

Asuntila Varsatien pohjoispuolen asemakaava ja asemakaavan muutos / Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta 26.11.2025 § 153

Asemakaavan käynnistäminen Asuntilassa, kiinteistö 980-406-1-250

Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 327
512/10.02.03/2023

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö, maankäyttöinsinööri

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Aloite asemakaavan käynnistämiseen

Kaupunginhallitukselle on 14.12.2023 osoitettu aloite asemakaavoituksen käynnistämisestä yksityiselle maalle. Aloite koskee kiinteistöä 980-406-1-250. Aloitteen mukainen suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Asuntilan alueella. Alueen pinta-ala on noin 2,03 ha. Alue rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin 980-406-1-475, 980-406-1-561, 980-406-7-155 ja 980-406-7-160 sekä yksityisen omistamiin kiinteistöihin 980-406-1-251 ja 980-406-1-323. Maanomistajan tarkoituksena on hakemuksen liitteiden mukaisesti osoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta.

Kaavatilanne

Sopimusalueella on osittain voimassa asemakaava, Asuntilan eteläosa asemakaava (hyväksytty 23.10.2003 §103). Alue on osoitettu asemakaavassa katualueeksi. Sopimusalueella on voimassa haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus Asuntilan ja Siivikkalan välisellä alueella (hyväksytty valtuustossa 11.12.2003 §131). Alue on osoitettu osayleiskaavassa erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3). Kaavamääräys: alueen käyttö ratkaistaan asemakaavassa. Pohjoisosa on lähivirkistysalueena (VL-3). Kaavamääräys (VL-3): alueella on sallittu vain virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128§:ssa tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Sopimusalueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Maanomistajan kanssa on käyty keskusteluja asemakaavan toteuttamisen edellytyksistä. Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Alue sijoittuu osittain asemakaavoitetun alueen keskelle, kunnallistekninen infra on pääosin olemassa. Alue on osayleiskaavassa osoitettu pääosin asuinrakentamiseen, jonka käyttö ratkaistaan asemakaavassa. Kiinteistö 980-406-1-250 on rakentamaton. Aloitteen mukaisissa alustavissa ideasuunnitelmissa on aluetta suunniteltu pientalovaltaisena asuinalueena ja virkistysalueena. Ideasuunnitelmat on esityksen liitteenä olevan hakemuksen liitteenä. Tontteja on osoitettu 11-12 kpl ja rakennusoikeutta 3300-3600 k-m². Alue sijoittuu osaksi taajamarakennetta ja on asemakaavoitettujen alueiden ympäröimä.

Kaavoitus on pyytänyt kaava-aloitteeseen liittyen tarkasteluja hankkeen tässä vaiheessa Yhdyskuntatekniikalta ja Ylöjärven Vesi Oy:lta. Saatujen tarkastelujen perusteella hanke on Yhdyskuntatekniikan ja Ylöjärven Vesi Oy:n näkökulmasta toteuttamiskelpoinen tietyin edellytyksin. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja edellyttää yhteensovitusta MAPSTO-ohjelmaan kirjattujen kaupungin muiden suunnittelu- ja toteutushankkeiden kanssa. Lopullinen hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja aikataulu tarkentuvat kaavatyön edetessä ja tarvittavien selvitysten valmistuttua.

Päätösehdotuksessa esitetään, että asemakaava käynnistetään sekä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia, vaan kaavan laatiminen ja valmistelu tapahtuu sopimustilanteissakin alueidenkäyttölain mukaisessa menettelyssä. Hankkeen käynnistäminen edellyttää, että kiinteistönomistajat sitoutuvat maksamaan kaupungille voimassaolevan taksan mukaisen korvauksen kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista. AKL 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginhallituksessa.

MAPSTO 2025-2029 tavoitteet

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

Toimivalta:	hallintosääntö 87 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Aluerajaus Hakemus liitteineen Yhdyskuntatekniikan tarkastelu Ylöjärven Vesi Oy tarkastelu
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää

1., että kaupunki päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan laatimisen ja

2. todeta, että asiassa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, joka päätetään erikseen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 26.11.2025 § 153

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Katri Puustovirta

Seloste ja perustelut: Kaavan aloitusvaihe: vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 20.10.2025 § 327 ja kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 20.10.2025 § 328.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Asuntilan alueella. Alue sijaitsee Suolaniityntien länsipuolella Idäntien risteuksen kohdalla, Varsatien pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 980-406-1-250 (2,3 ha). Kiinteistöstä noin 1000 m² on osoitettu asemakaavassa katualueeksi (Suolaniityntie). Suunnittelualueeseen liittyy kaupungin omistamia maita tarpeellisilta osin mm. liikenneyhteyksien, viher- ja virkistysyhteyksien sekä yhtenäisen kaavaratkaisun muodostamiseksi.

Suunnittelualueella on voimassa osayleiskaava: Haja-asutusalueen kylien osayleiskaavan laajennus ja taajamien osayleiskaavan muutos ja laajennus Asuntilan ja Siivikkalan välinen alue (Kv 11.12.2003 § 131). Suunnittelualueelle kohdistuu merkinnät pientalovaltainen asuntoalue ja lähivirkistysalue.

Alue sijoittuu asemakaavoitetun pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Alueen länsipuoli on asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella toimii joukkoliikenneyhteys. Suunnittelualue on rakentamatonta ja alueella kasvaa nuorta puustoa tai vesakkoa.

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

Tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa asemakaavattomalle alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta voimassa olevan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Asemakaavoitettava alue sijoittuu olemassa olevan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Tavoitteena on yhteensovittaa uusi ja olemassa oleva rakentaminen, tarkastella alueen katuverkostoa sekä virkistysyhteyksiä ja ekologia yhteyksiä yhtenäisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

Alustava aikataulu

Kaavan vireilletulo joulukuussa 2025 ja aloitusvaiheen nähtävilläolo joulutammikuussa 2025-2026. Kaavakonsultin kilpailuttaminen, jonka jälkeen aikatularvio: kaavaluonnos keväällä 2026, kaavaehdotus talvi 2026, hyväksyminen alkuvuodesta 2027.

Toimivalta:	Hallintosäntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, p. 040 562 7363, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	KIRK277 OAS, Varsatien pohjoispuoli Asuntila, aloitusvaihe
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivätty 26.11.20252. kaavan vireilletulosta sekä aloitusvaiheen nähtävillä asettamisesta ja kuulemisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Päätös:	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----

Ympäristölautakunta 27.05.2026 § 76
489/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Katri Puistovirta

Seloste ja perustelut: Kaavan valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.12.2025-30.1.2026 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui seitsemän (7) lausuntoa ja 1 (yksi) mielipide.

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

Asemakaavan laatijaksi valittiin tarjouskilpailun jälkeen Sweco Finland OY.

Alueelle on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa aloitusvaiheen tavoitteet huomioiden. Kaavaluonnokset mahdollistavat alueelle omakotiorakentamista.

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. Asukasmäärä kasvaa arviolta noin 30-40 hengellä.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa Varsatien katualue on osoitettu kääntyvän kohti pohjoista. Alueen pohjoisosa ja lounaisosa Varsatien ja Peltosentien välissä on osoitettu lähivirkistysalueena. Luonnoksissa on huomioitu myös nykyinen yksityistien yhteys ajoyhteytenä 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.

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet kaavan ehdotusvaiheessa. Rakentaminen pyritään sopeuttamaan ympäristöön, muun muassa alueen yhtenäisellä kattokulmavaatimuksella.

Toimivalta: Hallintosäntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavasuunnittelija Katri Puistovirta, p. 040 562 7363, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: KIRK277 Kaavaluonnos VE1, päivätty 27.5.2026
KIRK277 Kaavaluonnos VE2, päivätty 27.5.2026
KIRK277 Kaavaselostus, päivätty 27.5.2026
KIRK277 OAS, päivätty 27.5.2026
KIRK277 Havainnekuva VE1, päivätty 27.5.2026
KIRK277 Havainnekuva VE2, päivätty 27.5.2026

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä kaavaluonnokset ja niihin liittyvät valmisteluvaiheen aineistot, päivätty 27.5.2026

2. valmisteluvaiheen aineistojen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
