

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK 277. Asuntilan Varsatien pohjoispuolen asemakaava ja asemakaava- muutos

LUONNOSVAIHE, KAAVASELOSTUS 27.5.2026

Dnro: 489/2025



Kuva 1. Näkymä Varsatien jatkeena muodostuneelta polulta kohti Suolaniityntietä. Kuva: Sweco.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitukselle on osoitettu 14.12.2023 aloite asemakaavoituksen käynnistämisestä yksityiselle maalle. Aloite koskee kiinteistöä 980-406-1-250.

Aloitteen pohjalta on neuvoteltu maanomistajan kanssa asemakaavan toteuttamisen edellytyksistä. Kaavan laadinta edellyttää kaavoituksen käynnistämissopimuksen laatimista sekä maankäyttösopimuksen laatimisen.

Kaavoitusaloitteeseen liittyen on pyydetty alustava lausunto Ylöjärven kaupungin yhdyskuntatekniikalta sekä Ylöjärven Vesi Oy:ltä hankkeen edellytyksistä. Saatujen tarkastelujen perusteella hanke on Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n näkökulmasta toteuttamiskelpoinen tietyin edellytyksin. Hankkeen

toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja edellyttää yhteensovitusta MAPSTOohjelmaan kirjattujen kaupungin muiden suunnittelu- ja toteutushankkeiden kanssa. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Voimassa oleva MAPSTO-asiakirja sisältää yksityisten aloitteesta laadittavia kaavahankkeita vuosille 2025-2029.

Kaupunginhallitus päätti asemakaavoituksen käynnistämisestä 20.10.2025 § 327.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 20.10.2025 § 328.

Kaavan laatijaksi valittiin Sweco Finland Oy. Asemakaavan laadinnan ohjausta hoitaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK277

Työnumero: 277

Diaarinumero: 489/2025

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 17.12.2025.

Asemakaavan nimi: Asuntilan Varsatien pohjoispuolen asemakaava.

Asemakaavamuutos koskee lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaava koskee kiinteistöä 980-406-1-250 sekä osia kiinteistöistä 980-406-1-561 ja 980-406-1-475.

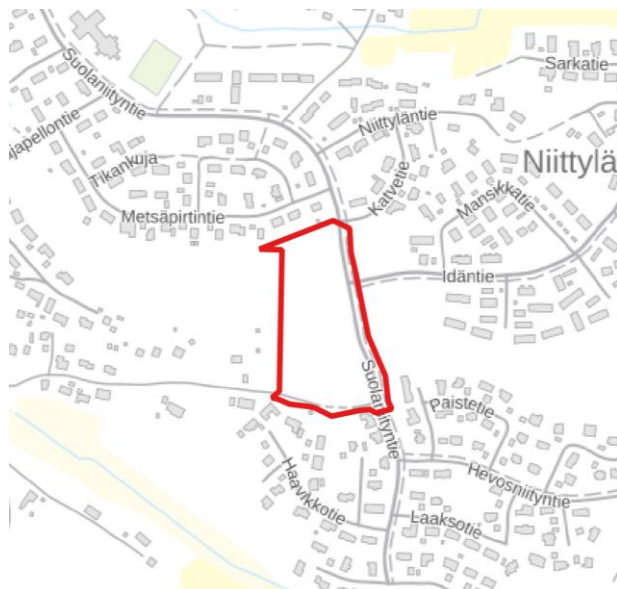
Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelit 578-579 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet.

Kaavaselostus koskee 27.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.



1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Asuntilassa, linnuntietä noin kahden kilometrin etäisyydellä Ylöjärven kaupallisesta keskustasta koilliseen. Kaavoitettava alue sijoittuu keskelle Asuntilaa ja rajautuu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen etelässä ja pohjoisessa. Idässä aluetta rajaa Suolaniityntie.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella.

Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Kaavoituspäätös	1
1.2 Tunnistetiedot	1
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	2
Selostuksen sisällysluettelo	2
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Työryhmä.....	4
2.3 Asemakaavan toteutuminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava.....	11
3.2.3 Ylöjärven kasvuohjelma	11
3.2.4 Yleiskaava.....	12
3.2.5 Asemakaava	13



3.2.6 Rakennusjärjestys	13
3.2.7 Rakentamistapaohje	14
3.2.8 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.2.1 Osalliset	15
4.2.2 Vireilletulo	15
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1 Osallisten tavoitteet	16
4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet	16
4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.3.4 Muut tavoitteet	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Asemakaavaratkaisu	17
5.1.1 Asemakaavaluonnokset	17
5.1.2 Poistettava asemakaava	18
5.1.3 Luonnosten mitoitus	18
5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	19
5.2 Nimistö	19
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	20
6.1 Asemakaavan vaikutukset	20
6.1.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan	21
6.1.3 Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin	22
6.1.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	23
6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	25
6.2 Ilmastokestävä kaavoitus	25
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
7.3 Toteutuksen seuranta	27

Luettelo asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaineistoista ja liiteasiakirjoista 27.5.2026

- Kaavakartta VE1, merkinnät ja määräykset
- Kaavakartta VE2, merkinnät ja määräykset
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.5.2026
- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, esitetään ehdotusvaiheessa
- Liite 2. Havainnepiirroksien VE1 ja VE2
- Liite 3. Rakentamistapaohje, esitetään ehdotusvaiheessa



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 20.10.2025 § 327 käynnistää maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 mukaisen Varsatien pohjoispuolen asemakaavan.
- Ympäristölautakunta päätti 26.11.2025 § 153, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 17.12.2025 – 30.1.2026. Lausuntoja jätettiin 7 kappaletta ja mielipiteitä 1 kappale.
- Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueesta on laadittu kaavaluonnos (kaksi vaihtoehtoa). Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) liitteineen on ympäristölautakunnan käsiteltävänä 27.5.2026, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi vähintään 30 vrk ajaksi.
- Valmisteluvaiheesta saadun palautteen ja tarvittavien täydentävien selvitysten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville.
- Tavoitteena on, että valmis asemakaava hyväksytään Ylöjärven kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2027.

2.2 Työryhmä

- Ylöjärven kaupungilta kaavan työryhmään ovat kuuluneet Katri Puistovirta, Jani Heikura sekä Esko Hyttinen.
- Swecolta kaavaa ovat laatineet Pasi Vierimaa ja Maria Kirveslahti sekä Jenny Jungar.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy valtuuston hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman. Kaupungin rakennusvalvonta seuraa alueen asemakaavan mukaista toteutumista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Toteuttamisen avuksi laaditaan rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet esitetään kaavaselostuksen liitteenä ehdotusvaiheessa.



Luonto

Kaava-alueen kasvillisuus koostuu nuoresta puustosta. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita. Alueelta laaditaan luontoselvitys maastokaudella 2026.



Kuva 4. Suolaniityntieltä kohti kaava-alueita.

Maisema

Kaava-alue sijoittuu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja siinä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisetuun. Keski-Hämeen viljelysetua voidaan pitää Hämeen varsinaisena ydinalueena, jonne vanhin asutus ja vaihtelevat vesireitit viljelyalueineen keskittyvät.

Kaava-alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Pinta- ja pohjavedet, hulevedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella ei ole vesistöjä. Vedet valuvat lounaispuolella sijaitsevaan ojaan, josta ne virtaavat edelleen kaakkoon kohti Vasamajärveä.

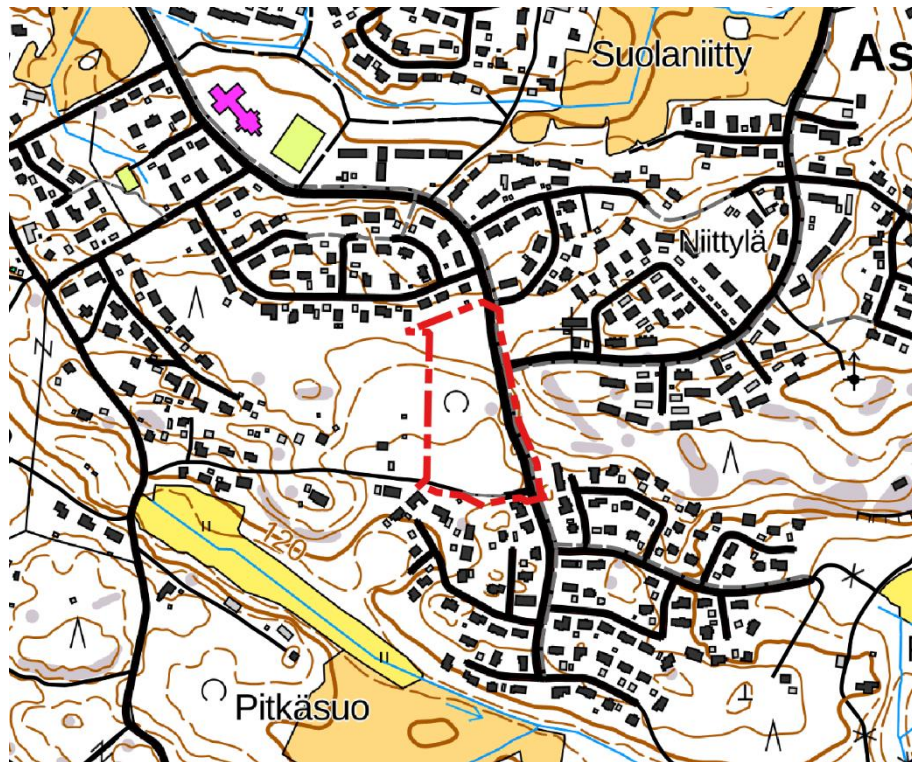
Maaperän puhtaus

Selvitysalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia toimeksiannon yhteydessä. Selvitysalueella ei ole tiedossa sellaista toimintaa, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskellä Asuntilaa. Asuntilan rakennuskanta koostuu 1990–2000-lukujen pientalorakentamisesta. Lähiympäristössä on harjakattoisia, 1–2-kerroksisia omakotitaloja, joiden julkisivu on väritykseltään vaaleaa.





Kuva 5. Kaava-alueen sijainti Asuntilan taajamarakenteessa on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.



Kuva 6 Suolaniityntien katukuvaa.

Palvelut

Varsatien asemakaava-alue sijoittuu Asuntilan asuinalueen eteläosaan. Ylöjärven keskustaan on noin 4 kilometrin etäisyys. Asuntilan eteläosiin on vireillä osayleiskaavamuutos, jonka tarkoituksena on jatkaa Suolaniityntien kokoojakatuhytettä Ilmarinjärventielle, jolloin yhteydet Tampereen suuntaan paranevat.



Etäisyyksiä eri palveluihin:

- Kauraslammen koulun Asuntilan toimipiste (luokat 1–2), n. 0,5 km
- Asuntilan päiväkotij, n. 0,5 km
- Kalliorinteen päiväkotij, n. 1 km
- lähin bussipysäkki, kaava-alueella
- Lähin ruokakauppa n. 1 km
- Kauraslammen yläkoulu n. 2,5 km
- Leijakirjasto n. 3,8 km
- kaupungintalo ja seurakuntakeskus, 3,8 km
- terveysasema, n. 5 km
- Elovainion kaupalliset palvelut, n. 5,5 km
- Elovainio jäähalli, Ilves-areena n. 5,5 km
- koulukeskus Valo (lukio ja ammattikoulu) n. 5,2 km
- lähin uimaranta n. 1 km
- uimahalli, urheilutalo ja keilahalli Soppeenmäki n. 5 km

Virkistys

Kaava-alueen pohjoisosa on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella kasvaa tiheää vesakkoa. Varsatien ja Peltosentien väliin on muodostunut polku, mutta kaava-alueella ei varsinaisesti ole rakennettuja virkistysreittejä tai muita toimintoja.

Liikenne

Asuntila on rakentunut kolmen kokoojakadun, Asuntilantien, Idäntien ja Suolaniityntien ympärille. Asuntilantien kautta on kulku Kuruntielle, jota pitkin pääsee Ylöjärven keskustaän.

Kaava-alueen liikennöinti tapahtuu Suolaniityntien ja Varsatien kautta.

Kävely ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelman 2030 mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävän liikkumisen esimerkkialue Suomessa. Kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan kasvattaa merkittävästi. Kangasala ja Ylöjärvi ovat seudun kunnista ensimmäisinä laatineet kävely- ja pyöräilyohjelman. (Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015)

Polkupyörällä Ylöjärven keskustaän ajaa vain reilu kymmenisen minuuttia, mikä voisi tulevaisuudessa olla Ylöjärven raitiotien toteutuessa toimia polkupyöräien liityntäpysäkkinä ja ratikan lähimpänä liityntäpysäkkinä.

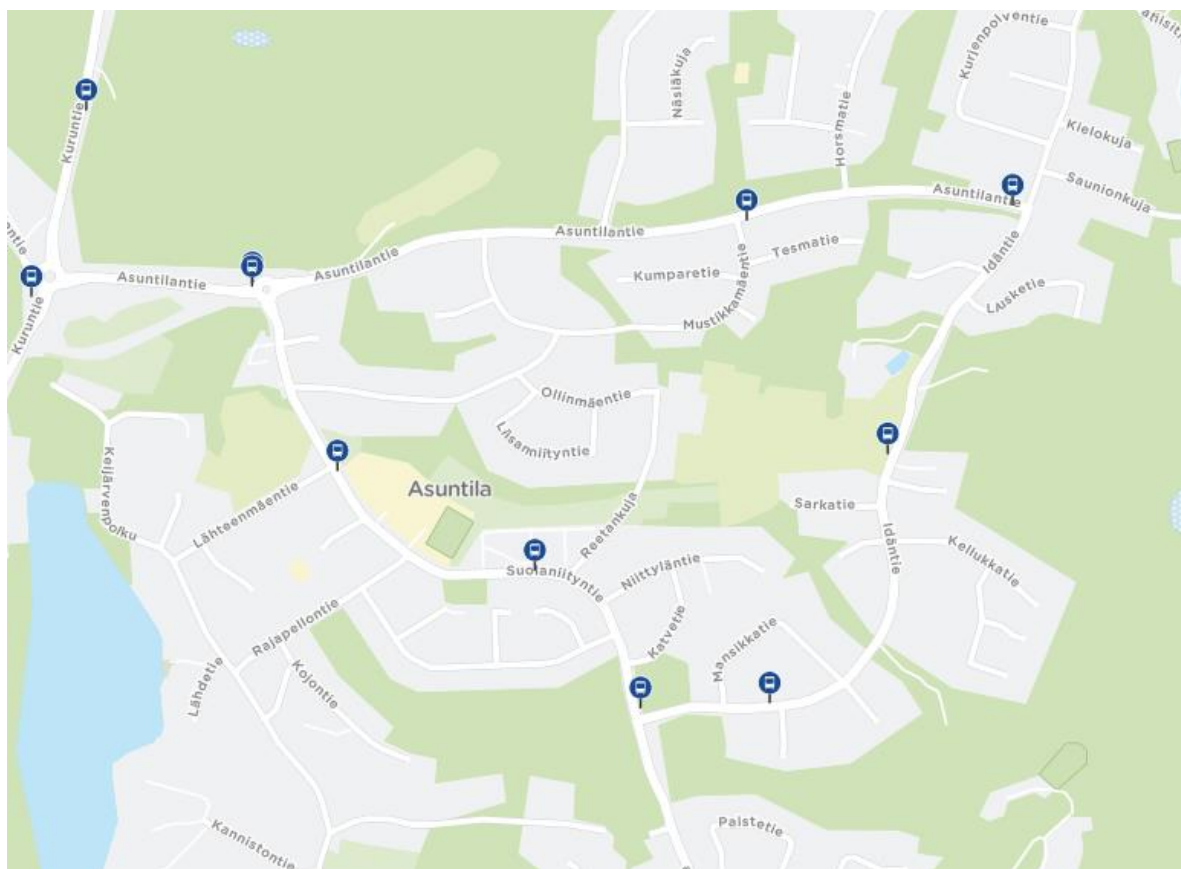
Suolaniityntien varrella on kävelyn ja pyöräilyn reitti.

Linja-autoliikenne

Nykytilanteessa joukkoliikenteen bussi nro 81 kiertää Asuntilan Asuntilantien, Idäntien ja Suolaniityntien kautta. Matka aika julkisilla Tampereen keskustaän on noin 40 minuuttia ja Ylöjärven keskustan suuntaän vain reilu 10 minuuttia. Tulevaisuudessa Suolaniityntietä on tarkoitus jatkaa kohti Ilmarinjärventietä, mikä lyhentää matka-aikoja Tampereen suuntaän. Yhteys Suolaniityntieltä kohti Teivoa antaa uusia reittimahdollisuuksia joukkoliikenteen järjestämiseksi.

Kaava-alueella sijaitsee bussipysäkki Suolaniityntien ja Idäntien risteyksen pohjoispuolella.





Kuva 7. Lähimmät linja-autopysäkit kartalla, Nysse.

Raitiotie on suunnitteilla

Tampereen ja Ylöjärven kaupunginhallitukset ovat päättäneet, että Lielähti–Ylöjärvi-välin raitiotien hankesuunnitelma laaditaan vuosien 2025–2027 aikana yhteistyössä kaupunkien ja Tampereen Raitiotie Oy:n kanssa. Ylöjärven kaupunginhallitus päätti asiasta 16.12.2024. Työn lähtökohtana toimii Lielähti–Ylöjärvi tarkentava yleissuunnitelma, joka valmistui 12.12.2022.

Tampereen Ratikan mukaan ”Lielähti–Ylöjärvi -raitiotien hankesuunnitelman laatiminen on aloitettu syksyllä 2025. Hankesuunnitelmassa laaditaan raitiotiekatujen aluevarausuunnitelmat (alustavat katusuunnitelmat), kattavat vaikutusten arvioinnit sekä toteuttamisen kannattavuuden arviointi. Hankesuunnitelma valmistuu kevään 2027 aikana, jonka jälkeen Ylöjärven ja Tampereen kaupunginvaltuustojen on mahdollista päättää raitiotien toteutussuunnitteluun ryhtymisestä ja toteutussuunnittelun tavoiteaikataulusta”.

Lielähti–Ylöjärvi-ratahaaran rakentamiseen on mahdollista ryhtyä tämänhetkisen tietämyksen mukaan aikaisintaan vuonna 2032-2035. Ylöjärven joukkoliikenne on jo nyt kytkeytynyt raitioliikenteeseen, kun Tampereen Hiedanrannassa busseista vaihdetaan ratikkaan. Ylöjärven ratikan rakentuessa, raitiotien ensimmäinen pysäkki / päätepysäkki tulee sijoittumaan Leijapuistoon, Kuruntien varteen, kauppakeskuksen edustalle. Raitiotien tarkentavan yleissuunnitelman mukaan matka-aika Leijapuiston pysäkillä Tampereen keskustaan Koskipuistoon olisi 29 minuuttia ja vuoroväli noin 10 minuuttia.

Asuntilassa asuvat voivat liittyä ratikan toteutuessa ratikan liikennöintiin liityntäpysäköintipysäkkien kautta.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on rakentamaton eikä se sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella.

Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee taajama-alueella. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee kunnallistekniikkaa sekä hulevesiverkostoa, joihin kaava-alue on mahdollista liittää.

Teknisen huollon vaatimia tilavarauksia päivitetään luonnosvaiheen jälkeen tulleiden lausuntojen perusteella.

Ylöjärven Vesi Oy

Alueen vesihuollon järjestää Ylöjärven Vesi Oy.

Pirkanmaan Jätehuolto Oy

Alue on Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n palvelualueita.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, Ylöjärven kaupungin omistamaa maata on itäosassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

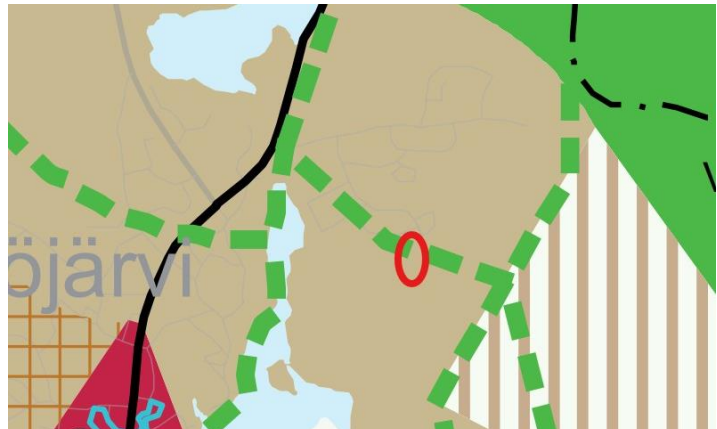
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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



3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (beige alue). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan, ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Se sisältää niihin liittyvät pääväylien pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknillisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympäröity punaisella.

Alueen läpi on osoitettu seudullinen viheryhteys. Merkinnällä on osoitettu taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisen yhteyksien kannalta.

Koska maakuntakaavan hyväksymisestä on kulunut jo yli viisi vuotta, on tullut aika tarkastella maakuntakaavan ajantasaisuutta. Vuonna 2017 hyväksyttyä ja lainvoimaista Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 täydentävä Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja astunut voimaan 16.6.2025 maakuntahallituksen erillisellä päätöksellä, mutta vaihekaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen. Ko. vaihemaakuntakaavassa on täydennetty mm. Taajamatoimintojen aluetta koskevaa kaavamääräystä lähivirkistys-, 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. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto voi hyväksyä teollisuuden vaihemaakuntakaavan vuonna 2027.

3.2.3 Ylöjärven kasvuohjelma

Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin päivitetyn kasvuohjelman 9.2.2026. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä Asuntilan väestönkasvutavoite on 3600 asukasta, mikä tarkoittaa 800 asukasta enemmän verrattuna vuoden 2025 asukasmäärään. Varsatien alueen asemakaava-alueelle tavoitellaan muutaman kymmenen hengen lisäystä. Kaupungin kasvun painopiste on asetettu Teivon-Mäkkylän, keskustan, Vuorentaustan ja Siltatien alueille, jonne tavoitellaan yhteensä noin 10 000 asukkaan lisäystä.

Asuntila on yhtenäinen ja monipuolinen pientaloalue, jossa lähi- ja keskustapalvelut löytyvät kulman takaa. Lähiluonto ja lukuisat metsäpolut ovat monen mieleen. Joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät.



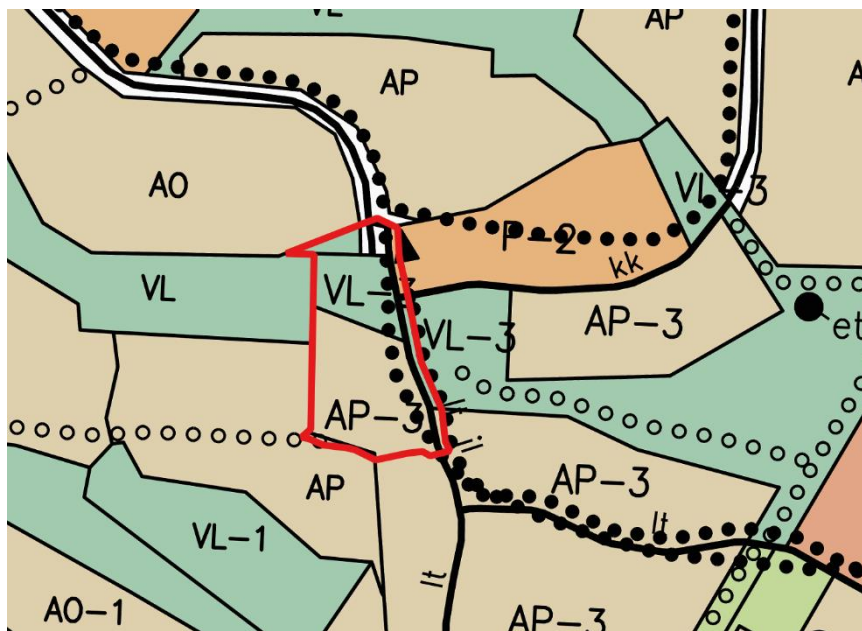
Ylöjärven kaupunki tekee joukkoliikenneasioissa kiinteästi yhteistyötä Nyssen kanssa. Lisäksi samaan aikaan kehitetään nykyistä tehokkaampaa joukkoliikennettä tiiviissä yhteistyössä kaupunkiseudun toimijoiden kanssa: Ylöjärven raitiotien (Lielähti – Leijapuisto) tarkentava yleissuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa loppuvuonna 2022.

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.12.2003 hyväksytty oikeusvaikutteinen ”Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus Asuntilan ja Siivikkalan välinen alue”. Pienellä alueella pohjoiskärjessä on voimassa 30.8.1995 hyväksytty ”Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava”. Osayleiskaavoissa alueen eteläosa on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-3) ja pohjoisosa lähivirkistysalueeksi (VL-3, pienellä osalla VL).

Määräyksen mukaan pientalovaltaisen asuntoalueen yksityiskohtainen maankäyttö tulee ratkaista asemakaavassa.

VL-3-määräyksen mukaan alueella on sallittu vain yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen, eikä maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).



Kuva 9. Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueen etelä-kaakkois-itäpuolella on vireillä Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaava, jonka 2.3.2026 päivätty luonnos oli nähtävillä 11.3.-13.4.2026. Osayleiskaava täydentää ja laajentaa Asuntilan pientaloalueita jatkaen Suolaniityntien linjausta etelään ja edelleen kaakkoon. Osayleiskaavassa on osoitettu myös mm. maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, virkistysalueita sekä huomioitu alueella toimiva hevosurheilualue.



3.2.7 Rakentamistapaohje

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka esitetään ehdotusvaiheessa.

3.2.8 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään mm. seuraavia aiemmin laadittuja ja edellä kuvattuja selvityksiä, lähtötietoja ja -aineistoja sekä suunnitelmia:

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv hyv. 12.12.2022, päivitys kv 9.2.2026
- Vehreä metropolimme 2040, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivitys 2040+
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2015
- www.ylojarvelle.fi

Kaavoituksen ehdotusvaiheeseen edettäessä alueelle on tarpeen laatia seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- luontoselvitys
- arkeologinen inventointi
- muita mahdollisia selvityksiä ja suunnitelmia, tarve selviää kaavahankkeen aikana



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2025 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 mukaisen asemakaavan Asuntilaan, Varsatien pohjoispuolelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§).

Viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan asemakaavatyön eri vaiheissa. Lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin kirjoitetaan kaavoittajan vastineet, jotka julkaistaan palauteraportissa ko. kaavavaiheen yhteydessä.

4.2.1 Osalliset

- 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, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta.
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, tekninen lautakunta, yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi.
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Oyj, Digita Oy, Tampereen energia Oy, Ylöjärven Vesi Oy
- Yhdistykset: SLL Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry, Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Asuntilan Kyläyhdistys ry.

Osallisten luetteloa päivitetään tarvittaessa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 17.12.2025 Ylöjärven Uutisissa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä Ylöjärven kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja valmisteluvaihe:

Ympäristölautakunta päätti 26.11.2025 § 153, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja asemakaavan vireilletulosta sekä aloitusvaiheen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta kuulutetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2025-30.1.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui seitsemän (7) lausuntoa ja 1 (yksi) mielipide. Saatu palaute on kaavaluonnosta laadittaessa pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin.



Asemakaavuluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan 27.5.2026 käsittelyn jälkeen vähintään kuukauden (30 vrk) ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä Ylöjärven kaupungin internet –sivuilla (www.ylojarvi.fi).

Ehdotusvaihe:

Aikataulua tarkennetaan valmisteluvaiheen perusteella ja sen jälkeen. Ehdotusvaiheen aikatauluun vaikuttavat tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien ja mahdollisen hankesuunnittelun aikataulut.

Hyväksyminen:

Tavoitteena vuoden 2027 alusta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitus-, valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus lausuntojen antamiseen. Asemakaavoituksen edetessä pidetään tarvittaessa viranomaistyöpalavereja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Osallisten tavoitteet

OAS-vaiheessa saadussa palautteessa toivottiin huomioimaan nykyisten tonttien vihermaisema ja virkistysalueet. Alueen soisuus toivottiin huomioitavan ja Peltosentien ja Varsatien välinen alue rauhoitettavan ja että eteläpähän jätetään riittävästi puustoa.

Lähialueen asuintonttien vihermaisema ja virkistysalueet pyritään huomioimaan kaavan laadinnassa. Kaavahankkeen aikana on tarkoitus aloittaa myös katujen ja kunnallistekniikan (mm. hulevedet) suunnittelu. Nämä suunnitelmat huomioidaan kaavassa viimeistään ehdotusvaiheessa.

Osallisten tavoitteet täydentyvät suunnittelun edetessä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavoittaa alue osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asuinalue- ja lähivirkistyskäyttöön. Tavoitteena on sovittaa uusi rakentaminen olemassa olevaan sekä tarkastella alueen katuverkostoa sekä viher- ja ekologisia yhteyksiä.

Ylöjärven kasvutavoitteiden mukaisesti Asuntilan alueelle tavoitellaan vuoteen 2040 mennessä noin 800 asukkaan lisäystä.

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelta tulee laatia arkeologinen tarkkuusinventointi.

Arkeologinen tarkkuusinventointi laaditaan maastokaudella 2026 ja tulokset huomioidaan kaavaehdotuksen laadinnassa.

4.3.4 Muut tavoitteet

Muita tavoitteita täydennetään kaavaprosessin edetessä.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

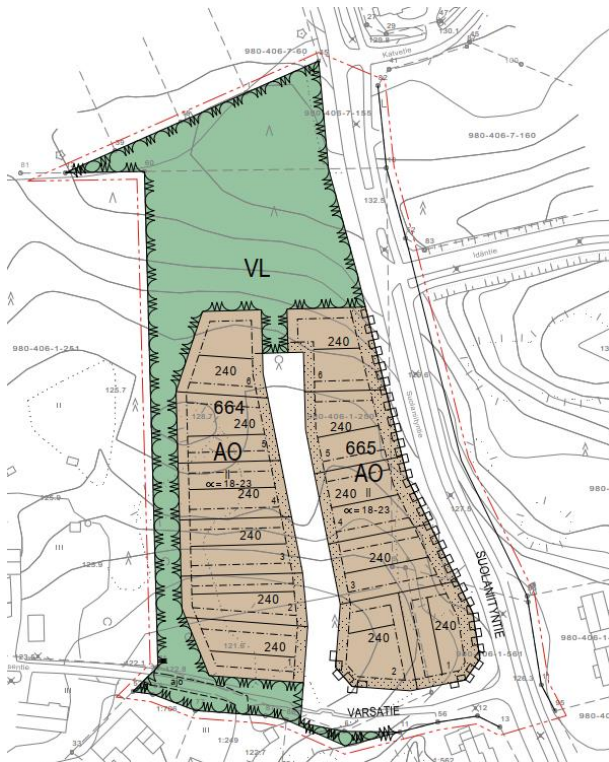
5.1.1 Asemakaavaluonnokset

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehdoissa Varsatien katualue on osoitettu kääntyvän kohti pohjoista. Alueen pohjoisosa ja lounaisosa Varsatien ja Peltosentien välissä on osoitettu lähivirkistysalueena. Kohdassa on huomioitu myös nykyinen ajo korttelin 536 tontille 4.

Vaihtoehdossa 1 on osoitettu 12 ohjeellista erillispientalotonttia Varsatien molemmin puolin. Kahdelle tontille on mahdollista liittyä Varsatien nykyiseltä osalta, läheltä Suolaniityntien liittymää. Tonttikoot vaihtelevat noin välillä 889–1043 m². Kerroslukumäärä on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m² / tontti. Harjasuunta on määrätty tonteittain, ja kattokulma on määrätty välille 18–23°. Kaavan länsirajaan on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen lähivirkistysalue.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu 12 ohjeellista erillispientalotonttia. Kuten vaihtoehdossa 1, kahdelle kaakkoisosan tontille on mahdollista liittyä Varsatieltä läheltä Suolaniityntien liittymää. Tonttikoot vaihtelevat noin välillä 978–1229 m². Kerroslukumäärä on II ja rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m² / tontti. Harjasuunta on määrätty tonteittain, ja kattokulma on määrätty välille 18–23°.

Vaihtoehdotarkastelussa on harkittu myös Varsatien jatkamista hieman pidemmälle länteen, jolloin läntisemmän korttelin eteläpäässä tonttijako olisi voitu tehdä niin, että kaksi tonttia liittyisivät Varsatiehen eteläsivuistaan. Tästä on kuitenkin luovuttu, jotta kaava-alueen ulkopuolisten kiinteistöjen saavutettavuudessa ei tapahdu muutoksia.



Kuva 12. Kaavaluonnos VE1.





Kuva 13. Kaavaluonnos VE2.

5.1.2 Poistettava asemakaava

Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta suunnittelualueen pohjoisosassa sekä Suolaniityntien ja Varsatien katualueita. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,8 ha. Asemakaavalla tarkistetaan Varsatien katualueen leveyttä. Pohjoisosa osoitetaan lähivirkistysalueena kuten voimassa olevassakin asemakaavassa.

5.1.3 Luonnosten mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,97 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,17 / 1,27 hehtaaria vaihtoehdosta riippuen. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on kummassakin vaihtoehdossa 2880 k-m². Viheralueita on noin 0,93 / 0,85 ha ja katualueita 0,87 / 0,85 ha. Vaihtoehdojen mitoitukset ja muutokset on esitetty seuraavissa kahdessa kuvassa.

Ylöjärvi - Varsatien pohj. puolen ak ja akm - VE1									
SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli-tehokkuus	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2	Vanha pinta-ala ha	Vanha kerrosala k-m2
	ha	%	%						
AO-1	1,1728	100,0		2880	0,25	1,1728	2880		
A yhteensä	1,1728	100,0	39,4	2880	0,25	1,1728	2880		
VL	0,9308	100,0				0,7134		0,2174	0
V yhteensä	0,9308	100,0	31,3			0,7134		0,2174	0
Kadut	0,8701	100,0				0,2603		0,6098	0
KADUT, TIET	0,8701	100,0	29,3			0,2603		0,6098	0
KAAVA-ALUE yht.	2,9737			2880	0,10	2,1465	2880		

Kuva 14. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE1.



LUONNOSVAIHE, KAAVASELOSTUS 27.5.2026

Ylöjärvi - Varsatien pohj.puolen ak ja akm - VE2									
SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2	Vanha pinta-ala ha	Vanha kerrosala k-m2
	ha	%	%	k-m2	ek				
AO-1	1,2726	100,0		2880	0,23	1,2726	2880		
A yhteensä	1,2726	100,0	42,8	2880	0,23	1,2726	2880		
VL	0,8522	100,0				0,6348		0,2174	0
V yhteensä	0,8522	100,0	28,7			0,6348		0,2174	0
Kadut	0,8489	100,0				0,2391		0,6098	0
KADUT, TIET	0,8489	100,0	28,5			0,2391		0,6098	0
KAAVA-ALUE yht.	2,9737			2880	0,10	2,1465	2880		

Kuva 15. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE2.

5.1.4 Asemakaavamerkinnt ja määräykset

Asemakaavamerkinnt määräyksineen on esitetty 27.5.2026 päivätyillä asemakaavojen luonnoskartoilla.

5.2 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölaisissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

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

Asemakaavan ja asemakaavamutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja pienellä osalla voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Vaikutusarviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

6.1.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Asukasmäärä kasvaa arviolta noin 30-40 hengellä.

Uusi rakentaminen mahdollistaa alueelle omakotitalorakentamista. Pientalomaisuus tuottaa mittakaavaltaan rauhallisen ja ihmisläheisen ympäristön. Alueen tiiviys jää maltilliseksi.

Uudet pientalot tuovat alueelle pitkäaikaisia asukkaita, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Uudet asukkaat voivat myös lisätä lähialueen palvelujen kysyntää, mikä voi auttaa säilyttämään olemassa olevia palveluja (kaupat, joukkoliikennepysäkit, harrastusmahdollisuudet) tai jopa lisätä palvelujen määrää.

Ihmisten elinolot ja terveys

Rakentamisen volyymin näkökulmasta pientalot mahdollistavat piha-alueiden säilymisen paremmin kuin esimerkiksi kerrostalorakentaminen. Laadukas uusi rakentaminen yleensä myös kohentaa ympäristön ilmettä ja nostaa lähialueen arvoa.

Asukastiheyden kasvu lisää usein koettua turvallisuuden tunnetta.

Rakennusaikainen melu, pöly ja työmaaliikenne voivat väliaikaisesti heikentää asumisviihtyvyyttä.

Ympäristön puhtaus

Rakentamisen aikana rakennustyöt ja työmaaliikenne lisäävät mm. pölypäästöjä, melua ja häiriötä, ja vaikutukset voivat ulottua lähialueen kaduille. Ne ovat kuitenkin tilapäisiä haittatekijöitä, jotka poistuvat, kun rakentaminen saadaan valmiiksi.



Valmiin alueen puhtautta ohjaavat Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Sosiaalinen ympäristö

Uusi asuntotarjonta ja nimenomaan omakotitalot, sekä koulun ja päiväkodin sijainti kohtuullisen lähellä lisäävät alueen vetovoimaa lapsiperheille. Tästä seuraa sosiaalisen rakenteen säilyminen monipuolisena.

Alueesta voi kehittyä sosiaalinen ja yhteisöllinen ympäristö, mutta toisaalta omakotitalot mahdollistavat perhekeskeisen elämäntyylin.

Omakotitaloalueet ovat tyypillisesti rauhallisia ja viihtyisiä ympäristöjä, mikä tukee asukkaiden sosiaalista hyvinvointia.

Virkistys

Vaihtoehdossa 1 alueen pohjoisosan metsäinen alue sekä länsi- ja lounaisosat on osoitettu lähivirkistysalueeksi, millä turvataan metsikön säilyminen ja virkistysyhteyksien jatkuminen.

Vaihtoehto 2 noudattaa samaa periaatetta, mutta länsipuolen tontit jatkuvat alueen länsirajaan asti, jolloin länsiosan pohjois-eteläsuuntainen viheryhtye puuttuu.

Pohjoisosan itä-länsisuuntainen lähivirkistysalue toteuttaa osaltaan maakuntakaavassa osoitettua seudullista viheryhteystavoitetta.

6.1.2 Maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan

Pienilmasto

Uusi rakennuskanta muodostaa mittakaavaltaan pientaloalueen, joka sopeutuu hyvin alueen topografiaan eikä aiheuta merkittäviä tuuli- tai varjostusvaikutuksia. Pientalojen väliin jäävät pihat ja istutukset parantavat paikallista pienilmastoa ja lisäävät haiduntaa.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet lisääntyvät, joten hulevesien hallinta on olennainen osa ilmastokestävyyttä. Kaavalla voidaan edistää viivytys- ja imeytysrakenteita, biosuodatusalueita ja viherpainanteita, mitkä vähentävät tulvariskejä ja parantavat pienilmastoa.

Erillispientaloalueen myötä alueen läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa (kattopinnat, ajotiet, pysäköintipaikat ja pihapolut). Nämä lisäävät hulevesien määrää ja virtausnopeutta, erityisesti rankkasateiden aikana. Rankkasateiden yleistyessä (ilmastonmuutoksen seurauksena) hulevesikuorma kasvaa ja voi aiheuttaa paikallisia pihavesialtaita, pintavesien ohjautumista tonttirajoille ja alavien kohtien tulvimista, jos reitit eivät ole selkeitä.

Mikäli kovia pintoja toteutetaan liikaa ja hulevesien hallinta jää vähäiseksi, tulvariskit ja kuumeneminen kasvavat. Tosin tämä ei yleensä pientaloalueella ole kovin merkittävä tekijä verrattuna esim. kerrostalopihoihin – pihat ovat tyypillisesti istutettuja, ja vettä läpäisemätöntä pintaa on maltillisesti.

Vaihtoehto 1 arvioidaan hulevesien hallinnan kannalta hieman paremmaksi kuin vaihtoehto 2, kun suunnittelun alueen länsiosassa on pohjois-eteläsuuntainen virkistysalue, ja virkistysalueen osuus on suurempi. Kummassakin vaihtoehdossa on annettu hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä liittyen imeyttämiseen ja viivyttämiseen sekä viivytyksen mitoittamiseen.



Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen rakentamisaika aiheuttaa jonkin verran häiriöitä, kuten melua ja pölyämistä. Valmiin erillispientaloalueen aikainen ympäristömelu on tyypillisesti melko vähäistä.

Asuinalueen jätehuolto lisää arjen jätevirtoja, jotka tällä kaava-alueella ovat kuitenkin vähäisiä. Ympäristöhaittojen kokonaisriski on vähäinen, kun jätehuolto on suunniteltu hyvin.

Vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja ympäristön suojelun tai ympäristöhäiriöiden näkökulmasta.

Maa- ja kallioperä

Asemakaava vaikuttaa maa- ja kallioperään erityisesti rakentamisen ja maanrakennustöiden kautta, mutta vaikutukset ovat luonteeltaan paikallisia ja hyvin hallittavissa.

Rakentamisen yhteydessä tehdään pohjanvahvistuksia, kaivuutöitä ja tasausta, jotka muokkaavat pintamaakerroksia. Toimenpiteet eivät kuitenkaan ulotu syvälle kallioperään, eikä asemakaavalla arvioida olevan vaikutuksia alueen kallioperän rakenteeseen tai vakauteen. Alue ei sijaitse tunnetulla sortuma- tai painumariskialueella, eikä kaavan toteutus aiheuta geoteknisiä riskejä, kun rakennusten perustamistapa suunnitellaan alueen maaperäolosuhteiden mukaisesti.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Uusi asuinrakentaminen edellyttää jonkin verran täyttöjä ja massanvaihtoja, mutta nämä toimenpiteet pysyvät rajatulla alueella. Koska kalliota on vain pienellä alueella itäosassa, kallioperään ei kohdistune merkittäviä louhintatarpeita, eikä kaava sisällä toimintoja, jotka lisäävät merkittävästi kallioperän kuormitusta tai muuttavat pohjan geologista rakennetta.

Kaiken kaikkiaan asemakaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset maa- ja kallioperään arvioidaan vähäisiksi, vaikutukset rajautuvat rakentamisvaiheeseen ja ovat hallittavissa normaaleilla rakennusteknisillä menetelmillä. Vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja maa- ja kallioperään kohdistuvien vaikutusten osalta.

6.1.3 Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin

Luonnonvarat

Asemakaavan vaikutukset luonnonvaroihin arvioidaan kielteisiksi ja suuruudeltaan kohtalaisiksi. Asuin- ja kadunrakentaminen edellyttää niiltä alueilta nykyisen puuston kaatamista; käytännössä tämä koskee usein myös asuintontteja. Tyypillisesti asuintontit istutetaan kauttaaltaan, mutta lajisto ei ole niin runsasta kuin luonnonympäristössä (metsä). Pohjoisosan metsäinen alue säilyy, mikä on luonnonvarojen kannalta myönteistä. Alue liittyy myös viereisiin virkistysalueisiin, jolloin se täydentää ekologisia yhteyksiä.

Vaihtoehtoon 1 arvioidaan olevan hieman vaihtoehtoa 2 parempi luonnonvaroihin kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta.

Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Alueelta tullaan laatimaan luontoselvitys maastokaudella 2026. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavan vaikutukset luonnonsuojeluun arvioidaan vähäisiksi, koska alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita.



Kasvi- ja eläinlajit

Alueelta tullaan laatimaan luontoselvitys maastokaudella 2026. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

6.1.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla täydennetään jo olemassa olevaa Asuintilan asuinaluekokonaisuutta, mikä tukee tasapainoista ja kestävästä alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue liittyy valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Kaava vahvistaa alueen pientalovaltaista rakennetta ja tuo alueelle noin 30-40 uutta asukasta. Tämä tukee sekä palveluiden käyttöastetta että alueen elinvoimaisuutta. Peruskoulut sijaitsevat noin 0,5 – 2,5 km etäisyydellä ja kaksi päiväkotia noin 0,5 ja 1 km etäisyydellä. Arjen palvelut ovat kävelyetäisyydellä, mikä tukee toimivaa, arkielämään perustuvaa yhdyskuntarakennetta. Palveluiden kohtuullinen saavutettavuus ehkäisee autoriippuvuuden kasvua ja tukee jalankulku- ja pyöräilypainotteista liikennejärjestelmää.

Kaavaratkaisuilla ei ole merkittäviä vaikutuksia aluerakenteeseen, sillä ne eivät muuta alueen luonnetta, toimintojen sijoittumista eikä laajenna yhdyskuntarakennetta uusille reuna-alueille. Kaava täydentää olemassa olevaa rakennetta suunnitelmallisesti ja lisää alueen käyttöastetta ilman suuria muutoksia katuverkkoon tai tekniseen infrastruktuuriin.

Kokonaisuutena asemakaava vahvistaa ehjää, palveluiden lähellä sijaitsevaa ja mittakaavaltaan kevyttä yhdyskuntarakennetta, hyödyntää myös olemassa olevia rakenteita ja tukee Asuintilan asuinalueen pitkäjänteistä kehittymistä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan toteutuminen tuo Asuintilaan arviolta noin 30-40 uutta asukasta, mikä osaltaan vahvistaa alueen väestöpohjaa. Erillispientaloalue houkuttelee alueelle erityisesti lapsiperheitä ja työikäisiä aikuisia, mikä lisää palveluiden sekä koulujen ja päiväkotien käyttöastetta. Koska asuinrakentaminen on tyyppiltään lähiympäristön kaltaista, se ei todennäköisesti monipuolista väestörakennetta. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa asutusta, eikä aiheuta Asuintilan mittakaavassa merkittävää väestömäärän kasvua, mutta osaltaan tukee paikallista elinvoimaisuutta.

Kaavalla ei ole vaikutuksia laajemman alueen muuttoliikkeeseen. Väestönkehityksen kannalta kaava tukee tasapainoista asukasrakennetta sekä jossain määrin vahvistaa alueen palvelukysyntää, yhteisöllisyyttä ja pitkän aikavälin kestävyttä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaava tukee yhdyskunta- ja energiataloudellisesti tehokkaita ja kestäviä ratkaisuja, sillä alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, jossa kunnallistekniikka ja katuverkko ovat jo pitkälti valmiina. Näin kaava ei edellytä merkittäviä uusia investointeja infrastruktuuriin, vaan hyödyntää nykyisiä verkostoja ja niiden kapasiteettia, mikä on taloudellisesti ja resurssien käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Uudet erillispientalot tuovat hieman lisää asukkaita, mutta lisäys ei aiheuta ylikuormitusta nykyisille vesihuolto-, energia- tai liikennejärjestelmille.

Rakennukset voidaan toteuttaa energiatehokkailla lämmitys- ja ilmanvaihtoratkaisuilla sekä varustaa esimerkiksi aurinkopaneeleilla ja sähköautojen latauspisteillä. Alueella ei tarvita keskitettyjä energiantuotantoratkaisuja, ja sen energiantuotanto voidaan kattaa olemassa olevilla jakeluverkostoilla.



Tekninen huolto

Asemakaava-alue sijoittuu teknisten verkostojen läheisyyteen, joten niiden jatkaminen kaava-alueelle on mahdollista ja siirrot ovat kohtalaisen lyhyitä. Asemakaava-alueelle tulee tehtäväksi omat haaransa olemassa olevista verkostoista.

Jätehuolto voidaan järjestää alueen nykyisen keräyspisteverkoston mukaisesti, ja pientalovaltaisessa rakenteessa jätehuollon toimivuus on yleensä hyvä.

Teknisen huollon osalta kaavan vaikutukset ovat kokonaisuutena vähäiset ja hallittavat. Kaava tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja tehostaa sen käyttöä ilman merkittäviä lisärakentamistarpeita.

Liikenneturvallisuus

Asemakaavan myötä alueen liikennemäärät kasvavat maltillisesti uuden erillispientaloasutuksen tuomien noin 30-40 asukkaan myötä. Liikenteen lisääntyminen painottuu Varsatielle ja edelleen Suolaniityntielle ja näiden liittymiin, mutta muutos on vähäinen eikä aiheuta merkittävää kuormitusta pääväylille. Suolaniityntie on kokoojakatu, joka on jo valmiiksi mitoitettu alueelliseksi pääväyläksi.

Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaava-alue tukeutuu Suolaniityntien itäpuolen erilliseen kevyen liikenteen väylään. Varsatie toteutunee tonttikatuna, mutta Varsatien liittymän kohdalla on suojatie Suolaniityntien ylitse.

Rakentamisvaihe aiheuttaa tilapäistä työmaaliikennettä ja siten heikentää hieman turvallisuutta, mutta vaikutukset ovat lyhytaikaisia ja hallittavissa liikennejärjestelyin.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset liikenneturvallisuuteen ovat liikennemäärän kasvun vuoksi kielteisiä mutta hyvin vähäisiä.

Liikenne

Asemakaava lisää alueen liikennemääriä jonkin verran uuden erillispientaloasutuksen myötä. Lisääntyvä liikenne suuntautuu Varsatien ja Suolaniityntien liittymään. Liikennemäärän kasvu ei heikennä liikennejärjestelmän toimivuutta.

6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Alue on rakentamaton, eikä se sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen rakentamisen myötä Asuntilan pientalovaltainen asuinalue täydentyy.

Muinaismuistot

Alueelle laaditaan arkeologinen inventointi maastokaudella 2026. Inventoinnin tulokset huomioidaan kaavaehdotuksen laadinnassa.

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavan myötä alueen maisema muuttuu osaksi rakennettua ympäristöä.



6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Palvelut ja työpaikat

Kasvava asukasmäärä tukee palvelujen ja työpaikkojen säilymistä lähialueella. Alueen pienuuden vuoksi vaikutukset arvioidaan suhteellisen vähäisiksi. Muutoin kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia palveluihin tai työpaikkoihin.

Kilpailu

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kilpailun kehittämiseen.

6.2 Ilmastokestävä kaavoitus

Täydennysrakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelualueen sisällä on ilmastokestävyyden kannalta yksi parhaista ratkaisuista, koska se vähentää tarvetta avata uusia maa-alueita, hyödyntää valmiita katu- ja verkostorakenteita ja usein lyhentää etäisyyksiä arjen palveluihin. Edellä mainitut pienentävät sekä rakentamisen että liikkumisen päästöjä. Uusissa rakennuksissa voidaan suosia vähähiilisiä materiaaleja kuten puuta. Pientaloihin voidaan lisäksi integroida esimerkiksi aurinkopaneeleja tai muita omavaraisia lämmitysjärjestelmiä. Loppujen lopuksi energiatehokkuus riippuu toteutuksesta; pelkkä kaava ei takaa vähähiilisyyttä, mutta mahdollistaa sen.

Mikäli kävely- ja pyöräilyreitit kouluun eivät ole sujuvia tai turvallisia, osa kevyenliikenteen matkoista voi siirtyä autolla tehtäväksi. Uusi asuinalue on pientalovaltainen, mikä ei ole yhdyskuntarakenteen kannalta yhtä tehokasta kuin kerrostalorakentaminen, mutta tämä kompensoituu hyvällä sijainnilla palveluiden läheisyydessä. Suolaniityntien varrella on viherkaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä, ja Varsatien liittymän kohdalla on suojatie. Koulu sijaitsee Suolaniityntien varrella.

Ylöjärven kaupunki on sitoutunut hiilineutraaliksi kunnaksi eli HINKU-kunnaksi. HINKU-tavoitteiden tueksi Ylöjärven kaavoitus on ottanut käyttöön ilmastokestävä kaavoitus (KILVA)-työkalun. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana tarkemmille selvityksille ja jatkokeskustelulle.



Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 16. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista, yhteenveto kaavan valmisteluvaiheen ominaisuuksista.

Luonnosvaiheessa tehty analyysi:

Kaavalla muodostuva asuinalue toteuttaa Asuntilan alueen täydennysrakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Alue sijoittuu melko tyyppilliseen Asuntilan pientalovaltaiseen väljähköön mittakaavaan, rakennetun ympäristön aukko kohtaan.

Kaavaluonnosten vahvuuksia ovat rakentamisessa käytettävät vähähiiliset materiaalit (puu), sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, viheralueverkostojen ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyys sekä alueen jäsentely huomioiden infraverkostojen pituudet huomioiden.

Luonnosten heikkouksia ovat metsäalan väheneminen, hiilensidonnan väheneminen, uusiutuvan energian huomioimatta jättäminen kaavaratkaisussa, hukkalämmön hyödyntämättömyys, ilmastonmuutosten pitkän aikavälin huomioiminen sekä sään ääri-ilmiöiden lisääntymisestä aiheutuviin riskeihin varautumattomuus.

Kaavan toteutuessa alueelta ei tulla purkamaan rakennuksia, sillä alue on rakentamaton.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Näillä on ilmastotavoitteita edistävää vaikutusta. Alue kytkeytyy laajojen virkistysalueiden ympäristöön. Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytykset.



7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet ohjaavat alueen rakentamista. Kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita koskevat erilliset suunnitelmat ohjaavat kaupungin toteutusvastuulla olevia alueita, kuten katuja ja puistoa.

Alueen toteuttamista ohjataan rakentamisen eri vaiheissa rakentamislupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakentamislupamenettelyn avulla.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje (*ehdotusvaiheessa*), jota on noudatettava. Rakentamistapaohjeen keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus. Rakentamistapaohjeessa annettavat esimerkit toimivat tonttien suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennusvalvonnan tukena.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Tonttien toteuttaminen edellyttää, että katujen ja vesihuollon rakentaminen on valmiina.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulut tulevat tarkentumaan asemakaavan saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

