

KIRKONSEUTU

Kirkonseudun korttelin 208 asemakaavan muutos, Soppeenrati

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 208 sekä lähivirkistysaluetta ja katualuetta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Suunnittelukohde

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin ydinkeskustassa Soppeenmäen alueella, Sauriontien ja Muromäentien välisellä alueella. Kaakossa ja luoteessa on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Pohjoispuolella on yksityinen omakotitalo. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 208 sekä mahdollisesti joiltakin osin lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Nykytilanne

Kortteli sijoittuu asemakaavoitetun alueen keskelle. Korttelialueella on kaksi 1970 luvulla rakennettua kaksikerroksista rivitaloa. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Ympäristössä länsipuolella on kerrostaloja. Itäpuolella on muutamia omakotitaloja. Sauriontien länsipuolella on omakotitaloja ja itäpuolella on Saurion seurantalo. Virkistysalueilla kasvaa mäntyvoittoista puustoa.



Alueen likimääräinen sijainti taustakartalla (MML) punaisella.



Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Kaavoituspäätös

Ylöjärven kaupunginhallitus päätti 15.12.2025 § 2025 käynnistää korttelin 208 (kiinteistö 980-428-39-153) asemakaavan muutoksen jätetyn aloitteen mukaisesti. Hanke ei sisälly MAPSTO 2025-2030 mukaisiin kaavahankkeisiin.

Kaavan laadinta edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista sekä maankäytösopimuksen laatimisen. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 23.2.2026 § 45.

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

Tavoitteet

Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti saada rakennusoikeutta osoittaa alueelle paritalon tai pienen rivitalon rakennuspaikka. Kaavamutoksella tuetaan ydinkeskustan palveluiden kehittämistä ja asukasmäärän kasvattamisen tavoitetta. Alueen suunnittelua on lähdetty viemään eteenpäin yhteistyössä maanomistajan kanssa.

Asemakaavamutoksella tavoitellaan nykyisen rivitalon korttelialueelle, alueen pohjoisosaan lisää rakennusoikeutta uudelle rivitalolle tai paritalolle. Alueelle kulku on tarkoituksenmukaista järjestää Sauriontien kautta.

Asemakaavamutoksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetaan seuraavia tavoitteita: Asuinrakentamisen ja julkisen rakentamisen sekä pihojen ja julkisten alueiden toteuttamisen tulee olla korkeatasoista ja hyvin ympäristöönsä sopivaa. Alue suunnitellaan ja toteutetaan arkkitehtuurin, piha-alueiden, toiminnallisen sisällön, autopaikkojen järjestämisen ja muun ympäristön kannalta laadukkaana kokonaisuutena.

Tiivistyvä kaupunkirakenne tukee kaupunkistrategian ja keskustan kehittämishankkeen (2020) tavoitteita

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.

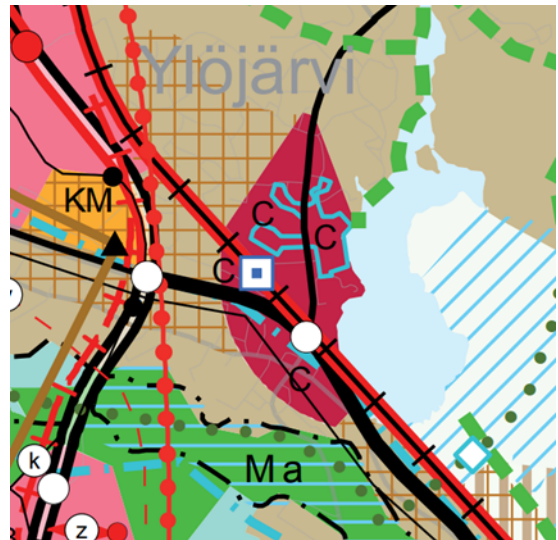
Maakuntakaava

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. Maakuntakaavassa alue kuuluu laajempaan keskustatoimintojen alueeseen, jolla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen

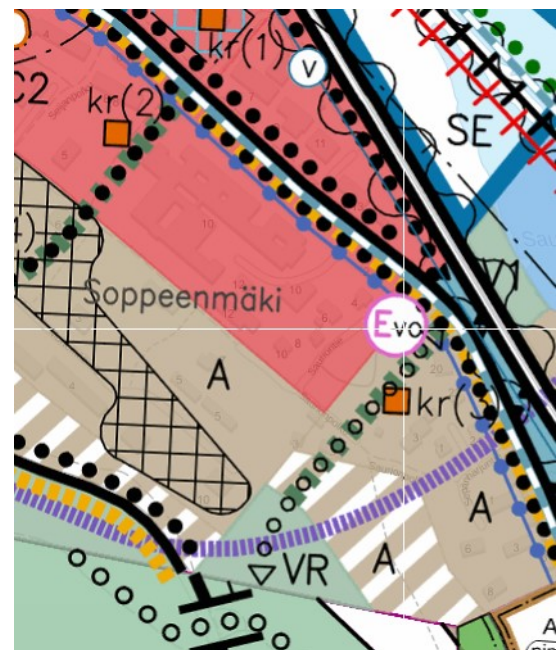
Pirkanmaan kokonaismaakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 2017) täydentävä Elonkirjo ja energia vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä 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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Ydinkeskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.12.2018. Kaavassa alue kuuluu asumisen(A) aluekokonaisuuteen. Alue varataan asuinkerrostaloille, virkistykseen ja asumisen lähipalveluihin. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Alueella tulee edistää monipuolista kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laadua



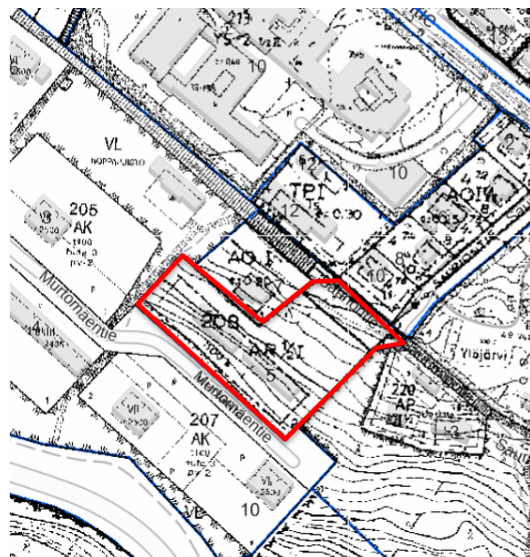
Ote maakuntakaavasta. Alueen sijainti on merkitty punaisella.



Ote ydinkeskustan yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonseudun rakennuskaavan laajennus, hyväksytty 6.9.1973. Tontti on osoitettu kaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten kortteli-alueeksi. Rakennusoikeus on 1000 k-m² ja kerroslukumäärä 1/2I. Rakennusala on rajattu Murtomäentien puoleiseen reunaan.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Alueen sijainti on merkitty punaisella.

Selvitykset

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

Arvioitavat vaikutukset

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

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

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

Osallistumisen ja vuorovaikutusten järjestäminen

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kaupungin tiedossa.
- Viranomaiset: Pirkanmaan liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos,
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Hyvinvointilautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Digita Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry,

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

Tiedottaminen, osallistaminen ja vuorovaikutus

Aloitusvaihe

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

Valmisteluvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä sekä nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (AkL 65§, MRA 27§). Asemakaavan muutosehdotus on nähtävillä 30 päivää. Nähtävillä olosta tiedotetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi (Asuminen ja ympäristö/Kaupunkisuunnittelu/Kaavoitus/Nähtävillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen ja naapurialueen omistajille sekä kaupungin tiedossa oleville maan haltijoille. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kuten valmisteluaineistosta. Kaupunkilaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus kaavan nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tekemille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksymisvaihe

Mikäli kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, laaditaan kaavan hyväksymisaineisto. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto ympäristölautakunnan ja kaupungin hallituksen esityksestä.

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

Aikataulu ja päätöksenteko

Kaavan vireille tulo	toukokuu 2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	toukokuu 2026
Kaavaluonnos	syksy 2026
Kaavaehdotus	talvi 2026
Kaava hyväksytty	talvi2027

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan päivittää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

Yhteystiedot

Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

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

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