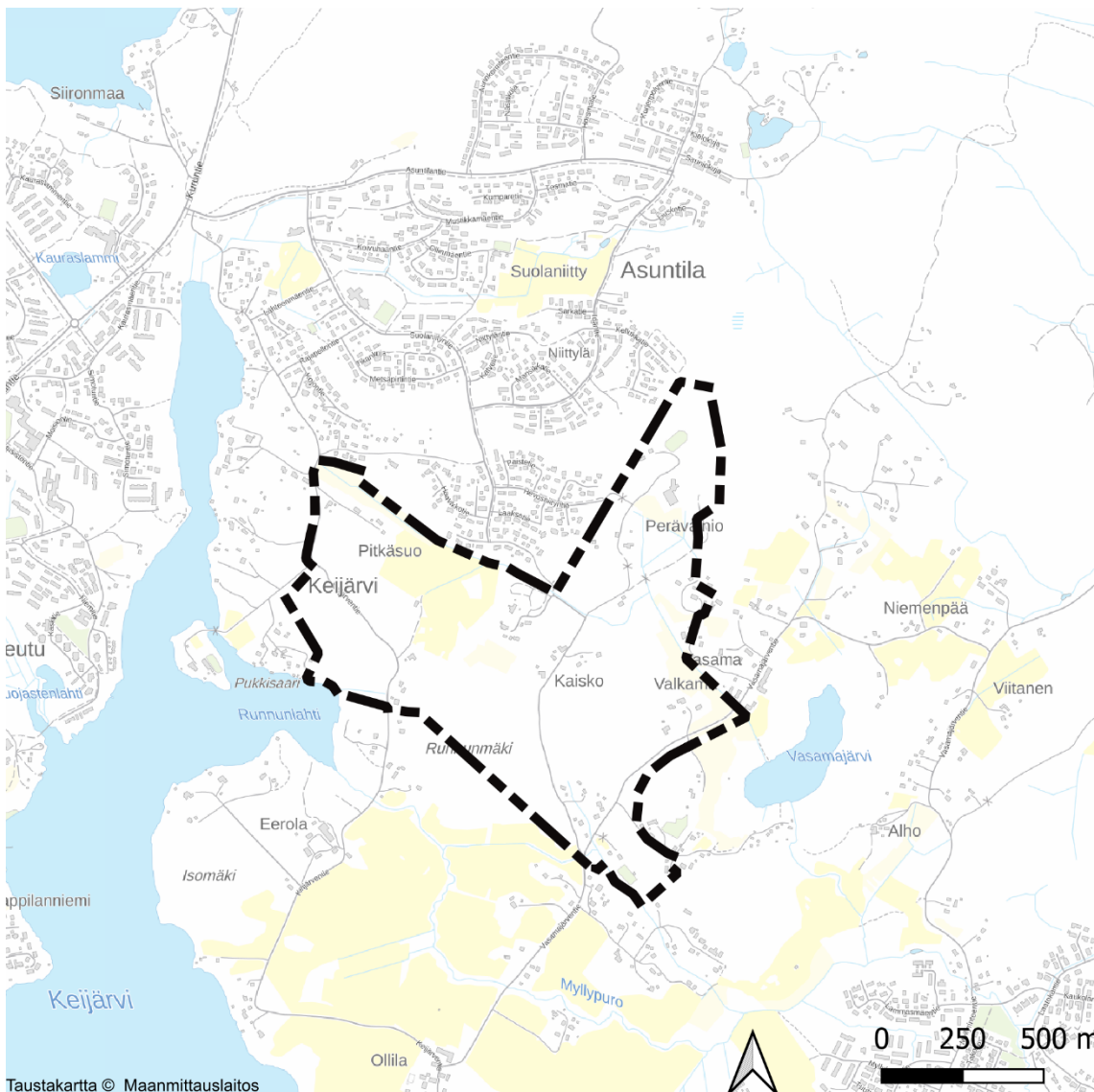


Kaavaselostus

Asuntila-Illmarinjärventien osayleiskaavan muutos



Taustakartta © Maanmittauslaitos

Käynnistämispäätös

Vireilletulosta ilmoitus

Kaavaluonnos (kh)

Luonnos nähtävillä

Ehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto, hyväksyntä

Dnro: 37/10.02.02/2021 & 656/10.02.02/2021

kh. 25.11.2019 § 326

10.2.2021

2.3.2026

Käsittelyvaiheet

25.11.2019 § 326 Kaupunginhallitus, kaavoituspäätös

- 10.2.2021 Kuulutus vireilletulosta
- 10.2.2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- 11.6.2025 Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- 11.8.2025 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 15.12.2025 § 417 Kaupunginhallitus, Asuntilan - Ilmarinjärventien osayleiskaavan muutos, tavoitteiden tarkentaminen
- 2.3.2026 § xx Kaupunginhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginhallitus esittää kaavaa valtuuston hyväksyttäväksi.
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

Kaavakartta

Kaavakartta 1:10 000, merkinnät ja määräykset, luonnos 2.3.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.3.2026

Vastineraportti 2.3.2026

Erillisselvitykset

Asuntila-Ilmarinjärventie -katuyhteyden yleissuunnitelma, Ramboll 11/2024

Linnusto- ja liito-oravaselvitys, Pekka Suhonen 07/2025

Luontoselvitys, T:mi Esa Hankonen 09/2025

Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 09/2025

Asukaskyselyraportti, Sweco 10/2025

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys, Ylöjärven kaupunki, 2026

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Ylöjärvi_Asuntila_Ilmarinjärventie_o yk_muutos
Työnumero	25019606
Asiakas	Ylöjärven Kaupunki
Tekijä	Maria Kirveslahti, Jenny Jungar, Maritta Heinilä
Päiväys	2.3.2026
Dokumenttiviite	Ylojarvi_Asuntila_Ilmarinjärventie_Selostus_Luonnos.docx

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus	6
2	Lähtökohdat.....	7
2.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset	7
2.2	Suunnittelutilanne.....	7
2.2.1	Maakuntakaava.....	7
2.2.2	Yleiskaavat.....	10
2.2.3	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	11
2.2.4	Tampereen kaupunkiseudun rakennemalli.....	11
2.2.5	MAL-sopimus 2024–2027	12
2.2.6	Asuntila-Ilmarinjärventie -katuyhteyden yleissuunnitelma	12
2.2.7	Raitiotie	13
2.2.8	Rakennusjärjestys	14
2.2.9	Pohjakartta.....	14
3	Suunnittelualueen nykytilanne.....	15
3.1	Yleiskuvaus	15
3.2	Luonnonympäristö.....	16
3.2.1	Luonnonsuojelu	16
3.2.2	Luonnonolot	16
3.2.3	Kasvillisuus ja eläimistö	16
3.2.4	Vesistöt ja pohjavedet.....	17
3.2.5	Tulva-alueet	17
3.2.6	Maa- ja kallioperä	18
3.2.7	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit	18
3.3	Maisema.....	18
3.3.1	Maiseman yleiskuvaus.....	18
3.3.2	Arvokkaat maisema-alueet	20
3.4	Rakennettu ympäristö	21
3.4.1	Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila.....	21
3.4.2	Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet	21
3.4.3	Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet.....	21
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	22
3.6	Liikenne.....	23
3.7	Yhdyskuntatekniikka	23
3.8	Maanomistus	23
3.9	Väestö, rakentamispaine.....	24
3.10	Elinkeinot ja palvelut	24
3.11	Virkistys.....	24
3.12	Ympäristön häiriötekijät	25
4	Tavoitteet.....	26
4.1	Suunnittelutilanteesta, lähtötiedoista ja selvityksistä tulevat tavoitteet	26
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	26
4.1.2	Maakuntakaavan tavoitteet.....	26
4.1.3	Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+	26
4.1.4	MAL-sopimus 2024–2027	26
4.2	Osallisten tavoitteet.....	27
4.2.1	OAS-vaiheen palaute.....	27
4.2.2	Viranomaisneuvottelun tavoitteet.....	27

4.2.3	Asukaskysely	27
4.2.4	Valmisteluvaiheen tavoitteet	27
4.2.5	Ehdotusvaiheen tavoitteet	27
4.3	Ylöjärven kaupungin tavoitteet	27
5	Suunnittelun vaiheet	28
5.1	Suunnittelun tarve	28
5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	28
	Osalliset.....	28
5.3	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	28
5.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	28
6	Vaihtoehdot ja niiden vertailu	28
7	Yleiskaava ja sen perustelut.....	29
7.1	Yleiskaavan kuvaus	29
7.1.1	Kaavan mitoitus	29
7.1.2	Kaavamääräykset	29
8	Yleiskaavan vaikutukset	31
8.1.1	Arviointimenetelmät	31
8.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	31
8.3	Ympäristövaikutukset	32
8.3.1	Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	32
8.3.2	Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon.....	32
8.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	32
8.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	33
8.3.5	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin.....	33
8.4	Taloudelliset vaikutukset	33
8.4.1	Vaikutukset aluetalouteen, elinkeinotoimintaan ja työllisyyteen	33
8.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	34
8.5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
9	Yleiskaavan toteuttaminen	35
9.1	Yksityiskohtainen suunnittelu	35
9.2	Toteuttaminen	35
9.3	Seuranta.....	35

Ylöjärven kaupunki, Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaavan muutos

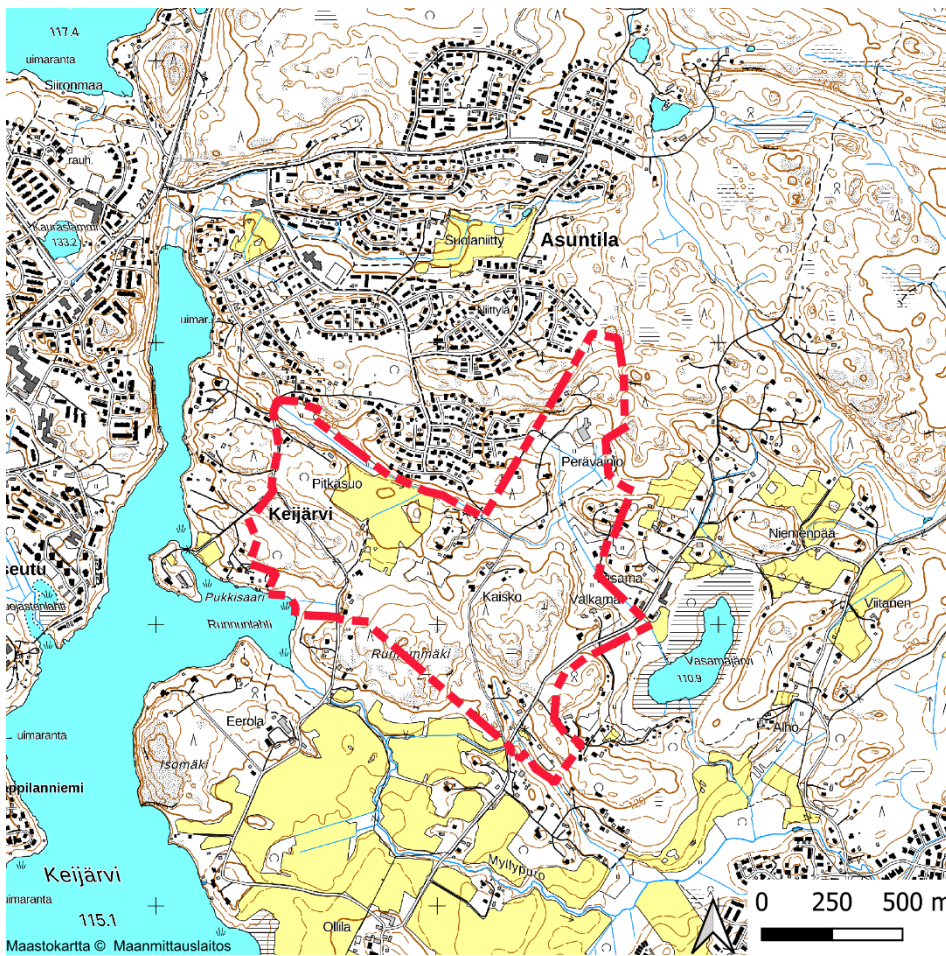
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 2.3.2026 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustan itäpuolella, Keijärven ja Näsijärven välimaastossa, Asuntilan ja Siivikkalan asuinalueiden välissä. Suunnittelualue on pääosin mäkisiä metsäalueita ja peltoa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 100 ha. Asemakaavoitettuja alueita ei lueta mukaan suunnittelualueeseen.



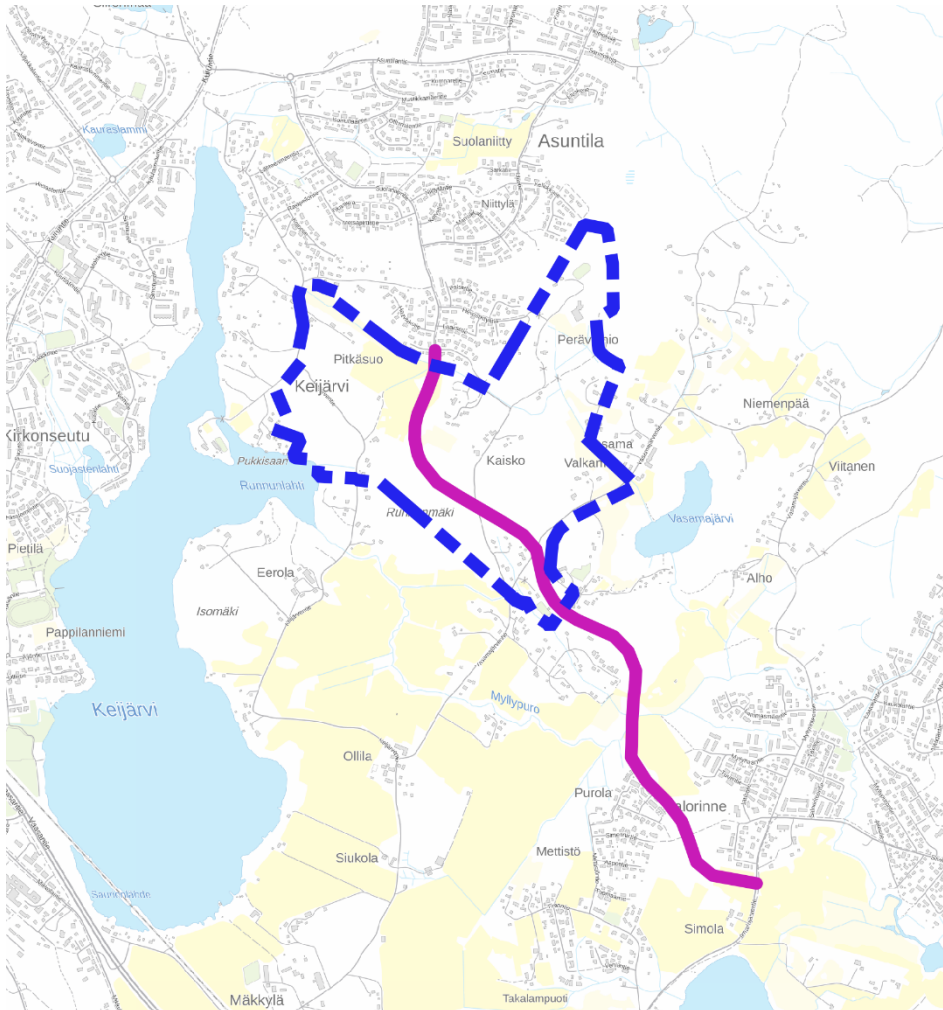
Kuva 1 Ote suunnittelualueen sijainnista Maanmittauslaitoksen maastokartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkentuessa nimi on muutettu Asuntila-Ilmarinjärventie-osayleiskaavan muutokseksi (vanha nimi Asuntila-Siivikkala).

Osayleiskaavan muutoksella kehitetään Asuntilan-Ilmarinjärventien alueen täydennysrakentamista, toimivuutta ja saavutettavuutta. Kaavalla osoitetaan Asuntilan ja Ilmarinjärventien välinen tieyhteys kaavaprosessin aikana tarkentuneiden tavoitteiden mukaisena.

Tarkoituksena on muuttaa nykyistä yleiskaavaa siten, että siinä huomioidaan laaditun Asuntila-Ilmarinjärventien katuyhteyden yleissuunnitelman mukaisen uuden katuyhteyden vaihtoehto "Länsi 3" sekä sitä ympäröivä maankäyttö. Asuntila-Ilmarinjärventien katuyhteyden yleissuunnitelma laadittiin vuonna 2024 (Ramboll Finland Oy).



Kuva 2 Kaava-alue osoitettu sinisellä, vaihtoehto Länsi 3 violetilla viivalla.

2 Lähtökohdat

2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (AKL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 (tullut voimaan 8.6.2017). Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko maakunnan alueella. Kaavassa huomioidaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset.



Kuva 3 Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti osoitettu mustalla.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät (alla esitetyissä määräyksissä huomioitu, mikäli niitä on tarkennettu vaihemaakuntakaavassa 1):

- Taajamatoimintojen alue (A, ruskea väritys)
 - 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, työpaikkojen ja lähivirkistys- ja seudullisten palvelujen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.
 - 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.
 - Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
 - Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella yhteensä 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella yhteensä 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 4 000 k-m².
- Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke (kk6)
 - Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.
 - Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.
- Taajamatoimintojen alue, ehdollinen (ruskea vinoviivoitus ae)
 - Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Mikäli aluetta ei ole erikseen mainittu suunnittelumääräyksessä, merkintä osoittaa toteutukseltaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle ajoitettavat taajamatoimintojen alueet.
 - Merkintään liittyy Kangasalla Kirkkojärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em11.
 - Suunnittelumääräys:
 - Aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen.
 - Ylöjärven Vasamajärven ympäristön alueen toteuttaminen edellyttää hyvän joukkoliikenteen järjestämistä alueelle.

- Viheryhteys (vy, vihreä katkoviiva)
 - Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten 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.

Suunnittelualueen rajapintaan sijoittuu lisäksi maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (mkm, Keijärvi-Mäkkylän kulttuurimaisema).

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

- Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaava, elonkirjo ja energia

Pirkanmaan 1. vaihemaakunta ei osoita alueelle tai sen välittömään läheisyyteen uusia merkintöjä.

Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaava, teollisuuden uudet sijaintipaikat

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto päätti 25.11.2025 käynnistää teollisuusteemaisen vaihemaakuntakaavan valmistelun. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville. Vaihemaakuntakaavan 2 luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuonna 2026.

2.2.2 Yleiskaavat

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Asuntilan ja Siivikkalan välisen alueen osayleiskaava, jonka Ylöjärven valtuusto on hyväksynyt 11.12.2003 (131 §). Osayleiskaavassa alueella on osoitettu mm. erillispientalovaltaista aluetta (AO-5) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia aluetta (M-2 sekä MU-3). Alueen itäosiin on osoitettu yksityisten palveluiden ja hallinnon alueita (PK-3), jotka on varattu hevosurheilutoimintaa varten.

Erillispientalovaltaista asuintoaluetta AO-5 koskee kaavamääräys:

”Alueelle saa rakentaa enintään kartalla esitetyn lisärakennusoikeuden mukaisen määrän uusia yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Rakennuspaikan koko määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Ranta-alueella rantaan rajoittuvan rakennuspaikan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 240 k-m². Asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulisi olla vähintään 50 m. Lisäksi voidaan rakentaa yksi talousrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 40 m² sekä saunarakennus, jonka pohjapinta-ala on enintään 30 m² ja kerrosala enintään 20m².

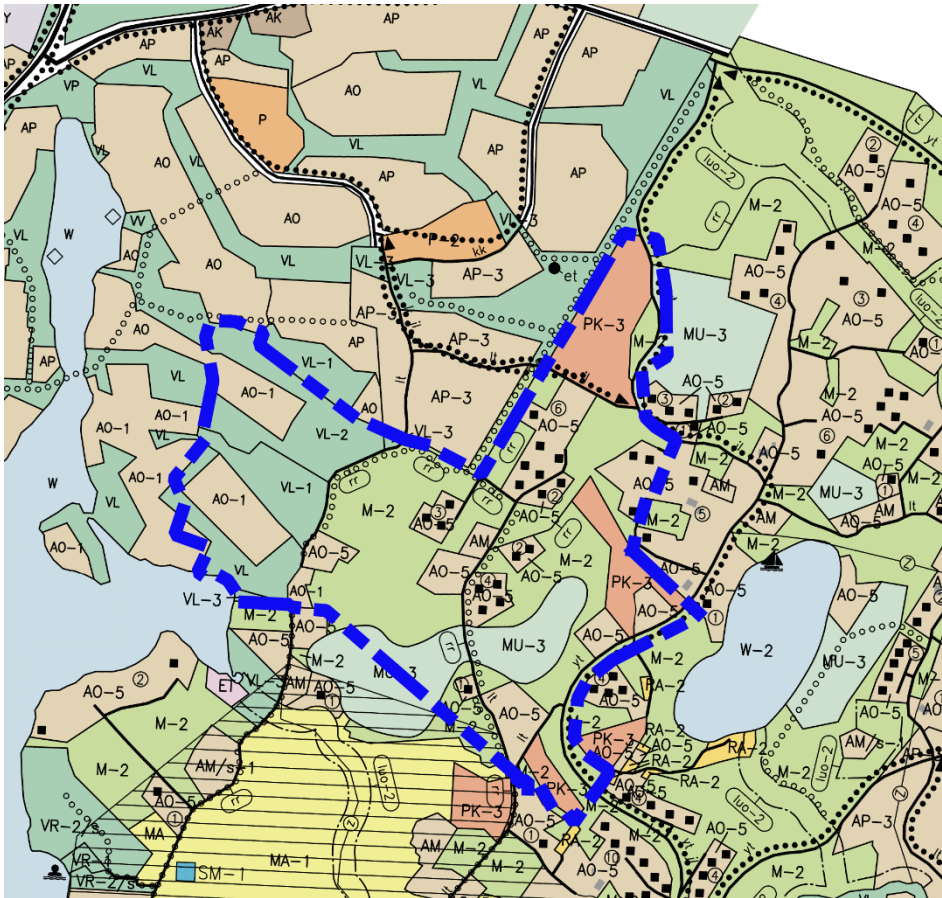
Rakennukset on suunniteltava rakennettaviksi maaseudun ja lähiympäristön perinteistä rakentamistapaa noudattaen. Niiden sijoittelulla tulee pyrkiä muodostamaan suojaisia pihapiirejä. Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin puuta ja väriykseltään maisemaan ja ympäristöön sopeutuva. Lisäksi uudisrakentamisessa ja rakennusten muutos-

ja korjaustöissä tulisi ottaa huomioon kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet.”

Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK-3 koskee kaavamääräys:

”Alue on varattu hevosurheilutoimintaa varten, jonka yhteyteen saa rakentaa yhden asunnon. Rakentamisessa tulee noudattaa AO-5-alueiden mukaisia määräyksiä. Alueella edellytetään ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöviihtyvyyteen ja vesien suojeluun.”

Alueen länsiosaa koskee Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaavan laajennus ja muutos, joka on hyväksytty 30.8.1995. Supitien ja Keijärventien varteen on osoitettu erillispientalovaltaista asuntoaluetta, jossa rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m² (AO-1). Muutoin länsiosat on osoitettu lähivirkistysalueina (VL, VL-1 ja VL-2).



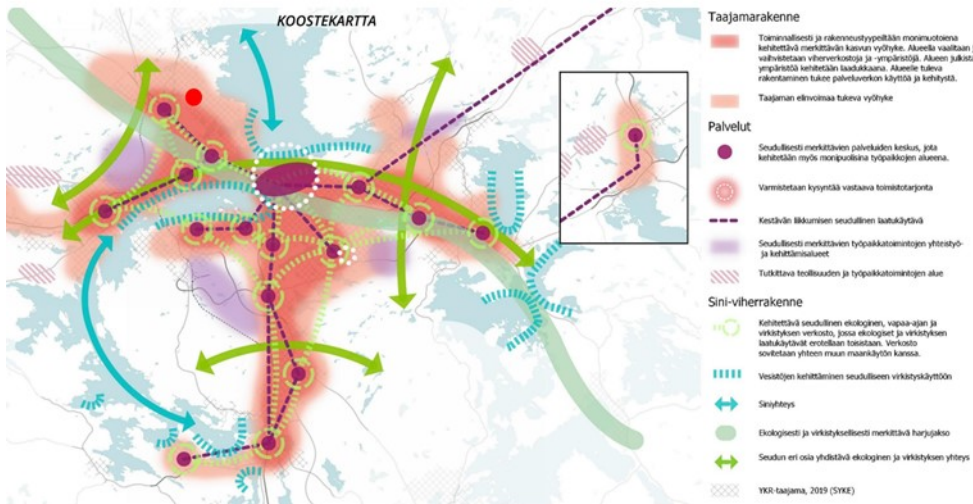
Kuva 4 Ote ajantasayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

2.2.3 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Alueen pohjoispuolella on Asuntilan asemakaava-alue ja itäpuolella Siivikkalan asemakaava-alue.

2.2.4 Tampereen kaupunkiseudun rakennemalli

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+ ”Vehreä metropolimme” on hyväksytty seutuhallituksessa ja kaupunkiseudun valtuustoissa vuonna 2023. Rakennesuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen. Suunnittelualue sijoittuu siinä taajaman elinvoimaa tulevalle vyöhykkeelle (likimääräinen sijainti osoitettu ohessa alla).



Kuva 5 Ote Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040+ koostekartalta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.

Rakennesuunnitelman 2040+ lähtökohtana on kestävä kehitys kolmella osa-alueella, ekologiseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen kestävyyteen.

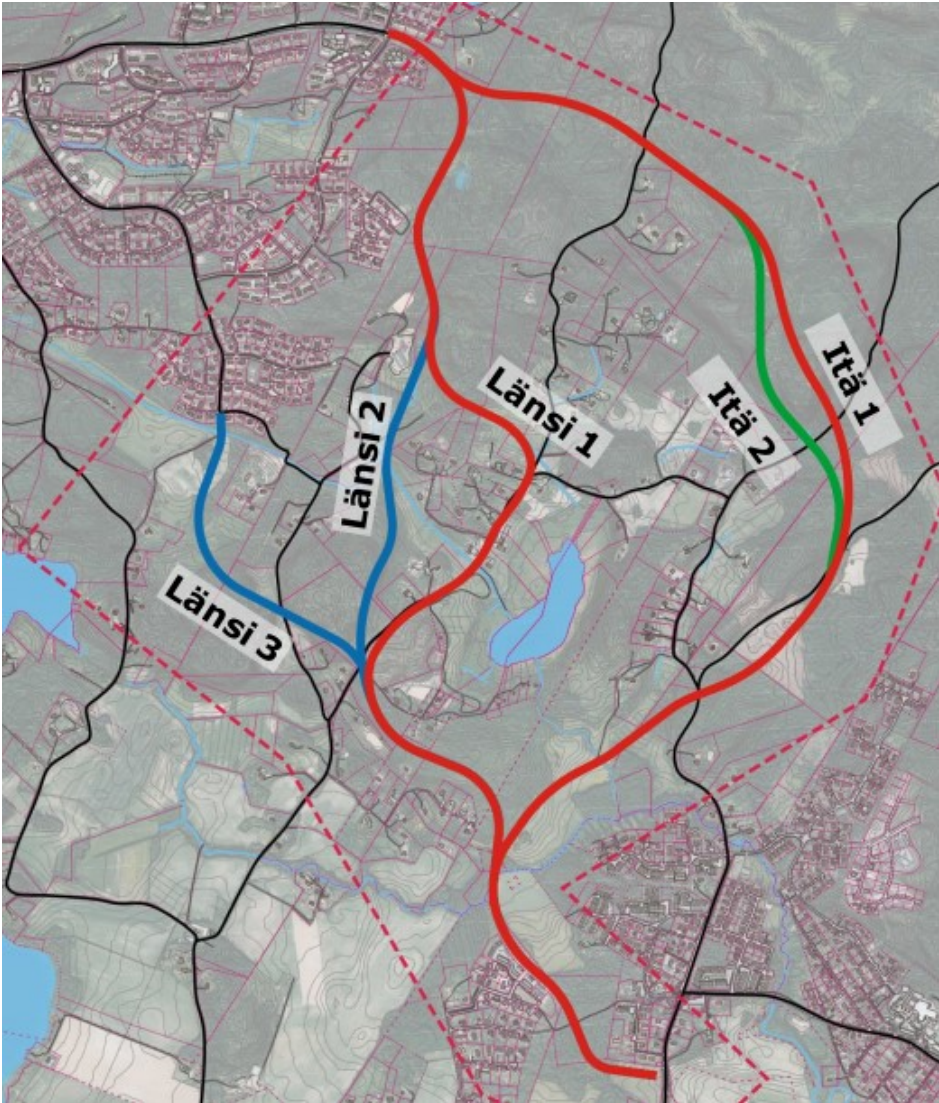
Ratkaisuja kuvataan kolmella teemakartalla: Arki (lumoava arki), Rakenne (fiksi kasvu) sekä Elinkeinot ja yhteydet (maailmalle avoin).

2.2.5 MAL-sopimus 2024–2027

Valtion ja Tampereen kaupunkiseudun välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus 2024–2027 allekirjoitettiin 13.12.2024 Helsingissä. Kaupunkiseudun kunnat ovat hyväksyneet sopimuksen. Valtion sitoutuminen MAL-sopimukseen vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksellä 28.11.2024.

2.2.6 Asuntila-Ilmarinjärventie -katuyhteyden yleissuunnitelma

Suunnitelmassa tutkittiin viittä vaihtoehtoista katuyhteydenlinjausta Asuntilan ja Ilmarinjärventien välillä. Kaikki vaihtoehdot liittyvät Ilmarinjärventiehen samasta kohtaa, mikä on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Vaihtoehdot Itä 1, Itä 2, Länsi 1 ja Länsi 2 liittyvät Asuntilassa Asuntilantien päähän. Länsi 3 vaihtoehto liittyy muista vaihtoehdoista poiketen Asuntilassa Suolaniityntiehen.



Kuva 6 Ote tutkituista katulinjauksista. © Ramboll 2024.

Vaihtoehdot Länsi 2 ja Länsi 3 ovat pituudeltaan lyhyimmät. Suunnitelmassa suositellaan, ettei itäisiä vaihtoehtoja 1 ja 2 toteutettaisi luonto- ja ilmastovaikutusten vuoksi.

2.2.7 Raitiotie

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi Lielähti-Ylöjärvi -ratahaaran tarkentavan yleissuunnitelman asemakaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi 13.2.2023.

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 16.12.2024, että Lielähti-Ylöjärvi -välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä Tampereen kaupungin ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Raitiotien rakentaminen vaatii vielä erillisen päätöksen.



Kuva 7 Ote Lielähti-Ylöjärvi raitiotien tarkentavasta yleissuunnitelmasta © Tampereen ratikka. Raitiotielinjaus osoitettu sinisellä viivalla ja suunnitellut pysäkit mustalla pisteellä.

Teivoon suunniteltu raitiotiepysäkki sijoittuu Ilmarinjärventien alkuun. Uusi kokoojakatuysteys mahdollistaisi linja-autoreitin raitiotiepysäkkien välille Teivosta Asuntilan kautta Ylöjärven keskustaan, mikäli sellainen maankäytön kehittyessä osoittautuisi perustelluksi.

2.2.8 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 8.11.2021 Ylöjärven rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.1.2022. 1.1.2025 alkaen noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä (2021) siltä osin, kun se ei ole ristiriidassa voimassa olevan uuden rakentamislain kanssa uuden rakennusjärjestyksen voimaan tulon asti.

2.2.9 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana käytetään maastotietokanta-aineistoa ja tarpeen mukaan muuta karttamateriaalia.

3 Suunnittelualueen nykytilanne

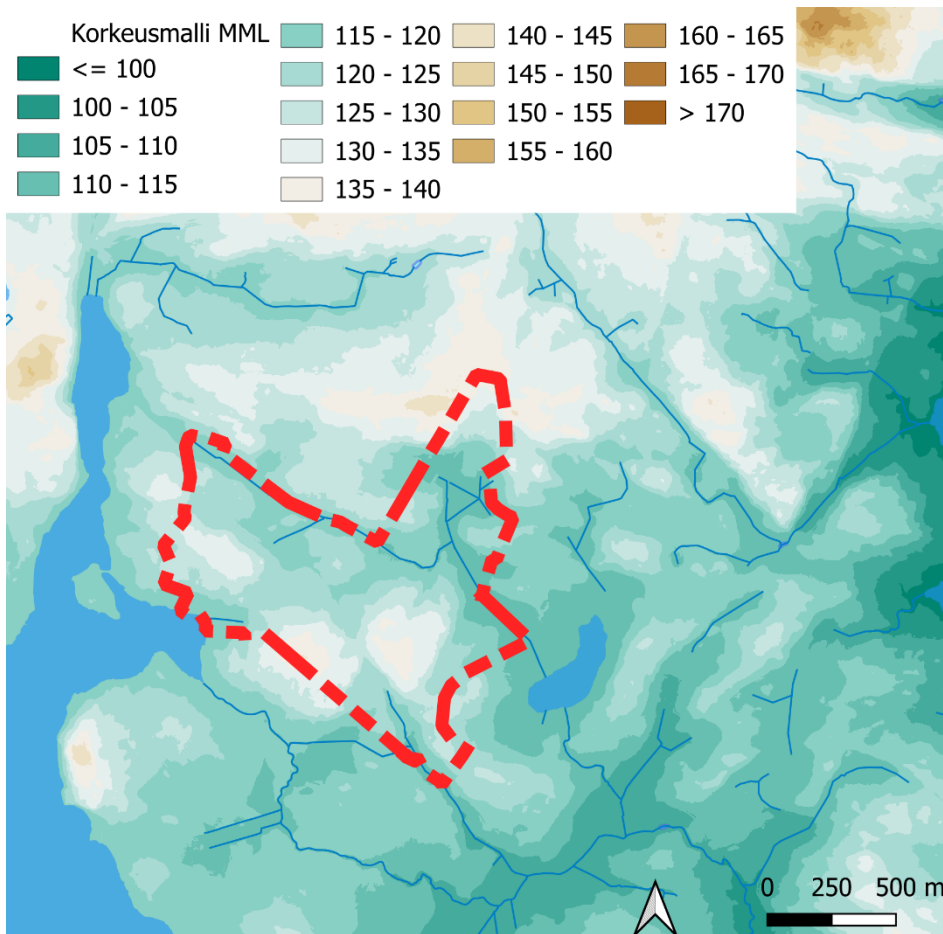
3.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Asuntilan taajama-alueen eteläpuolelle ja on luonteeltaan maaseutumaista. Alueella sijaitsee nykyisellään hevostalleja ja ratsastus- sekä virkistysreittejä. Alueella on muutamia pienehköjä peltoalueita sekä talousmetsää.



Kuva 8 Suolaniityntien pääty, kuvattuna suunnittelualueen puolelta.

Kaava-alue on maastoltaan vaihtelevaa mäkimaata. Kaava-alueen maasto viettää kohti kaakkoa ja maasto kohoaa kaava-alueen pohjoispuolelle. Maisemaa rytmittävät Runnunmäki, Kaiskon ja Keijärven mäki. Kalliomäkien yhteydessä on muutamia jyrkänkeitä.



Kuva 9 Alueen topografia.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse valtion omistamia tai yksityisiä luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojeluohjelman alaisia alueita.

3.2.2 Luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee eteläboreaalisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä 2a ja edustaa keskisen Pirkanmaan tavanomaisia luontotyyppejä.

Alueella vaikuttaa vahvasti metsätalous. Avohakkuualueiden lisäksi alueella on taimikoita ja yhdelle puulajille kuten koivulle istutettuja alueita. Metsätalouden vuoksi alueen puusto on melko nuorta.

Suunnittelualueen länsiosassa on hieman vanhempaa kuusivaltaista sekametsää. Myös Kaiskontien ja Vasamajärventien risteyksen itäpuolella on pieni puronvarren alue, jossa puusto on vanhempaa ja hieman monipuolisempaa.

3.2.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Luontotyytit, luonnonmuistomerkit, luonnon monimuotoisuus

Luontoselvityksen (T:mi Esa Hankonen 2025) mukaan alueella on 5 erillistä luontoarvoiltaan huomioitavaa kasvillisuuskuviota/luontotyyppiä. Kuviot edustavat joko metsälain 10 § tarkoittamaa metsätaloudessa erityisesti suojeltavaa arvokasta elinympäristöä tai

uhanalaisuusluokiteltua luontotyyppiä. Kuviot edustavat luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa uhanalaisiksi luokiteltuja elinympäristöjä seuraavasti:

- Kuvio 1: Tupasvillarämeet (VU)
- Kuvio 2: Sarakorvet (EN/VU)
- Kuvio 3: Metsälaitumet (CR)
- Kuvio 4: Tuoreet lehdot (VU)
- Kuvio 5: Ruohokorvet (EN/VU)

Luontoselvityksessä löydettiin uhanalaisena tai rauhoitettuna kasvilajina lahokaviosammal, jota havaittiin kolmelta eri kasvupaikalta alueen itäosista. Muita uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja ei löydetty.

Viitasammakko

Luontoselvityksen maastotöissä alueelta ei ole havaittu viitasammakkoa, eikä lajista ole aiempiakaan havaintoja alueella. (T:mi Esa Hankonen 2025)

Lepakot

Luontoselvityksen mukaan alueen itäosissa on kaksi lepakolle erityisen tärkeää aluetta, jotka ovat luokan II (Eurobats) mukaisia. Luokka II tarkoittaa erityisen tärkeätä kohdetta, kyseessä on ravintoa tarjoava alue, mahdollinen tai todettu tärkeä siirtymäreitti tai näiden yhdistelmä. Maankäytössä alueen arvo lepakolle tulee ottaa huomioon (EUROBATS-alue).

Varmennettuja lepakoiden lisääntymispaikkoja ei selvityksessä löytynyt. Todennäköisesti lajit asustelevat lähistön rakennuksissa.

Liito-orava

Kaava-alueelta laaditun liito-oravaselvityksen (Pekka Suhonen 2025) mukaan liito-oravasta ei tehty havaintoja kaava-alueella.

Linnusto

Linnustoselvityksen (Pekka Suhonen 2025) mukaan alueelta tavattiin lähinnä tavallisia pesimälajeja. Tavatuista lajeista hömötiainen ja viherpeippo ovat valtakunnallisessa uhanalaisuusluettelossa erittäin uhanalaisia (EN) ja pensaskerttu, närhi sekä harakka silmälläpidettäviä (NT). Eri uhanalaisuusluokiteltujen lajien osuus kokonaislajimäärästä oli vain noin 14 %. Uhanalaiset linnustohavainnot sijoituivat Vasamajärventien länsipuolelle sekä Supikorven alueelle.

3.2.4 Vesistöt ja pohjavedet

Vesistöt ja vesitalous

Itäisintä rantarinnettä lukuun ottamatta alueen vedet valuvat kaakkoon.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Ylöjärvenharju, sijaitsee kantatien 65 varressa hieman alle kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen.

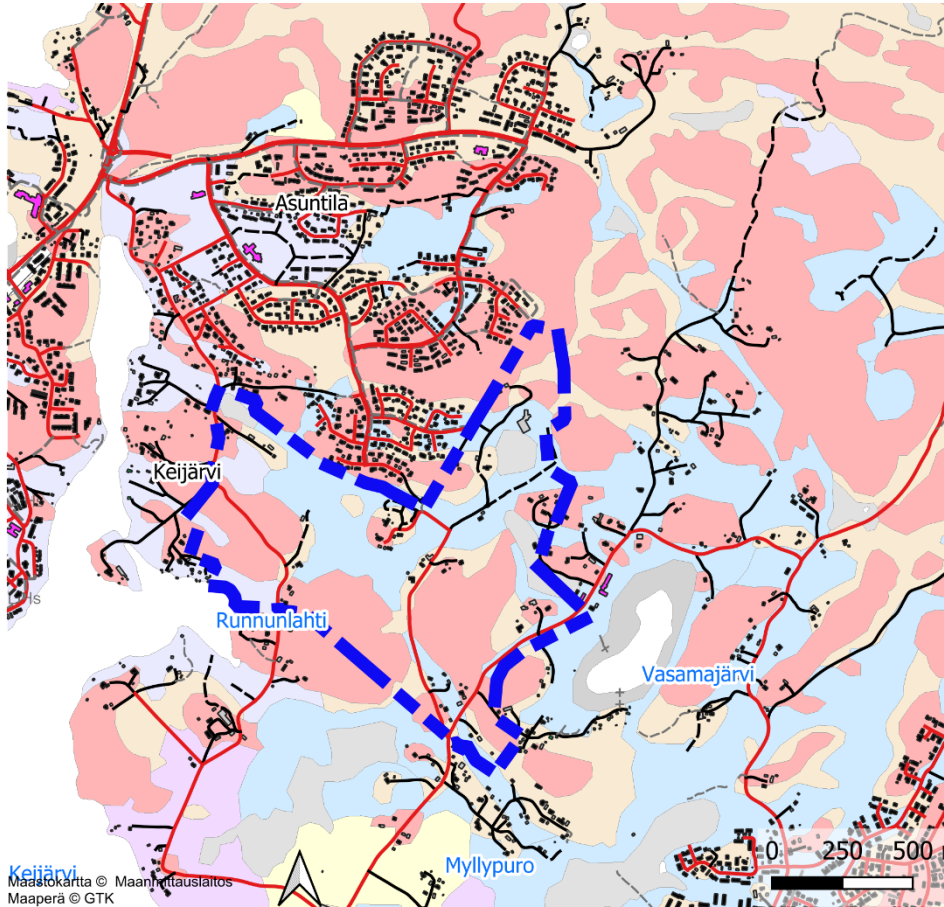
3.2.5 Tulva-alueet

Kaava-alue sijaitsee Kokemäenjoen vesistöalueella ja Näsijärven-Ruoveden valuma-alueella.

Kaava-alue ei sijaitse merkittävällä tulvavaara tai tulvariskialueella, eikä siltä ole laadittu vesistötulvakarttaa (Suomen ympäristökeskus).

3.2.6 Maa- ja kallioperä

Pohjamaa koostuu kalliomaasta ja savialueista. Savialueet sijoittuvat Pitkäsuon ja Perävainion väliselle viljelynotkelmaan sekä aivan alueen eteläosaan Kaiskon ja Runnummäen väliin. Perävainiolla on saven lisäksi saraturvetta.



Kuva 10. Alueen pohjamaaperä. Punaisella osoitettu kallioalueet, sinisellä savialueet, vaalean violetilla hiesu- ja harmaalla saraturvealueet.

3.2.7 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan alueella ei ole tiedossa sellaisia kohteita, joiden toiminnasta maaperään on saattanut päästä haitallisia aineita.

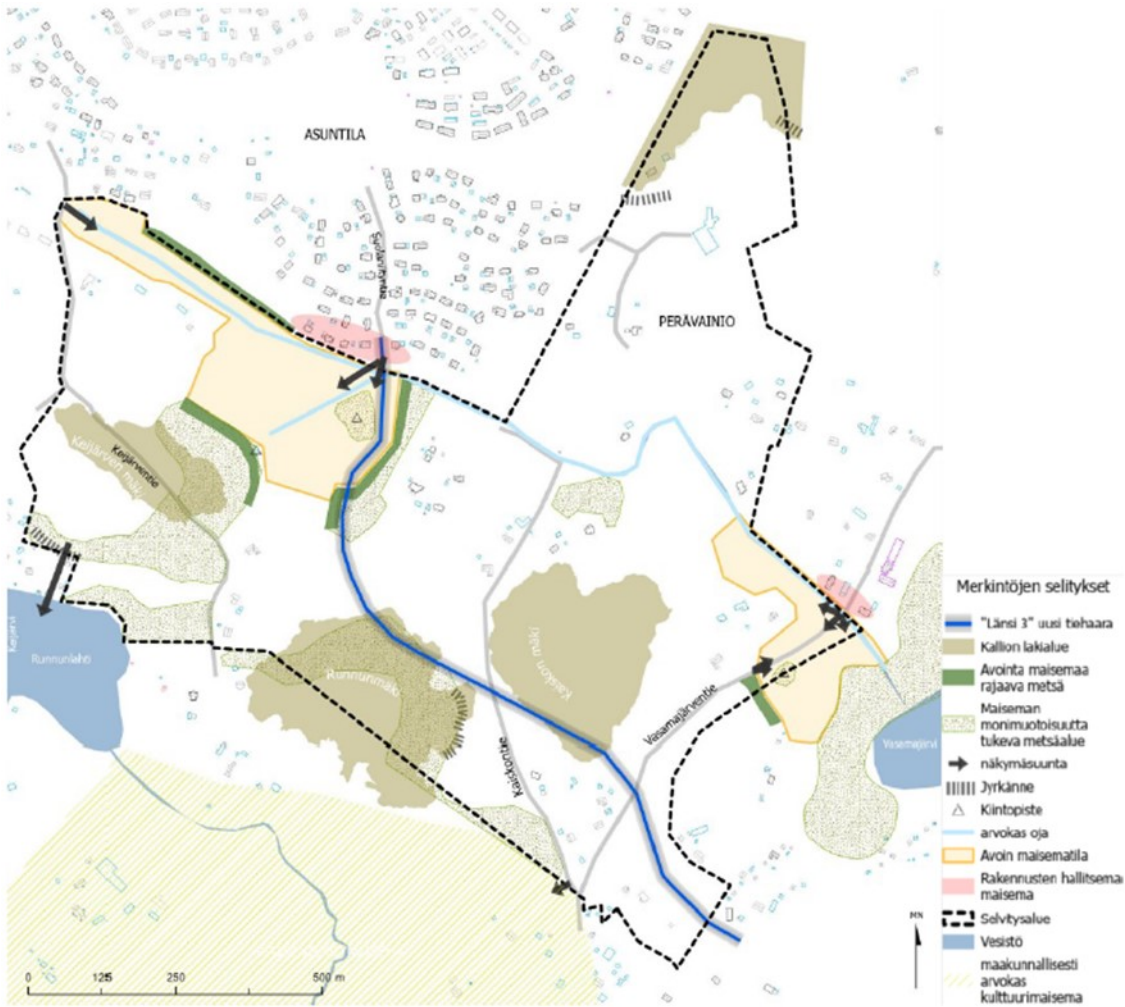
3.3 Maisema

Suunnittelualue sijoittuu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja siinä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuontuun. Keski-Hämeen viljelyseutua voidaan pitää Hämeen varsinaisena ydinalueena, jonne vanhin asutus ja vaihtelevat vesireitit viljelyalueineen keskittyvät.

3.3.1 Maiseman yleiskuvaus

Maisema on karua ja maastoltaan vaihtelevaa metsämaisemaa. Metsäiset kallioalueet hallitsevat maisemakuvaa. Tiet alueella ovat kapeita ja noudattelevat maaston muotoja.

Vuosikymmenien saatossa avoimet viljelyalueet ovat umpeutuneet, peltoja on metsitetty ja viljelyala kaventunut pieneen osaan aluetta. Pelto- ja niittyalueet avaavat muutoin sulkeutunutta maisematilaa Vasamajärventieltä, Keijärventieltä, josta selvitysalue alkaa, sekä Suolaniityntien päästä. Metsänhoitotoimenpiteet ovat muokanneet maisemaa jättäen alueelle taimikoita ja avoimia hakkuualueita.



Kuva 11 Ote maisemakuva. Nuolilla osoitettu avoimet näkymäsuunnat.

Maiseman monimuotoisuutta tukevat metsäalueet sisältävät vanhan metsän alueita ja soistuneita ojansuualueita. Maisemallisesti kestävinä on osoittautunut rakentamista rinteiden vaihtumisvyöhykkeille, joissa maaperä on suotuisaa eikä rakentaminen vaikuta kaukomaisemaan. Puoliavoimet tilat, avohakkuualueet ja taimikot, soveltuvat parhaiten muutokselle.



Kuva 12 Suunnittelualueen pohjoisosissa on avonaisempaa viljelymaisemaa. Pellon ja ojan varteen on muodostunut polku.



Kuva 13 Kaiskontien varren hakkuumaisemaa.

3.3.2 Arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Kaava-alue rajautuu lounaasta Keijärvi-Mäkkylän maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Keijärven-Mäkkylän kulttuurimaiseman rakennuskulttuurin ydinalueet sijoittuvat Eerolan, Torpan, Ollilan ja Mäkkylän kartanolle ja alueeseen sisältyvät näiden väliset avoimet

viljelyalueet. Eerolan rakennuskanta sijoittuu alle puolen kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Yhdyskuntarakenne ja asutuksen nykytila

Suunnittelualue on maaseutumaista, mutta rajautuu pohjois- ja länsiosistaan Asuntilan taajamarakenteeseen. Kaava-alueen ja lähiseudun rakennuskanta on suhteellisen nuorta. Suunnittelualueen rakennuskanta on rakentunut sotien jälkeen ja alueen pohjoispuolinen Asuntilan ympäristö on rakentunut 2000-luvulla.



Kuva 14 Kaava-alueen rakennuskantaa.



Kuva 15 Kaava-alueeseen rajautuvaa rakennuskantaa Asuntilan Pitkäsuontien varrelta.

3.4.2 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

3.4.3 Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

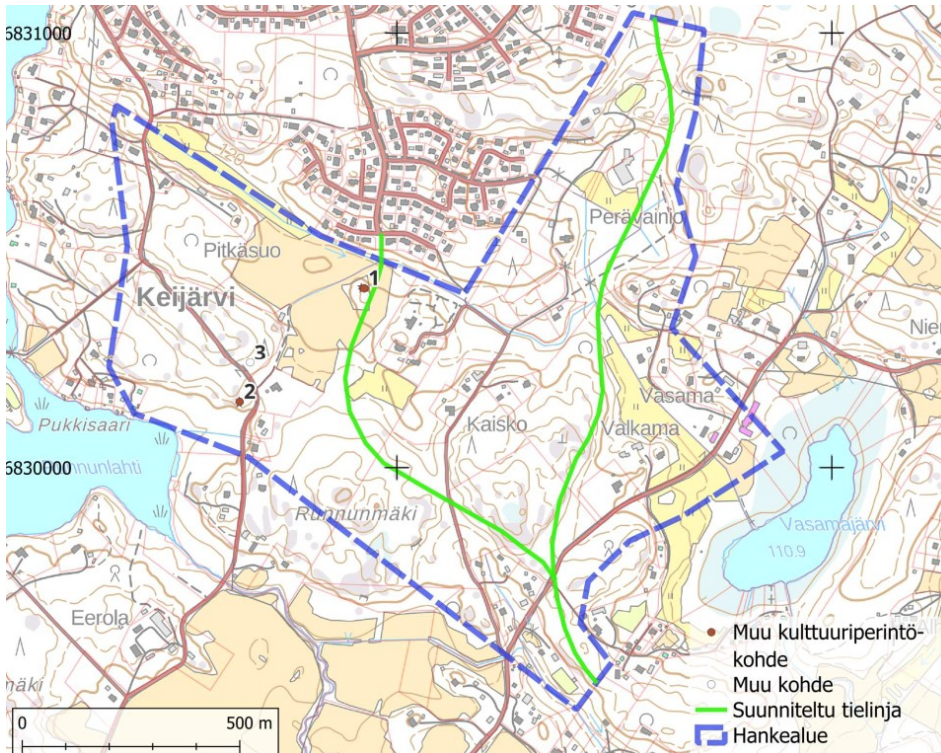
Kaavatyön ohella inventointiin asuinrakennuskohteet, jotka ovat rakennettu ennen 1970-lukua. Kohteita inventointiin 9 kappaletta, joista kaksi koostuu useammasta pihapiiristä. Kohteissa ei todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua.

3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Heilu 2025). Alueelta havaittiin kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta, Pitkäsuo ja Efraim Martinin torppa. Efraim Martinin torppa on 1800-luvun torppa, johon liittyy merkittävää tarinaperinnettä ja Pitkäsuo on historiallisen ajan rakennuksen jäännökset. Lisäksi alueelta havaittiin Keijärven muu kohde, modernin ajan kellarikuoppa (kohde 3), joka vaikuttaa koneellisesti kaivetulta.

Kaavakartalla kohteet on numeroitu seuraavasti:

1. Pitkäsuo
2. Efraim Martinin torppa.



Kuva 16 Ote arkeologisen inventoinnin tulokset. © Heilu.



Kuva 17 Keijärventieltä kohti Efraim Martinin torpan kohtaa.

3.6 Liikenne

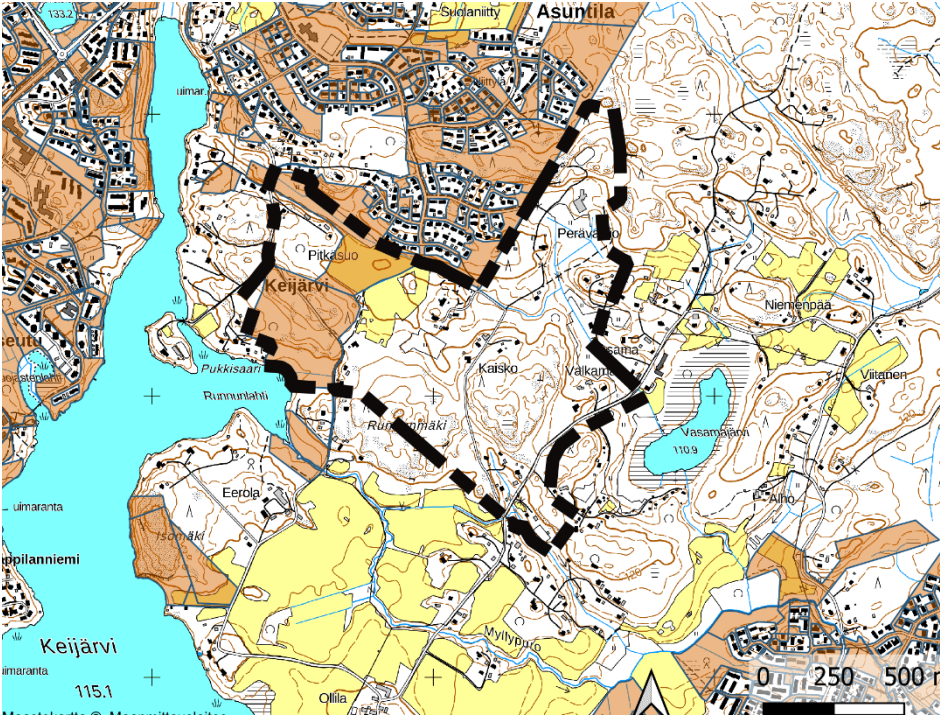
Kaava-alueen tiet ovat yksityisten tieosuuskuntien ylläpitämiä sorateitä. Ajoyhteyttä Asuntilan ja Siivikkalan välillä ei ole. Alueen tieverkko palvelee alueella asuvia ja niiden liikennemäärät ovat suhteellisen pieniä. Etenkin alueen länsiosassa sijaitsevat tiet ovat alttiita kelirikoille. Alueen nopeusrajoitus on 40 km/h.

3.7 Yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueen itäosat kuuluvat Vasamajärventien vesihuolto-osuuskunnan (vesi- ja viemäriverkosto) toiminta-alueeseen.

3.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen länsiosissa on kaupungin maanomistusta.



Kuva 18. Kaupungin maanomistus esitetty ruskealla. Taustalla Maanmittauslaitoksen maastokartta.

3.9 Väestö, rakentamispaine

Tilastokeskuksen mukaan Ylöjärvellä asui vuoden 2024 lopussa 33 704 henkeä. Ylöjärven väkimäärä on ollut lievässä kasvussa pidemmän aikaa. Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteeksi on asetettu, että vuonna 2040 koko kaupungin tasolla asukkaita on 45 000.

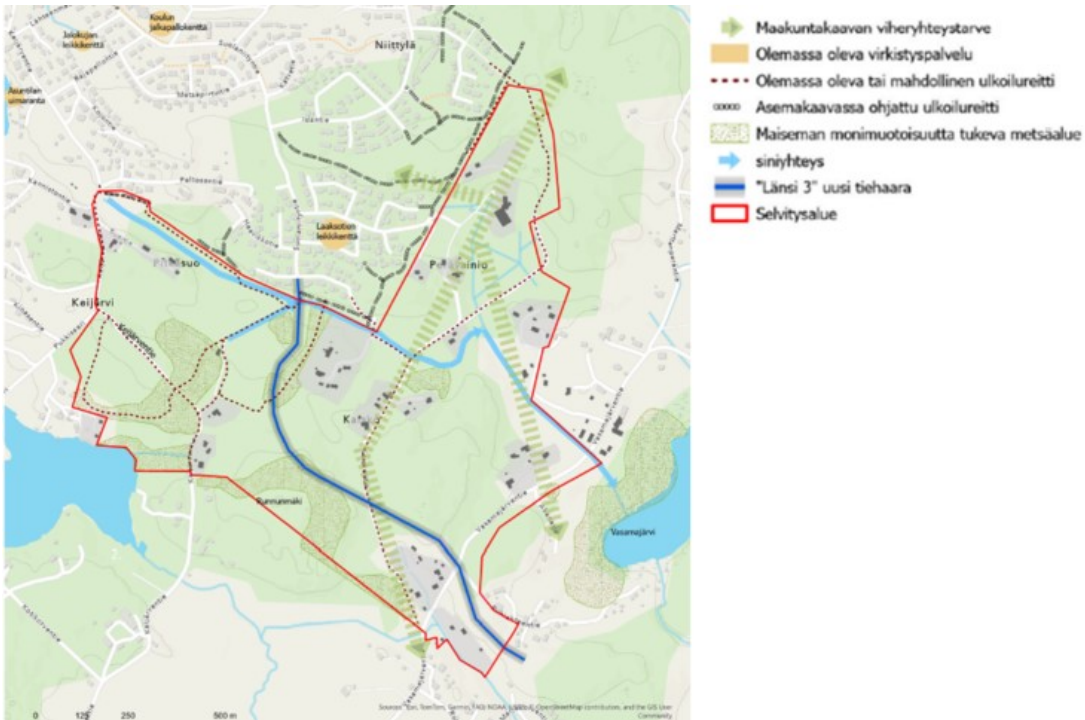
Asuntilaan tavoitellaan 3 300 asukasta, mikä on 275 enemmän kuin vuonna 2020. Itäiselle Ylöjärvelle Siivikkalaan tavoitellaan noin 750 asukkaan lisäystä verrattuna vuoteen 2020. Kasvuohjelman väestönkasvutavoitteesta 80 % sijoittuu tehokkaimman joukkoliikenteen vyöhykkeelle kaupungin keskusta.

3.10 Elinkeinot ja palvelut

Kaava-alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Alueella on kaksi ratsastustallia. Lähialueella Asuntilassa sijaitsee päiväkotia, esikoulu ja 1-2-luokkien koulu osoitteessa Suolaniityntie 7, alle kilometrin etäisyydellä nykyisestä Suolaniityntien eteläpäästä. Osoitteessa Suolaniityntie 4 sijaitsee päivittäistavarakauppa.

3.11 Virkistys

Alueella on joitakin polkuja, kuten Suolaniityntieltä pellon ympäri kiertävä lenkki sekä Perävainion kautta Kellukantielle kiertävä lenkki. Alue sijaitsee Keijärven ympäristössä. Keijärventie liittyy kehitettävään Keijärven ympäri kiertävään reittiin. Lähin leikkipuisto sijaitsee Laaksotiellä noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Asuntilan uimaranta sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä.



Kuva 19 Virkistysreitit ja -palvelut lähialueella.

Alueella ei sijaitse kaupungin liikuntapalveluita. Keijärven läheisyys, vaihteleva maasto ja Asuntilan asuinalueen leikki- ja pelikentät tarjoavat hyvät edellytykset virkistäytymiselle.

3.12 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia ympäristöhäiriöitä tai ympäristönsuojelun näkökulmasta ongelmallisia kohtia (melu, maaperäntilan tietojärjestelmän kohteet).

4 Tavoitteet

4.1 Suunnittelutilanteesta, lähtötiedoista ja selvityksistä tulevat tavoitteet

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.1.2 Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen ehdollinen alue edellyttää hyvän joukkoliikenneyhteyden järjestämistä.

Maakuntakaavassa osayleiskaava-alueen läpi on osoitettu kaksi viheryhteystarvetta, pohjoiseteläsuuntainen ja itä-länsisuuntainen, joiden tarkempi sijainti tulee osoittaa tarkemmassa suunnittelussa.

Taajamatoimintojen alueella tulee kiinnittää erityisesti huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja edistettävä palveluiden saatavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman, luontoarvojen ja kulttuuriympäristön säilymiseen.

4.1.3 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040+

Rakennesuunnitelman 2040+ kahdeksan tavoitetta ovat yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, keskustojen ja keskuksien kehittäminen, asuin ympäristön kauneuden, laadun ja monipuolisuuden parantaminen, elinkeinoelämän ja kansainvälisyyden vahvistaminen, kestävä liikunnan lisääminen, palveluiden ja palveluverkon seudullinen suunnittelu, vetovoimaisen vehreän lisääminen sekä energiamurroksen huomioiminen.

4.1.4 MAL-sopimus 2024–2027

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisiä yhteistyösopimuksia. MAL-sopimuksessa sovitaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä ja rahoituksesta neljän vuoden ajaksi. Valtion ja Tampereen kaupunkiseudun välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus 2024–2027 allekirjoitettiin 13.12.2024 Helsingissä. Kaupunkiseudun kunnat ovat hyväksyneet sopimuksen. Valtion sitoutuminen MAL-sopimukseen vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksellä 28.11.2024.

4.2 Osallisten tavoitteet

4.2.1 OAS-vaiheen palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.2.-15.3.2021. Yleiskaavatyö pääsi etenemään uudelleen, kun katuyhteyden yleissuunnittelu saatiin laadituksi vuonna 2024 ja selvityksiä vuonna 2025. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.9.-2.10.2025. Päivitetyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 lausuntoa ja 14 mielipidettä.

Osayleiskaavaluonnosta valmisteleva yleisötilaisuus järjestettiin 16.9.2025 Ylöjärven kaupungintalolla, jossa oli paikalla noin 80 kaavasta kiinnostunutta.

4.2.2 Viranomaisneuvottelun tavoitteet

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.6.2025. Neuvottelussa nousi tarve selvittää alueen rakennettua kulttuuriympäristöä mm. sotien jälkeen rakentuneiden tilakeskusten osalta.

4.2.3 Asukaskysely

Asukaskysely oli avoinna 16.9.-5.10.2025 välisen ajan. Kyselyyn saatiin yhteensä 562 vastausta. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää alueen nykyistä käyttöä ja asukkaiden näkemyksiä, jotta laadittu kaava vastaisi mahdollisimman hyvin asukkaiden toiveita.

Kyselyssä esiteltiin Asuntilan ja Ilmarinjärventien välille suunniteltuja alustavia tieyhteyksiä ja pyydettiin näistä palautetta. Tieyhteyksiin jätettiin yhteensä 182 kommenttia. Vastaajista noin kaksi kolmasosaa (66 %) piti Suolaniityntiehen kytkeytyvää "Länsi 3"-vaihtoehtoa parempana ja kolmasosa (34 %) arvioi Asuntilantiehen yhdistyvän "Länsi 2"-linjauksen paremmaksi. Vastaajat pitivät yleisesti läntistä linjausta ympäristön, talouden ja ratsastustoiminnan kannalta parempana, mutta Asuntilan sisäisen liikenteen kannalta erittäin haastavana. Osa vastaajista toivoi, että kehittämisessä tarkasteltaisiin myös nykyisten teiden kunnostamista ja suoraan Mäkkylän suuntaan johtavaa tieyhteyttä.

4.2.4 Valmisteluvaiheen tavoitteet

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon on tavoitteena alkaa 11.3.2026. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestetään 17.3.2026 Ylöjärven kaupungintalolla valtuustosalissa.

Täydentyä suunnittelun edetessä.

4.2.5 Ehdotusvaiheen tavoitteet

Täydentyä suunnittelun edetessä.

4.3 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelma MAPSTO 2025-2029

Suunnitelmakaudella pääosa kaupungin asemakaavoituksesta ohjataan keskustaan mm. Teivo-Mäkkylän, Asemanseudun ja Leijapuiston alueille. Lisäksi kaupunki laatii asemakaavoja mm. Siltatien, Vuorentaustan, Metsäkylän ja Asuntila - Ilmarinjärventien alueille.

5 Suunnittelun vaiheet

5.1 Suunnittelun tarve

Osayleiskaavan tavoitteena on sujuvoittaa yhteyksiä Asuntilan ja Ilmarinjärventien välillä sekä tehostaa maankäyttöä katuyhteyden vaikutusalueella.

5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Alueidenkäyttölain (ent. maankäyttö- ja rakennuslaki 31.12.2024 asti) 62 § mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Osalliset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Alustavasti osallisiksi katsotut:

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa. Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (AKL 62 §).

5.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten keväällä 2026.

Täydentyy suunnittelun edetessä.

5.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Täydentyy suunnittelun edetessä.

6 Vaihtoehdot ja niiden vertailu

Kaavaluonnosta on lähdetty laatimaan Asuntila-Ilmarinjärventien katuyhteyden yleissuunnitelman vaihtoehdon Länsi 3 pohjalta. Alun perin kaavaluonnoksia oli tarkoitus laatia kaksi, jolloin toinen vaihtoehto olisi edustanut yleissuunnitelman vaihtoehtoa Länsi 2. Vaihtoehdot Länsi 2 ja Länsi 3 ovat yleissuunnitelman mukaan toteuttamiskelpoisimmat ja kustannusarvioiltaan edullisimmat.

Yleiskaavan luontoselvityksen sekä asukaskyselyn tulosten ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen vuoksi kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 417, että kaavaluonnosta on perusteltua jatkaa vaihtoehdon Länsi 3 pohjalta. Vaihtoehdon Länsi 2 -yhteyden vaikutuspiiriin sijoittuu luontoarvoja, jotka eivät tue tieyhteyden rakentamista. Lisäksi vaihtoehto Länsi 2 nousi asukaskyselyssä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa palautteissa haasteellisemmaksi yhdistää alueen nykyiseen toiminnan ja käytön kanssa kuin vaihtoehdon Länsi 3 yhteys.

Yleissuunnitelman mukaiset Itä 1 ja Itä 2 vaihtoehdot todettiin luonnon ja ilmastovaikutusten kannalta epäsoviksi. Vaihtoehdossa Länsi 1 aiheutuu eniten haittaa välittömässä läheisyydessä sijaitseville kiinteistöille.

7 Yleiskaava ja sen perustelut

Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suunnittelualuetta on tarkasteltu kokonaisvaltaisesti siten, että osoitettaessa uusia aluevarauksia huomioidaan kaupungin kehittämistarpeet, suojele- ja virkistysarvot sekä alueella olemassa olevien elinkeinojen, etenkin hevosurheilun harjoittaminen.

7.1 Yleiskaavan kuvaus

Osayleiskaavalla osoitetaan uusi kokoojakatu sekä jalankulun ja pyöräilyn väylä Suolaniityntieltä kohti Ilmarinjärventietä. Uusi kokoojakatu mahdollistaa joukkoliikennedyhteyden järjestämisen Teivosta Asuntilaan, mikä vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita.

Keijärventielle on osoitettu uusi ajoneuvoliikennettä palveleva linjaus kaava-alueen länsiosassa, näiltä osin vanha linjaus on osoitettu ulkoilureittinä. Keijärventien uusi linjaus kulkee uuden asuinalueen läpi ja siltä on yhteys Suolaniityntien ja Ilmarinjärventien väliselle kokoojakadulle.

Uusi rakentaminen on osoitettu uuden kokoojakadun varteen sekä kaupungin omistamille maille kaavan länsiosissa, muutoin osoitettu rakentaminen perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan.

Kaavalla on osoitettu maakuntakaavan mukaiset viheryhteystarpeet. Osayleiskaavalla huomioidaan alueella sijaitsevat hevostallit sekä ratsastusreitit.

Keijärvenmäellä ja Runnunmäellä on alueen vanhinta puustoa, mikä on huomioitu rakentamisen ohjaamisena muualle. Uuden asuinalueen keskelle jäävä Keijärvenmäki on osoitettu virkistysalueena ja Runnunmäki on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Alueella sijaitsee kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta, joiden ympäristöön on osoitettu virkistysalueita.

7.1.1 Kaavan mitoitus

Osayleiskaavan pinta-ala on noin 103 hehtaaria. Alueen maankäyttö jakaantuu käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)
AP	30,65
AO-5	16,24
PK-3	11,20
VL	10,34
M-1	0,88
MU-1	34,04
Yhteensä	103,36

7.1.2 Kaavamääräykset

Asemakaavoitettavat pientaloalueet on osoitettu AP-merkinnällä ja ne on sijoitettu uusien kokoojakatujen varsille. Nämä alueet on varattu pientaloasumiselle, kuten omakotitaloille, yhtiömuotoisille ja kytketyille pientaloille ja rivitaloille. Alueella tulee edistää ilmastotavoitteita sekä kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja elinympäristön laatua. Alueille voidaan muodostaa arviolta satakunta uutta tonttia, määrä tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä.

Erillispientalovaltaisina asuntoalueina (AO-5) on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaiset alueet, rakennuspaikkojen lukumäärä vastaa voimassa olevaa osayleiskaavaa. Vastaavasti myös hevosurheilutoimintaan varatut, yksityisten palvelujen ja hallinnon alueet (PK-3) on osoitettu pääasiassa voimassa olevan yleiskaavan mukaan.

Lahokaviosammaleen kasvupaikat on osoitettu luo-1-alueina. Kasvupaikka on rauhoitettu luonnonsuojelulain perusteella. Kasvupaikka tulee jättää maanmuokkauksien, voimakkaiden hakkuiden ja muiden maankäytön muutosten ulkopuolelle.

Lepakoiden tärkeät ruokailualueet tai siirtymäreitit on osoitettu luo-2-merkinnällä. Alueen lepakoiden kannalta keskeisempiä ominaispiirteitä ei saa vaarantaa alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä.

Luo-3 -merkinnällä on osoitettu luontotyyppikohteet, jotka edustavat joko metsälain §10 tarkoittamaa metsätaloudessa erityisesti suojeltavaa arvokasta elinympäristöä tai uhanalaisuusluokiteltua luontotyyppiä. Indeksinumerointi viittaa kaavaa varten laaditun luontoselvityksen kohdenumerointiin.

1. Tupasvillaräme (TR)
2. Oligotrofinen sarakorpi (OIKS)
3. Metsälaidun
4. Tuore lehto (OMaT)
5. Ruohokorpi (RhK)

Muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet on osoitettu omalla merkinnällään (ark). Numerointi vastaa kaavaa varten laadittua arkeologista inventointia. Numerolla 1 on osoitettu Pitkäsuo ja numerolla 2 Efraim Martinin torppa. Alueella olevat kulttuurihistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseon) kanssa.

Yleiset määräykset:

Yksityisten maa-alueiden asemakaavoittaminen edellyttää kaavoitussopimusta kaupungin kanssa.

Rakentamisen tulee rasittaa ympäristöä mahdollisimman vähän. Louhimista, maaston muokkaamista, pintavesien kulun muuttamista ja puuston kaatamista tulee välttää. Rakennus tulee sovittaa maastoon sokkelin avulla välttämällä voimakkaita maan leikkauksia ja pengerryksiä. Sokkelin ei tulisi kuitenkaan olla missään metriä korkeampi.

Rakennusten sijoittelussa ja ikkunoiden suuntauksessa tulee huomioida passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet. Samalla rakenneratkaisuissa tulee muistaa rakennuksen jäähdytystarpeen minimointi. Rakennusten kattokulmien ja lappeiden suuntauksessa on suositeltavaa huomioida aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuudet. Lämmitysmuotoina tulee suosia uusiutuvaa energiaa. Katolle tai muualle rakennuksen pintaan on suositeltavaa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Pääväylien varrella sekä muutoin näkyvillä paikoilla on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamakuvalisiin seikkoihin, kuten rakennuksen julkisivun jäsentelyyn ja suojaistutuksiin.

Hulevedet

Yleiset hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen asemakaavojen mukaista rakentamisvaihetta.

Asemakaavaa laadittaessa on annettava määräys tonttikohtaisesta hulevesien käsittelystä. Ellei asemakaavassa toisin määrätä, niin hulevesien tonteille sijoitettavien viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Asemakaavoituksen ja alueen rakentamisen yhteydessä on varmistettava hulevesikäsittelyn toimivuus.

Alueella tulee huomioida rakentamisen aikaisten hulevesien riittävä käsittely.

Paikallisesti arvokkaan Vasamajärven veden laatua tai määrää ei saa heikentää.

8 Yleiskaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

8.1.1 Arviointimenetelmät

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu AKL 9 § mukaisesti vertaamalla nykyistä maankäytön tilannetta tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet.

Arviointi on tehty asiantuntijatyönä hyödyntäen kaava-aluetta koskevia selvityksiä, kartta- ja maastotarkasteluja, asukastapaamisia sekä viranomaiskannanottoja. Arviointeja täydennetään valmisteluvaiheesta ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten pohjalta. Tavoitteena on ollut vaikutusten arvioinnin keinoin pyrkiä vaikuttamaan valittavan suunnitelmaratkaisun sisältöön siten, että negatiiviset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäisiä ja suunnitelman positiiviset vaikutukset mahdollisimman merkittäviä. Vaihtoehtojen arvioinnin yhteydessä on sovellettu Ympäristöministeriön oppaan "Vaikutustenarviointi kaavoituksessa" ohjeistusta vaihtoehtojen arvioinnista kaavoitusprosessin kuluessa. Oppaan mukaan "vaihtoehtojen vaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi osana suunnittelutyötä, erillisissä vaikutus selvityksissä tai kaavaluonnosten kootussa arvioinnissa" (Ympäristöhallinnon ohjeita 10/2006, s.26).

8.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Huomioitavaksi tulevat alueidenkäyttölain 24 § 2 momentin mukaisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden toteutumista tulee edistää. Yleiskaavaa koskeva päätös ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisten tavoitteiden kanssa. Velvoittavia vaikutuksia valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla on ensisijaisesti maakuntakaavoituksen, erityisesti maakuntakaavan suunnittelun ja sisältövaatimusten suhteen. Valtakunnallisten tavoitteiden tulisi suodattaa kuntakaavoitukseen maakuntakaavoituksen kautta.

Yleiskaavan sisältövaatimusten yhteydessä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei ole erikseen mainittu, toisin kuin maakuntakaavan sisältövaatimuksissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät tuo yleiskaavoitukseen uusia oikeudellisia perusvaatimuksia, vaan ne täsmentävät alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädettyjä yleiskaavan sisältövaatimuksia merkitykseltään valtakunnallisissa asioissa.

Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. seuraavalla tavalla:

- Osayleiskaavalla edistetään joukkoliikenteen järjestämismahdollisuuksia alueella ja siten tuetaan kestävästä liikkumisesta ratkaisuja.
- Kaava edistää alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Siinä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Kaavassa luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Osayleiskaavaratkaisu edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä ja siinä osoitetaan virkistyskäyttöön soveltuvia alueita ja tärkeä viheralueverkosto.

8.3 Ympäristövaikutukset

8.3.1 Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavatyössä on selvitetty kaava-alueen maisema, rakennettu kulttuuriympäristö sekä arkeologia ja selvitysten tulokset on huomioitu kaavassa. Kaavassa on osoitettu kaksi muuta kulttuuriperintökohdetta, jotka sijoittuvat lähivirkistysalueille. Kaava-alue rajautuu eteläosastaan maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan, mikä on huomioitu kaavassa M-1-alueena.

Nykyisin suunnittelualue on luonteeltaan metsäisen maaseutumaista, rakentaminen tulee muuttamaan maisemaa taajamamaisemmaksi suunnittelualueen länsi- ja eteläosissa. Suolaniityntien eteläpuolella oleva maisematilaltaan avoin peltoalue muuttuu rakennetuksi. Vaikutuksia kaukomaisemiin on hallittu sijoittamalla uusi rakentaminen rinteiden vaihtumisvyöhykkeille ja jättämällä lakialueet muuttuvan maankäytön ulkopuolelle.

8.3.2 Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Alueen hulevesien valunnan määrä ja laatu tulevat muuttumaan, kun alue rakennetaan. Katujen yleissuunnitelmavaiheessa on tunnistettu, että kokoojayhteyden läntiset vaihtoehdot saattavat aiheuttaa laadullisia hulevesivaikutuksia Vasamajärveen ja Myllypuroon itäisiä vaihtoehtoja enemmän erityisesti rakentamisen aikana. Alueen hulevesisuunnitelma laaditaan kaavaehdotusvaiheeseen.

Kokoojakadun rakentaminen vaatii mm. kallioleikkauksia. Asuinalueiden osalta rakentaminen on sijoitettu siten, että kallioiden lakialueet ja jyrkimmät rinteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Yleissuunnitelmassa (Ramboll 2024) tarkasteltujen kokoojakatuvaihtoehtojen osalta osayleiskaavaluonnos mukailee vaihtoehtoa Länsi 3, jonka vaikutukset luontoarvoihin ovat tutkituista vaihtoehdoista vähäisimmät. Kaava-alueen luontoarvot painottuvat alueen itäosiin, jonne on osoitettu pääasiassa voimassa olevan osayleiskaavan mukainen rakentaminen.

8.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin sovelletaan metsälain 2 §:n asettaman soveltamisalan mukaisesti metsälakia (1093/1996). Metsälaki velvoittaa noudattamaan luonnonsuojelulain (1096/1996), vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja muinaismuistolain (295/1963) säännöksiä. Metsävirasto valvoo metsälain hengen ja määräysten noudattamista.

Metsälakia ei sovelleta muihin kuin maa- ja metsätalouteen sekä virkistyskäyttöön osoitettuihin alueisiin. Tapauksissa, joissa metsälakia ei sovelleta, on vaikutuksia myös muihin metsätaloutta sääteleviin lakeihin. Tällaisia ovat kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015) ja laki metsätuhojen torjunnasta (1087/2013). Nämä lait ovat riippuvaisia metsälain soveltamisesta.

Alueilla, joilla sovelletaan metsälakia, hallitsee tämä laki metsänhoitoa ja metsien käyttöä. Metsälain lisäksi metsien käyttöä säännellään myös valtioneuvoston asetuksella kestävästä metsien hoidosta ja käytöstä. Myös ympäristölainsäädäntö vaikuttaa metsätalouteen. Metsälaki asettaa vähimmäisvaatimukset metsien hoidolle ja käytölle.

Vähimmäisvaatimukset säätelevät muun muassa hakkuita ja kuljetuksia, metsien uudistamista ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista koskevia määräyksiä.

Kokoojakadun linjaus sijoittuu pääasiassa peltojen ja nuorten metsien varrelle. Uutta kokoojakatuyhteyttä on kaavaluonnosvaiheessa linjattu siten, että se kiertää Suolaniityntien päässä olevan peltoalueella sijaitsevan metsäsaarekkeen. Metsäsaareke jätetään muuttuvan maankäytön ulkopuolelle, sillä siellä on Pitkäsuon muu kulttuuriperintökohde sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsälaidun.

Luontoselvityksissä tunnistetut kohteet on huomioitu kaavaratkaisussa ja jätetty muuttuvan maankäytön ulkopuolelle tarvittavine varoalueineen.

8.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu tukee ja täydentää nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta lähellä Asuntilan palveluja, sitä tiivistäen sekä laajentaen.

8.3.5 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Osayleiskaavalla osoitetaan uusi kokoojakatuyhteys Suolaniityntieltä kaakkoon kohti Ilmarinjärventietä sekä uudet yhteydet Keijärventien ympäristössä. Uusi kokoojakatuyhteys palvelee lähiseutujen liikennöintiä, erityisesti Asuntilasta Kuruntielle suuntautuvaa. Kokoojakatuyhteys vähentää Kuruntien liikennemääriä. Kokoojakatuyhteys ei kuitenkaan ole tarpeeksi sujuva houkutellakseen pitkänmatkan liikennettä, joka ei tavoiteltavaa olekaan. Läpikulkuliikenteen määrää voidaan tarkemmassa suunnittelussa vähentää katutilaratkaisulla, jotka tukevat alhaista ajonopeutta. Kokoojakatuyhteys mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen alueen läpi, jolloin myös eri liikennemuotojen matkakäytöt voisivat lisääntyä. Tulevaisuudessa kokoojakatua on mahdollista käyttää myös liityntäväylänä kohti uutta, mahdollisesti toteutuvaa raitiovaunuliikenteen pysäkkiä kohti Tamperetta (Teivon keskustakorttelin pysäkki Ilmarinjärventien eteläpäättäänä).

8.4 Taloudelliset vaikutukset

8.4.1 Vaikutukset aluetalouteen, elinkeinotoimintaan ja työllisyyteen

Osayleiskaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat aluetalouteen, elinkeinotoimintaan ja työllisyyteen kolmessa vaiheessa, jotka ovat osayleiskaava-alueen suunnittelu, rakentaminen ja käyttö.

Suunnittelu

Osayleiskaavan työllistävä ja liiketoimintaa vauhdittava vaikutus alkaa kaava-alueelle sijoittuvan kuntainfrastruktuurin ja rakennuskannan suunnittelun sekä valmistelun aikana. Elinkeinotoimintaan vaikutukset kohdistuvat kaavoituksen edellyttämän sekä rakennushankkeiden toteuttamiseen liittyvän asiantuntijatyön osalta. Maanomistajat hyötyvät alueen kehittämisestä maan myynnin tai vuokraamisen muodossa.

Rakentaminen

Osayleiskaava-alueen rakentaminen on työllisyys- ja elinkeinovaikutuksiltaan suunnitteluvaihetta merkittävämpi. Tärkeimmät vaikutukset syntyvät kuntainfrastruktuurin ja pientalojen rakentamisesta, mikä edellyttää sekä maan- että talonrakentamiseen perehtynyttä urakointia. Rakentamisen valmistelun työllistäviin toimintoihin kuuluvat esimerkiksi ammattihenkilöstön toteuttamana maansiirto ja -kuljetus, joilla mahdollistetaan rakennuksen pystyttäminen soveltuvalle tonttipohjalle ja kuntainfrastruktuurin rakentaminen.

Rakentamisen taloudelliset vaikutukset leviävät usealle rakentamisen alihankintaketjuun kuuluvalla tekniikka- ja toimialalla sekä rakennusmateriaalien ja tavaroiden toimitukseen. Rakennusmateriaalien, kuten bitumin, puun, teräksen ja betonin, toimittaminen työllistää materiaalivalmistuksen aloilla. Lisäksi tukkukaupan alalta toimitetaan rakentamisessa

tarvittavia materiaaleja, välineitä ja koneita. Kuljetuspalveluita tarjoavat toimijat hyötyvät logistiikkaan liittyvistä palvelutarpeista työmaiden toiminnan aikana.

Työmailla henkilötyövuosia syntyy rakennuspohjien valmistelusta, rungon pystyttämisestä, talotekniikan asennuksista, pintakäsittelystä sekä rakennussiivouksesta. Työn toteuttamista ohjaamaan tarvitaan rakennuttamis- ja projektinhallintaosaamista, eri tekniikka-alojen rakentamissuunnittelua sekä työmaan valvontaa ja laadunvarmistusta.

Rakentamisen tärkeimmät taloudelliset vaikutukset ovat päätoteuttajille kohdistuvia välittömiä sekä alihankintaketjuun ja tavarantoimittajille kohdistuvia välillisiä vaikutuksia, joista merkittävä osa voi kohdistua Ylöjärvelle ja sen lähiseuduille.

Käyttö

Pientalokohteiden valmistuttua suoritetaan päätoteuttajien kannalta rakentamisprojektin keskeisin transaktio eli kohteiden myynti omistusasujille tai sijoittajille. Infra- ja pientalo-omaisuuden käytön aikana syntyy taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi omaisuuden ylläpidosta ja korjaamisesta sekä kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön toimittamisesta.

Kaava-alueella voi toimia pieniä elinkeinonharjoittajia ja yrityksiä, jotka tuottavat palveluita asiakkailleen pääosin maksutuloja vastaan, mikä lisää alueen taloudellista toimeliaisuutta ja elinvoimaa. Maksutuloista saatava taloudellinen hyöty kohdistuu elinkeinonharjoittajille sekä välillisesti näiden alihankkijoille ja tavarantoimittajille. Uusien pientalojen rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jotka lisäävät palvelujen ja työn kysyntää kaava-alueella ja lähiseudulla. Palvelut ovat uusien katujärjestelyjen ansiosta hyvin saavutettavissa, mikä tukee pientalokannan houkuttelevuutta ja kiinteistöjen arvon kehitystä.

Ylöjärven kaupungille kohdistuvat aluetalousvaikutukset

Ylöjärven kaupungille osayleiskaavan muutoksesta syntyvät kustannukset johtuvat pääosin osayleiskaavan muutoksen aiheuttamista kaavoitus- ja katusuunnittelukustannuksista sekä pientaloalueiden rakentamisen ja käytön mahdollistavista kuntainfrastruktuurin investointikustannuksista.

Ylöjärven kaupungin tärkein taloudellinen hyöty ovat kiinteistöverot, jotka kiinteistöjen omistajat maksavat vuosittain sekä tonttien rakennuksista että mahdollisesti omistamastaan tontin maapohjasta. Rakennusten kiinteistövero määräytyy rakennusten verotusarvon sekä rakennusten ominaisuuksien perusteella. Ylöjärven kaupunki vahvistaa lainsäädännön pohjalta alueellaan noudatettavat kiinteistöveroprosentit.

Ylöjärven kaupungille syntyy taloudellista hyötyä myös osayleiskaava-alueella toteutettavasta elinkeinotoiminnasta yhteisöveron kuntaosuuden sekä ansiotuloverojen muodossa.

8.5 Sosiaaliset vaikutukset

8.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Esitetty maankäyttö antaa mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön lähellä palvelu- ja lähivirkistysalueita. Asukasmäärän kasvaminen aiheuttaa sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Joka tapauksessa sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä.

Asukaskyselyn perusteella alueen vetovoima nähdään luonnonympäristössä, mikä säästyy kaavassa osoitetun linjausvaihtoehdon myötä paremmin kuin verrokkivaihtoehdoissa. Sekä asukaskyselyn tulosten että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella kaavassa esitetty linjausvaihtoehto on helpompi yhdistää nykyiseen maankäyttöön kuin verrokkivaihtoehto Länsi 2.

9 Yleiskaavan toteuttaminen

9.1 Yksityiskohtainen suunnittelu

Yleiskaavalla on esitetty pääpiirteisesti kaava-alueen maankäyttöä. Yleiskaavan rakentamiseen osoitettuja alueita tarkennetaan yksityiskohtaisemmassa asemakaavassa. Asemakaavalla määritellään kortteleittain yleiskaavaa täsmentäen tarkempi käyttötarkoitus ja mm. rakennusten sijainti, koko ja rakennuspaikat sekä luonnollisesti katualueet ja puistot sekä esimerkiksi teknisten rakenteiden tilatarpeet. Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaava ohjaa alueellaan tarkempaa maankäyttöä.

9.2 Toteuttaminen

Osayleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitusta, katusuunnittelua ja vesihuoltoa voidaan alkaa luonnostella jo osayleiskaavoituksen edetessä ehdotusvaiheeseen.

9.3 Seuranta

Kaupungin tulee seurata kaavan toteutumista ja huolehtia alueen asemakaavoituksesta.

Sweco

Maritta Heinilä
yksikönjohtaja, arkkitehti, YKS-506

Jenny Jungar
tiimipäällikkö, arkkitehti, YKS-564

Maria Kirveslahti
kaavasuunnittelija, FM, YKS-732