

Asuntila – Ilmarinjärventie osayleiskaavan muutos, kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 241

Asuntila-Siivikkala osayleiskaavan muutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vireilletulo
37/10.02.02/2021

Kaupunginhallitus 1/25/2021 § 40

Kaavasuunnittelija Roosa Saarela

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) Asuntila-Siivikkala osayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä.
Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin itäpuolella Keijärven ja Näsijärven välimaastossa. Alue sijaitsee kahden asuinalueen välissä, Asuntilan ja Siivikkalan. Suunnittelualue on metsävaltaista aluetta. Suunnittelualueen alustava pinta-ala arvio on noin 223 ha.
Tavoitteet	MAPSTOn mukaisesti Asuntila-Siivikkala osayleiskaavan muutoksen laatiminen sisältyy tavoitteisiin, jossa kaupungin asuinalueiden kasvua ohjataan mm. Asuntila-Siivikkalan väliselle alueelle. Uusien asuinalueiden rakentaminen perustuu kaupunkiseudun voimakkaaseen ja pitkäkestoiseksi arvioituun kasvuun. Kaavalla pyritään myös vastaamaan Asuntilan ja Siivikkalan väliseen yhteystarpeeseen. Ylöjärven kaupunkistrategiassa 2018-2028 elinvoimaroolin strategiakärkenä (3) todetaan mm. ”Edistämme ja toteutamme aktiivisesti täydennysrakentamista esimerkiksi kantakaupungin kehärakenteen suunnittelulla”. Tarkoituksena päivittää olemassa olevaa osayleiskaavaa ajantasaiseksi sekä kehittää Asuntila-Siivikkalan alueen ympäristön toimivuutta ja saatavuutta. Tavoitteena on muodostaa uutta asuinaluetta toimivilla kulkuyhteyksillä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. antaa tietoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista, aikataulusta ja miten kaavaprosessiin voi osallistua. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana.
Aikataulu	Ylöjärven kaupunginvaltuuston 7.12.2020 hyväksymässä Maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO 2021–2025) kaavoituskohteen ehdotus- ja hyväksymisvaiheet ajoittuvat vuosille 2021-2022.
Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (25.1.2021)
Lisätiedot	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. puhelin 044 431 4321 ja kaavasuunnittelija Roosa Saarela, puhelin 044 481 1312, sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavoituspäällikön esitys	Kaupunginhallitus päättää: 1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (25.1.2021). 2. tiedottaa vireilletulosta ja osallistumis- ja

arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Vs. Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavoituspäällikön esityksen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 241

Valmistelija:

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Seloste ja perustelut:

Kaupunginhallitus päätti 25.11.2019 (§ 326) Asuntilan - Siivikkalan osayleiskaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta päätettiin kaupunginhallituksessa 25.1.2021 (§ 40). Vireilletulosta kuulutettiin 10.2.2021.

Tarkentuneet tavoitteet

Alueen liikennejärjestelyjen yleissuunnittelu laadittiin uudelleen vuoden 2024 aikana. Yleissuunnittelu toimii ensisijaisesti teknisenä selvityksenä, jonka tavoitteena on antaa lähtökohtia kaavoitukselle sekä mahdolliseen jatkosuunnitteluun, selvittää toteutuksen realiteetit, arvioida toteutuskustannuksia, maankäytön potentiaalia sekä yleisesti vaikutuksia alustavalla tasolla. Yleissuunnittelu tarkentaa alueen osayleiskaavassa (2003) esitetyn katuyhteyden sijoittumista Asuntilan ja Ilmarinjärventien välille sekä tutkii lähtökohtaisesti asuinpainotteisten alueiden sijoittumista katukäytävän läheisyyteen. Liikennejärjestelyjen yleissuunnittelun aineisto oli kehittämistoimikunnan keskustelussa 27.5.2024 §24.

Osayleiskaavamuutosaluetta on tarkennettu siten, että aluerajaus huomioi liikennejärjestelyjen yleissuunnitelman läntisimmät katuyhteydet (länsi 2 ja länsi 3). Katuyhteyksien lisäksi tutkitaan mm. liikenneverkkoon tukeutuvan asumisen sijoittumista. Kaavamuutoksen nimeksi on muutettu: Asuntila – Ilmarinjärventie osayleiskaavan muutos. Kaavamuutosalueen alustava pinta-ala on pienentynyt ja se on noin 100 hehtaaria.

Viimeisimpiä uusia suunnitteluun vaikuttavia aineistoja ovat mm. Ylöjärven Kasvuohjelma 2040 (2022) ja raitiotien tarkentava yleissuunnitelma (2023) sekä Teivo -Mäkkylä -osayleiskaavan ehdotus (2023). Suunnittelualueutta koskevia selvityksiä täydennetään mm. luontoselvitys ja arkeologinen inventointi sekä kulttuurimaisemaselvitys, jotka laaditaan vuoden 2025 aikana.

Kaavahanke tukee maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelman (MAPSTO) tavoitteiden toteutumista.

Osayleiskaavan suunnittelijaksi on valittu Sweco Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. antaa tietoja kaavan lähtökohdista, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista, aikataulusta ja miten kaavaprosessiin voi osallistua. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitus-työn aikana.

Aikataulu

Luonnosvaiheen aineiston käsittely loppuvuodesta 2025.

Ehdotusvaiheen käsittely keväällä 2026.

Kaavan hyväksyminen vuoden 2026 aikana.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11.8.2025)

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen (11.8.2025) ja

2. tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen nähtävilläolosta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 02.03.2026
656/10.02.02/2021

Valmistelija: Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen

Seloste ja perustelut: Kaupunginhallitus päätti 11.8.2025 § 241 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä. Kaava-aluetta tarkennettiin samalla siten, että aluerajaus huomioi liikennejärjestelyjen yleissuunnitelman läntisimmät katuyhteydet (länsi 2 ja 3). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.9.-2.10.2025 välisen ajan. Kaupunkilaisille avoin yleisötilaisuus pidettiin 16.9.2025 ja hanketta koskeva kysely oli auki 16.9.-5.10.2025.

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustan itäpuolella, Keijärven ja Näsijärven välimaastossa, Asuntilan ja Siivikkalan asuinalueiden välissä. Suunnittelualue on pääosin mäkisiä metsäalueita ja peltoa.

Suunnittelualueen ja Ilmarinjärventien välisellä alueella on voimassa aiemmin laaditut osayleiskaavat, joiden mukaisesti uusi katuyhteys voidaan ko. alueelle asemakaavoittaa (Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja Taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus).

Tarkentuneet tavoitteet

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 (§ 417), että kaavan valmistelua jatketaan liikennejärjestelyn yleissuunnitelman ”Länsi 3” -tielinjausvaihtoehdon pohjalta. Päätös jatkaa Länsi 3 -tievaihtoehdolla perustui kyselystä saatuun palautteeseen, luontoarvojen huomioimiseen sekä kustannustehokkuuteen. Länsi 3 -tievaihtoehto lähestyy myös lännessä kaupungin omistamia maa-alueita, joiden asemakaavoitusta pientaloalueiksi uusi kokoojakatu tukee parhaiten. Suunnittelualue on muilta osin yksityisessä omistuksessa.

Kaavan tarkoitus on muuttaa nykyistä yleiskaavaa siten, että siinä huomioidaan laaditun Asuntala-Ilmarinjärventien katuyhteyden yleissuunnitelman mukainen uuden katuyhteyden vaihtoehto ”Länsi 3” sekä sitä ympäröivä maankäyttö. Kaavaluonnosta varten on laadittu luontoselvitys, arkeologinen inventointi sekä rakennetun ympäristön ja maiseman selvitykset. Osayleiskaavan pinta-ala on noin 103 hehtaaria. Alueen maankäyttö jakaantuu käyttötarkoituksiin seuraavasti:

AP	30,65 ha
AO-5	16,24 ha
PK-3	11,20
VL	10,34 ha
M-1	0,88 ha
MU-1	34,04 ha

Kaavaluonnoksessa osoitetaan asemakaavoitettavat pientaloalueet 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. Kaavassa on yleismääräyksenä, että yksityisten maa-alueiden asemakaavoittaminen edellyttää kaavoitus sopimusta kaupungin kanssa.

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

Alueen käyttötarkoituksesta lähes puolet (45 %) on virkistystä. Lähivirkistysalueen (VL) lisäksi yli 30 % alueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU-1). Luonnon monimuotoisuutta turvataan kaavan luo-alueilla, jotka ovat lahokaviosammaleen, lepakoiden ja metsälain 10 § mukaisia arvoalueita. Näiden alueiden ominaispiirteitä ei tule toimenpiteillä heikentää.

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.

Osayleiskaavaa laativat Ylöjärven kaupungin kaavoitus ja Sweco Oy.

Aikataulu

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus 17.3.2026. Ehdotusvaiheen käsittely syksyllä 2026. Kaavan hyväksyminen vuoden 2026 aikana.

Toimivalta:

Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä:

Kaavoituspäällikkö, Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Maisemasuunnittelija Kaisu Wallin, puh. 041 730 1380, sähköposti
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

- Liitteet:** Luonnosvaiheen kaavakartta, merkinnät ja määräykset
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Oheismateriaalit:** Arkeologinen inventointi
Asukaskyselyn tulosten koonti
Linnusto- ja liito-oravaselvitys
Luontoselvitys
Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvitys
- Esittelijä:** Kaupunginjohtaja
- Päätösehdotus:** Kaupunginhallitus päättää
1. hyväksyä Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaavan muutosluonnoksen, kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot sekä asettaa ne luonnoksena nähtäville ja
 2. tiedottaa nähtävilläolosta ja pyytää lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
- Päätös:**