

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

KIRK 278. Asuntilan Suolaniityn asemakaava

LUONNOSVAIHE, KAAVASELOSTUS 27.5.2026

Dnro: 389/10.02.03/2025



Kuva 1. Näkymä Idäntieltä länteen. Kuva: Sweco.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.9.2025 § 275 käynnistää asemakaavoituksen Asuntilan Suolaniityn alueen puuttuvalle osalle sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 15.9.2025 § 276. Kaavahanke on maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 kokonaisuutta, missä kaavahanke on nimetty Suolaniityn asemakaavaksi.

1.2 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: KIRK

Työnumero: 278

Diaarinumero: 389/10.02.03/2025

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 17.12.2025.

Asemakaavan nimi: Asuntilan Suolaniityn asemakaava.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 980-406-1-307, 980-406-1-433, 980-406-1-343 sekä osia kiinteistöistä 980-406-7-155 ja 980-406-1-457.

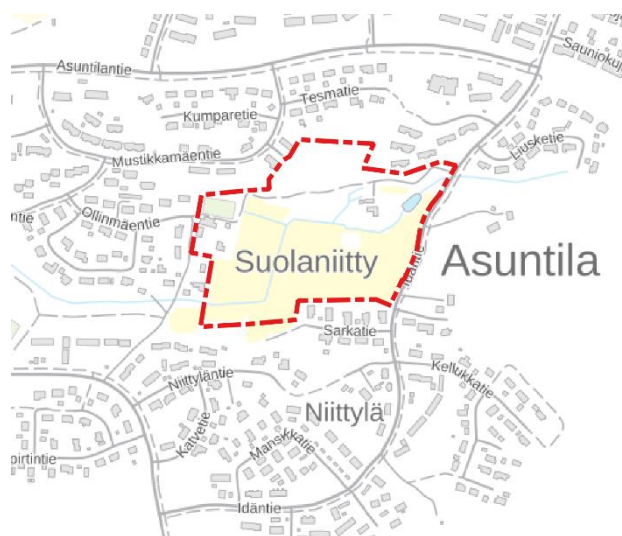
Asemakaavan muutos koskee lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja -kaavamuutoksella muodostuu kaavaratkaisusta riippuen: VE 1 korttelin 463 tontit 3-11, korttelin 494 tontit 6-11, korttelit 569-574 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet. VE 2 korttelin 463 tontit 3-11, korttelit 569-575 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet.

Kaavaselostus koskee 27.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.3 Kaava-alueen sijainti

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



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..... | 1 |
| 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..... | 6 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö | 7 |
| 3.1.4 Maanomistus | 14 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 14 |
| 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 14 |
| 3.2.2 Maakuntakaava..... | 15 |
| 3.2.3 Ylöjärven kasvuohjelma | 15 |
| 3.2.4 Yleiskaava | 16 |
| 3.2.5 Asemakaava | 18 |
| 3.2.6 Rakennusjärjestys | 18 |
| 3.2.7 Rakentamistapaohje | 18 |
| 3.2.8 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 18 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 21 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 21 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 21 |
| 4.2.1 Osalliset..... | 21 |
| 4.2.2 Vireilletulo..... | 21 |
| 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 21 |
| 4.2.4 Viranomaisyhteistyö | 22 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet..... | 22 |
| 4.3.1 Osallisten tavoitteet..... | 22 |
| 4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet | 22 |
| 4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen | 22 |
| 4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet..... | 22 |
| 4.3.5 Muut tavoitteet..... | 22 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 23 |
| 5.1 Asemakaavaratkaisu | 23 |
| 5.1.1 Asemakaavaluonnos | 23 |
| 5.1.2 Poistettava asemakaava | 24 |
| 5.1.3 Luonnosten mitoitus..... | 24 |
| 5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset..... | 25 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.2 | Nimistö | 30 |
| 6. | KAAVAN VAIKUTUKSET | 31 |
| 6.1 | Asemakaavan vaikutukset | 31 |
| 6.1.1 | Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön | 31 |
| 6.1.2 | Maa- ja kallioperään, veteen ja ilmaan..... | 32 |
| 6.1.3 | Luonnonvaroihin, luonnon monimuotoisuuteen ja kasvi- ja eläinlajeihin | 33 |
| 6.1.4 | Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 34 |
| 6.1.5 | Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön | 35 |
| 6.1.6 | Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen | 36 |
| 6.2 | Ilmastokestävä kaavoitus | 36 |
| 7. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 39 |
| 7.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 39 |
| 7.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 39 |
| 7.3 | Toteutuksen seuranta..... | 39 |

Luettelo asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaineistoista ja liiteasiakirjoista 27.5.2026

- Kaavakartta VE1, merkinnät ja määräykset
- Kaavakartta VE2, merkinnät ja määräykset
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.5.2026
- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, esitetään ehdotusvaiheessa
- Liite 3. Havainnepiirros, esitetään ehdotusvaiheessa
- Liite 4. Rakentamistapaohje, esitetään ehdotusvaiheessa

Luettelo muista kaavaa koskevista selvityksistä

- Luontoselvitys (laaditaan maastokaudella 2026, huomioidaan ehdotusvaiheessa)
- Arkeologinen inventointi (laaditaan maastokaudella 2026, huomioidaan ehdotusvaiheessa)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, hankkeista ja lähdemateriaalista

- Ylöjärven kasvuohjelma 2040, kv hyv. 9.2.2026
- Kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma 2015
- www.ylojarvelle.fi



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginhallitus päätti 17.9.2025 § 275 käynnistää maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 mukaisen Suolaniityn asemakaavan.
- Ympäristölautakunta päätti 26.11.2025 § 154, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 17.12.2025 – 30.1.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.
- Alueen lähtötietojen ja alustavien selvitysten perusteella alueesta on laadittu kaksi kaavaluonnosta. 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

Kaavoituksen valmisteluvaiheen työryhmässä ovat työskennelleet:

- Ylöjärven kaupungilta kaavan työryhmään ovat kuuluneet Katri Kosola, Jani Heikura sekä Esko Hyttinen.
- Swecolta kaavoitusta ovat tehneet 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.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Asuntilassa, Idäntien ja Ollinmäentien välisellä alueella. Kaavoitettava alue sijoittuu Asuntilan pientalovaltaisen asuinalueen keskelle. Nykyisin kaava-alueella on kaksi pihapiiriä, suurin osa alueesta on peltoaukeaa. Pohjoisreunaan sijoittuu metsäpalstaa. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 8,6 ha.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee kahden selänteen välisessä notkelmassa, jota on käytetty viljelyyn. Alueen keskelle sijoittuu oja, joka virtaa kohti Keijjärveä. Maasto kohoaa kohti pohjoista. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi pihapiiriä, toinen Reetankujan varteen ja toinen Idäntien varteen.



Kuva 3. Kaava-alue kuvattuna Idäntieltä länteen. Kuva: Sweco.



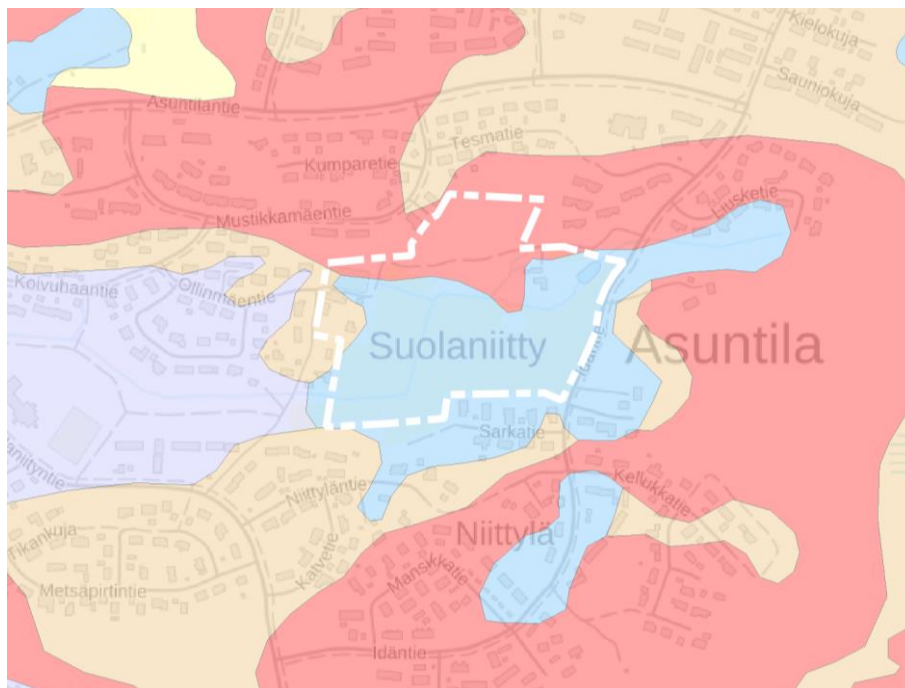
Kuva 4. Idäntieltä kohti pohjoista. Kuva: Sweco.



3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä

Alueen maaperä on pääasiassa savea, pohjoisosassa on kalliomaata ja läntisimmässä osassa hiekkamoreenia.



Kuva 5. Ote GTK:n maaperäkartasta, kaava-alue rajattu valkoisella pistekatkoviivalla. Sinisellä osoitettu savimaat, punaisella kalliomaat ja beigellä hiekkamoreenialueet.

Alue sijoittuu kahden selänteen väliseen notkelmaan. Maasto on pääpiirteissään suhteellisen tasaista. Korkein kohta sijoittuu alueen pohjoisosaan. Vedet valuvat alueen läpi kulkevan ojan kautta kohti Keijärveä.

Luonto

Kaava-alueen pohjoisosassa on metsikkö, jossa kasvaa varttuneempia koivuja ja kuusia. Muutoin alue on ihmisen muokkaamaa. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000- alueita.

Alueelta laaditaan luontoselvitys maastokaudella 2026.





Kuva 6. Pohjoisosistaan kaavoitettava alue on puustoista. Kuva: Sweco.

Maisema

Kaava-alue sijoittuu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan ja siinä tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisetuun. Keski-Hämeen viljelyseutua 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. Alueen vedet valuvat alueen poikki kulkevan pelto-ojan kautta kohti lännessä sijaitsevaa Keijjärveä. Koillisosaan on rakennettu lammikko, jonka läpi oja virtaa.

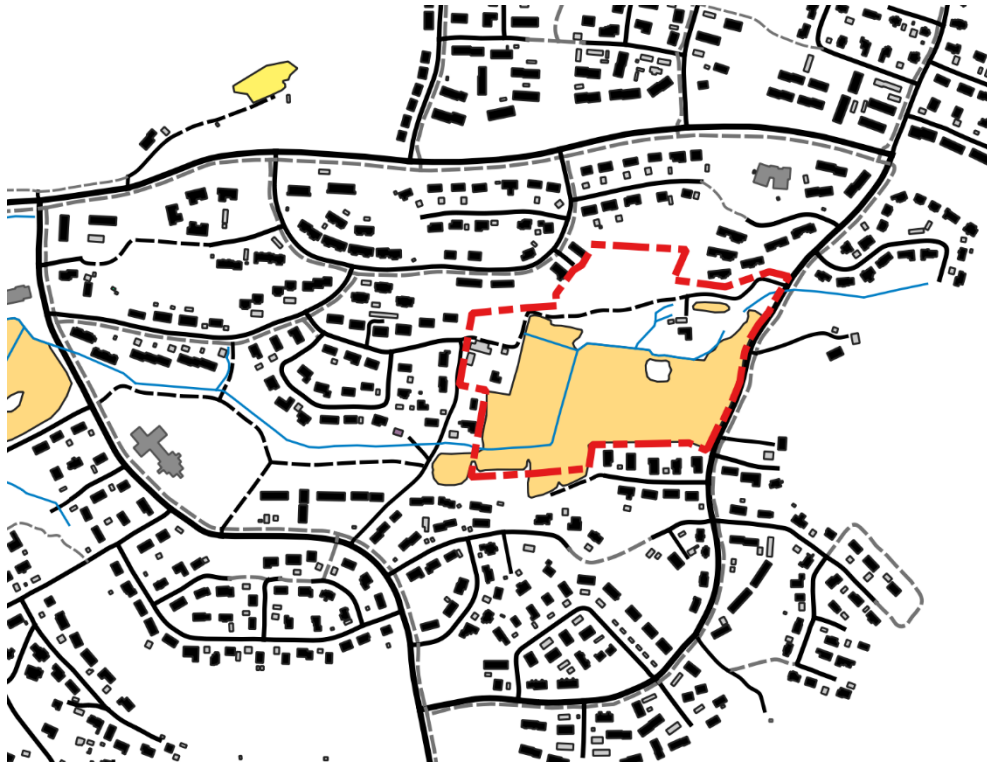
Maaperän puhtaus

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuntila kokonaisuudessaan on pientalovaltaista asuinalueita. Alue on rakentunut 1990-luvun loppupuolelta alkaen. Lähialueen rakentaminen koostuu matalista, korkeintaan kaksikerroksista harjakattoisista pientaloista. Rakennusten julkisivut ovat pääasiassa vaaleansävyisiä.





Kuva 7. Lähialueen taajamarakenne. Suunnittelualue osoitettu punaisella.

Palvelut

Suolaniityn asemakaava-alue sijoittuu Asuntilan asuinalueen keskiosaan. Ylöjärven keskustaan on noin 3 kilometrin etäisyys. Asuntilan eteläosiin on vireillä osayleiskaavamuutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa kokoojakatuysteys Asuntilan ja Ilmarinjärventien välillä, jolloin yhteydet Tampereen suuntaan paranevat.

Etäisyyksiä eri palveluihin:

- Kauraslammen koulun Asuntilan toimipiste (luokat 1–2), n. 0,5 km
- Asuntilan päiväkoti, n. 0,5 km
- Kalliorinteen päiväkoti, 200 m
- lähin bussipysäkki, välittömästi kaava-alueen vieressä
- Lähin ruokakauppa n. 0,5 km
- Kauraslammen yläkoulu n. 2,2 km
- Leijakirjasto n. 3,5 km
- kaupungintalo ja seurakuntakeskus, 3,5 km
- terveysasema, n. 5 km
- Elovainion kaupalliset palvelut, n. 4,5 km
- Elovainio jäähalli, Ilves-areena n. 4,5 km
- koulukeskus Valo (lukio ja ammattikoulu) n. 5 km
- lähin uimaranta reilu 1 km
- uimahalli, urheilutalo ja keilahalli Soppeenmäki n. 4,3 km



Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa. Lähimmät työpaikkakeskittymät ovat lounaassa Kuruntien varressa, kauempana Soppeenmäen keskustassa Vaasantien eteläpuolella sekä lännessä Elovainion alueella. Lähellä suunnittelualuetta voi olla yksittäisiä, esim. kotoa käsin toimivia pienyrityksiä.

Virkistys

Kaava-alue on ollut pääosin yksityiskäytössä. Suunnittelualueen pohjoisosassa on metsäpalsta, jota käytetään ulkoiluun. Kaava-alue liittyy pohjois- ja eteläosistaan virkistysalueisiin.

Suunnittelualueelta noin 200 m pohjoiseen sijaitsee Kalliorinteen pallokenttä ja noin 300 m länteen sijaitsee Asuntilan kenttä. Lähimmät leikkikentät sijaitsevat muutaman sadan – vajaan kilometrin päässä lounais-länsi-luode -suunnalla.

Liikenne

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

Kaava-alueen liikennöinti tapahtuu Idäntieltä ja pienemmän Ollinmäentien kautta.

Kävely ja pyöräily

Tampereen kaupunkiseudun Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelman 2030 mukaan kaupunkiseudusta halutaan tehdä kestävä liikunnan esimerkkialue Suomessa. Kävelyn ja pyöräilyn määrää halutaan kasvattaa merkittävästi. Kangasala ja Ylöjärvi ovat seudun kunnista ensimmäisinä laatineet kävely- ja pyöräilyohjelman. (Kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2015)

Polkupyörällä Ylöjärven keskusta ja tulevalle raitiotien päätepysäkillä ajaa vain reilu kymmenen minuuttia, mikä voisi tulevaisuudessa toimia polkupyörien liityntäpysäkinä.

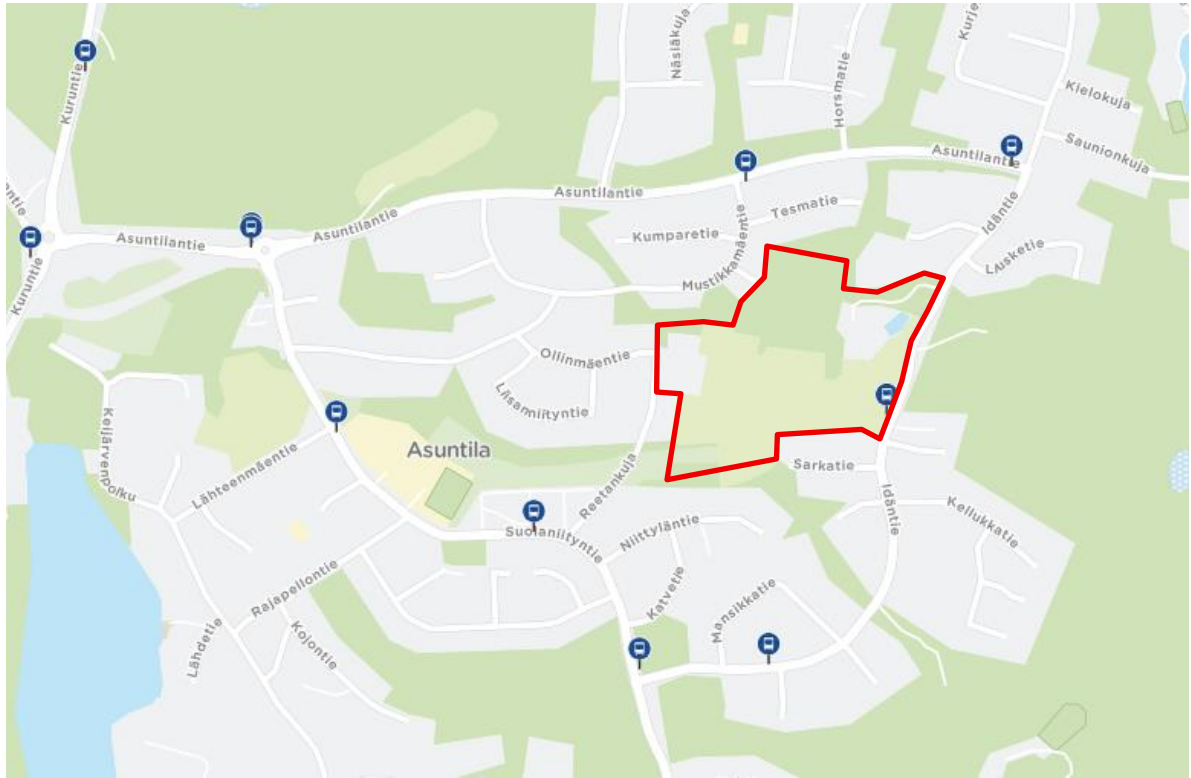
Idäntien itäpuolella on erillinen yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Linja-autoliikenne

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

Nykyisin kaava-alueella lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Idäntiellä ja Suolaniityntien varrella. Nykyinen vuoroväli on arkipäivisin enimmillään 15 min, viikonloppuisin alkuillan tuntina hieman lyhyempikin. Vuoroväli on sen verran tiivis, että se voi tarjota varteenotettavan vaihtoehdon henkilöautolle. Toisaalta matka-aika Tampereen keskusta (40 min) voi johtaa oman auton käyttämiseen.





Kuva 8. Lähimmät linja-autopysäkit kartalla, Nysse. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

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 kaupunginvaltuutusten on mahdollista päättää raitiotien toteutussuunnitteluun ryhtymisestä ja toteutussuunnittelun tavoiteaikataulusta”.

Lielähti–Ylöjärvi-ratahaaran rakentamiseen on mahdollista ryhtyä tämänhetkisen tietämyksen mukaan aikaisintaan vuonna 2031 tai 2032, jolloin liikennöinti voisi alkaa vuonna 2035 tai 2036. 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 pysäkiltä Tampereen keskustaan Koskipuistoon olisi 29 minuuttia ja vuoroväli noin 10 minuuttia.

Asuntilassa asuvat voivat liittyä ratikan toteutuessa ratikan liikennöintiin liityntäpysäköintipysäkkien kautta.

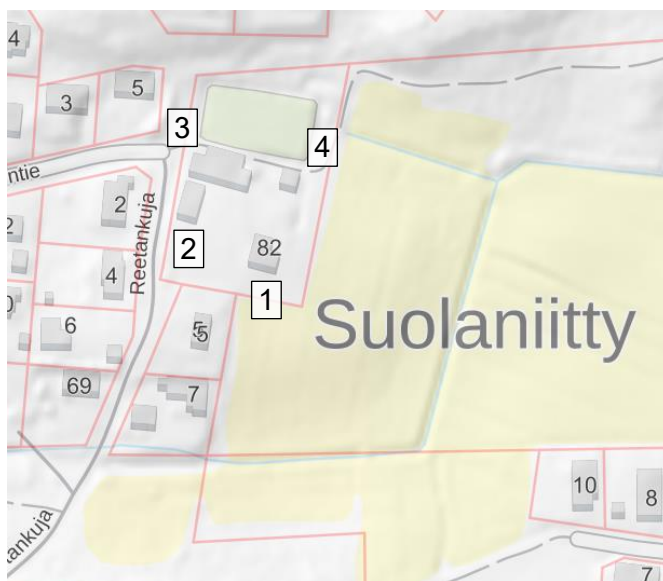


Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta pihapiireineen. Muutoin alue on rakentamaton.

Länsiosan kiinteistö

Länsiosassa Reetankujan varteen sijoittuvalla kiinteistöllä 980–406–1-307 on neljä rakennusta (ks. seuraava kuva). Aumakattoinen asuinrakennus (1) on rakennettu 1940-luvulla, rakennusta on myöhemmin muutettu merkittävästi. Reetankujan varressa ja sen suuntaisesti sijaitsee puurakenteiden lautavuorattu lato (2). Edellisen pohjoispuolella Ollinmäentien päätteessä on autotalli ja hevostalli (3). Edellisen takana pellon puolella on hirsirunkoinen sauna (4), joka on uudistettu 1990-luvulla.



Kuva 9. Länsiosan kiinteistön rakennukset. Kartta: MML:n Taustakartta, Kiinteistöjaotus ja Rinnevarjoste, 5/2026.





Kuva 10. Näkymä idästä pellon yli. Vasemmalla asuinrakennus (1), sen oikealla puolella lato (2) ja autotalli/hevostalli (3) sekä sauna (4). Kuva: Sweco.



Kuva 11. Reetankujan varteen sijoittuva asuinrakennus pihapiireineen. Vasemmalla lato. (Nro:t 2 ja 1). Kuva: Sweco.





Kuva 12. Reetankujan varren talousrakennuksia, vasemmalla autotalli/hevostalli (nro 3) oikealla lato (nro 2).
Kuva: Sweco.



Kuva 13. Sauna (4). Kuva: Sweco.

Koillisosan kiinteistö

Koillisosan kiinteistön 980–406–1–342 kaksikerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1990-luvulla. Lähiympäristöstään poiketen rakennuksessa on pulpettikatto. Julkisivu koostuu keltaiseksi maalatusta pystylaudoituksesta.





Kuva 14. Suunnittelualan koillisosan asuinrakennus kuvattuna kaakosta Idäntieltä. Kuva: Sweco.

Tekninen huolto

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 palvelualueetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa, Ylöjärven kaupungin omistamaa maata on itä- ja pohjoisosissa.

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



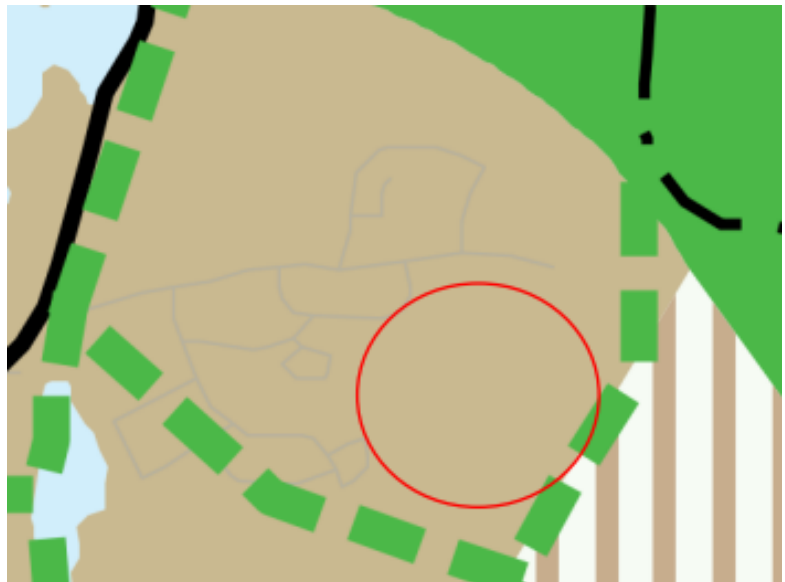
Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti maakunnan suunnittelussa sekä muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

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.

Aluetta sivuaa 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.



Kuva 15. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualan likimääräinen sijainti ympäröity punaisella.

Lisäksi Pirkanmaalla on parhailaan 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

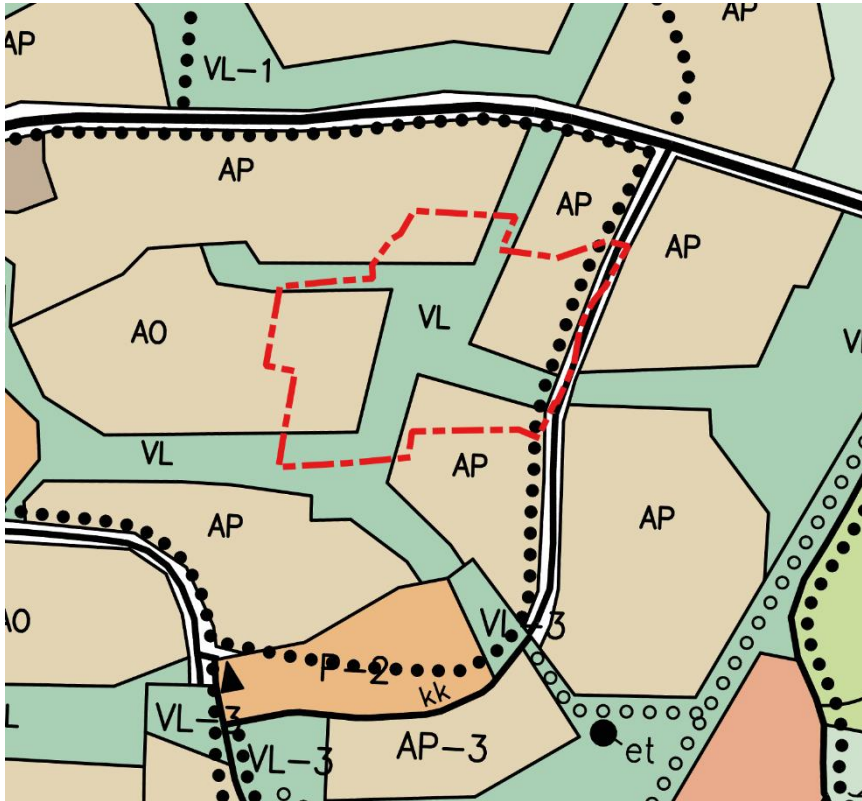
Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin päivitetyn kasvuohjelman 9.2.2026. Kasvuohjelman mukaan vuoteen 2040 mennessä Asuntilan väestönkasvutavoite on 3600 asukasta, mikä tarkoittaa 800 asukasta enemmän verrattuna vuoden 2025 asukasmäärään. Suolaniityn alueen asemakaava-alueelle tavoitellaan noin 100 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.

3.2.4 Yleiskaava

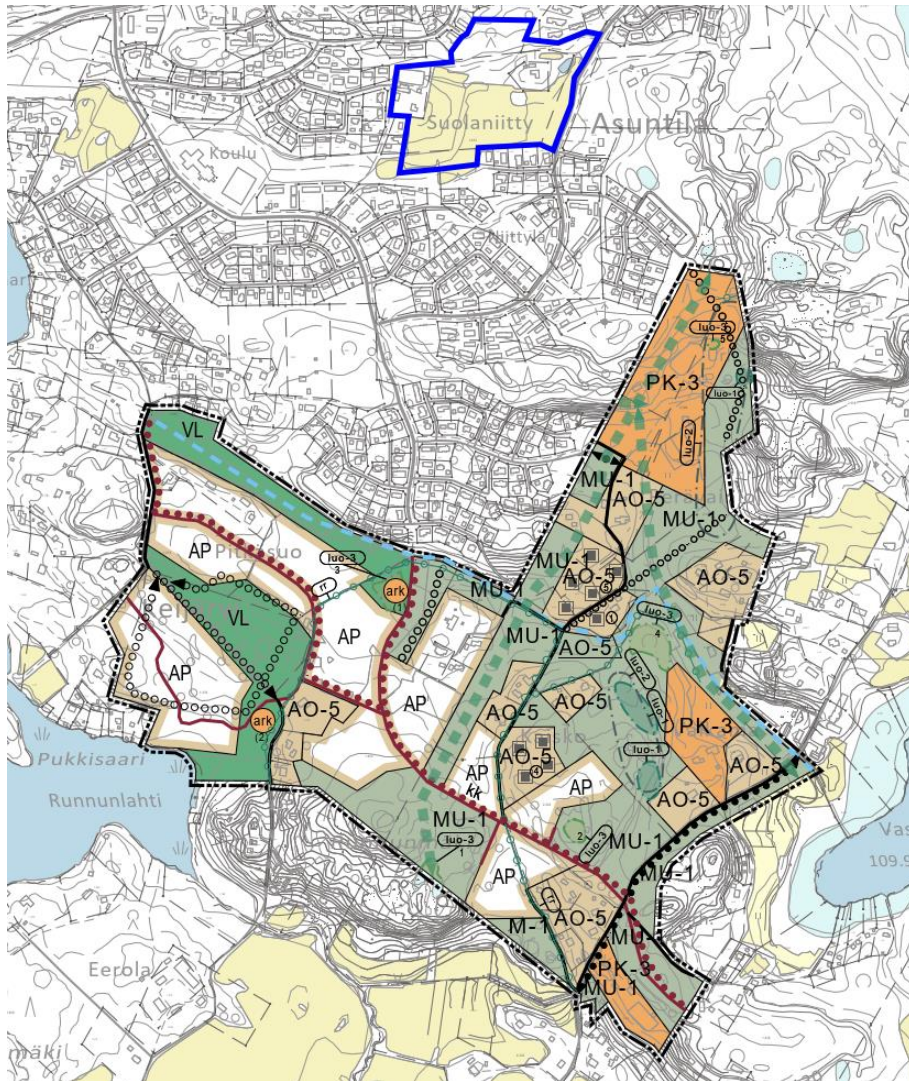
Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 30.8.1995. Osayleiskaavassa alueen länsiosaan on osoitettu erillispientalovaltaista asuntoaluetta (AO), pohjois-, itä ja eteläosiin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jonka kerrosalasta enintään 25 % saadaan varata kerrostaloasumiseen. Suunnittelualueen keskelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on maa- ja metsätalousalueita (MT) lukuun ottamatta rakennuslain 124 a pykälän 1 momentissa tarkoitettulla tavalla luvanvaraista kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyö, puuston kaataminen tai muu siihen verrattava toimenpide. Idäntie on osoitettu kokoojakatuna, jonka varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Kuva 16. Ote yleiskaavayhdistelmästä. Asemakaavan likimääräinen rajaus osoitettu punaisella.

Suunnittelualueesta kaakkoon 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.





Kuva 17. Ote Asuntilan-Ilmarinjärventien osayleiskaavan luonnoksesta, 2.3.2026. Suolaniityn asemakaava-alueen likimääräinen rajaus merkitty sinisellä.



3.2.5 Asemakaava

Alueen koillisosassa on voimassa Kaliorinteen alueen asemakaava, jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), jonka kautta on osoitettu ulkoilureitti. Muutoin alueella ei ole voimassa asemakaavaa, vaikka se rajautuu joka sivultaan voimassa oleviin asemakaavoihin.

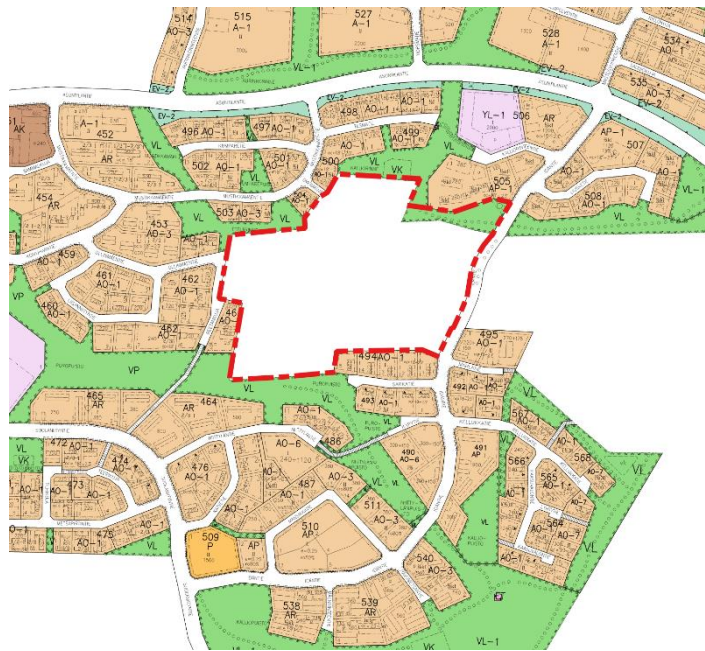
Lännessä kaavoitettava alue rajautuu Asuntilan rakennuskaavaan, joka on tullut voimaan toukokuussa 1991. Alue rajautuu Ollinmäentien ja Reetankujan katualueisiin, erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1) sekä lähivirkistysalueeseen (VL).

Alueen pohjoispuolella on voimassa Kumparetien alueen asemakaava. Laadittava kaava rajautuu pääasiassa lähivirkistysalueisiin sekä Omenakujaan ja kahteen AO-1-kortteliin.

Idässä alue rajautuu Idäntien katualueen asemakaavaan.

Etelä/kaakkoispuolella on voimassa Niittylän alueen II asemakaava, jossa rajapintaan on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).

Eteläpuolella on voimassa Idäntien eteläosan asemakaava, jossa rajapintaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 18. Ote ajantasa-asetuksesta. Kaavoitettava alue rajattu punaisella.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2022. Rakennusjärjestyksen päivitys on jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain. Uuden rakennusjärjestyksen päivityksen on arvioitu valmistuvan vuoden 2026 aikana.

3.2.7 Rakentamistapaohje

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka esitetään ehdotusvaiheessa.

3.2.8 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavahankkeen alkuvaiheessa maanomistajan toimesta on laadittu viitesuunnitelmia sekä visualisointikuvia. Viitesuunnitelmia on käytetty kaavanlaadinnan pohjana.





Kuva 19. Ote viitesuunnitelmasta, VE1. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 20. Ote viitesuunnitelmasta, VE2. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.





Kuva 21. Näkymä alueen sisältä. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.



Kuva 22. Suunnittelualue yläviistosta pohjoisesta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

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

- luontoselvitys
- arkeologinen inventointi
- muut mahdolliset tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

Kaupunginhallitus päätti 17.9.2025 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2025-2029 mukaisen asemakaavan Asuntilaan, Suolaniityn alueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat muutosalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavamuutos 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: Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Tampereen kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: hyvinvointilautakunta, kasvatus- ja opetuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta, tekninen lautakuntayhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta ja ympäristötoimi
- Yhteisöt: Leppäkosken Sähkö Oy, Caruna Oy, Elenia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj, Digita Oy, Ylöjärven vesi Oy, Vattenfall Verkko Oy, Tampereen sähkölaitos,
- Yhdistykset: Ylöjärven Omakotiyhdistys ry, Asuntilan Kyläyhdistys ry, Suomen Luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry, Ylöjärvi-seura ry.
- Muut osalliset ilmoituksensa mukaan.

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 § 154, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja että asemakaavamuutosta lähdetään valmistelemaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2025-30.1.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 6 (kuusi) lausuntoa ja 4 (neljä) mielipidettä. Saatu palaute on kaavaluonnosta laadittaessa pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin. Saatu palaute vastineineen on selostuksen liitteenä.



Asemakaavuluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ympäristölautakunnan xx.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-vaiheen saadussa palautteessa korostettiin alueen pohjoisosan metsäpalstan virkistyskäyttöä ja toivottiin, ettei alueen liikennettä johdeta Ollinmäentieltä, vaan Idäntieltä.

Täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

4.3.2 Ylöjärven kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavoittaa aiemmin asemakaavan ulkopuolelle jäänyt 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

Maakuntamuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelta tulee laatia arkeologinen tarkkuusinventointi sekä kuvata alueen rakennuskanta.

4.3.4 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistapaohjeiden muodossa.

4.3.5 Muut tavoitteet

Muita tavoitteita täydennetään kaavaprosessin edetessä.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

5.1.1 Asemakaavaluonnos

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa 1 kaavaratkaisu perustuu omakotitalotontteihin eli erillispientaloihin (AO, AO-1). Vaihtoehdossa 2 on erillispientalojen lisäksi osoitettu myös asuinpientalojen (AP-6) korttelialueita.

Vaihtoehdossa 1 muodostuu olemassa olevien erillispientalotonttien lisäksi 34 erillispientalotonttia (AO). Rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m²/tontti ja suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi kaksi. Rakennusten kattokaltevuus on määrätty välille 18–23°, jota on käytetty ulkopuolisilla asemakaava-alueilla.



Kuva 23. Ote kaavaluonnoksesta, VE1.

Vaihtoehdossa 2 on osoitettu 21 erillispientalotonttia (AO) sekä 11 asuinpientalotonttia (AP-6). Erillispientaloille rakennusoikeutta on osoitettu 240 k-m²/tontti ja asuinpientaloille 350 k-m²/tontti. Asuinpientalojen on ajateltu toteutuvan paritaloina. Myös tässä vaihtoehdossa suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on määrätty kaksi ja rakennusten kattokaltevuus välille 18–23°.





Kuva 24. Ote kaavaluonnoksesta, VE2.

Molemmissa vaihtoehdoissa kulku kaava-alueelle tapahtuu osittain Idäntien ja osittain Ollinmäentien kautta. Ollinmäentietä on esitetty jatkettavaksi kohti itää ja sen kautta on kulku uusille Ainonkujan ja Emminkujan katualueille. Niittykuja liittyy Idäntiehen.

Molemmissa vaihtoehdoissa pohjois-, keski- ja lounaisosa on osoitettu lähivirkistysalueena, jonka läpi kulkee ohjeellisia kävelyn ja pyöräilyn väyliä. Virkistysalue liittyy suunnittelualueen ulkopuolisiin lähivirkistysalueisiin. Osa keskialueen sekä koko pohjoisosa virkistysalueesta on osoitettu metsien säilyttämiseksi merkinnällä VL/s (lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään).

Alueen poikki menevä oja on osoitettu hulevesien hallintaan ja johtamiseen osoitettuna alueena. Ojan sijaintia on korttelialueisiin rajautuvilta osiltaan hieman muutettu nykyisestä sijainnistaan.

Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan myös Niittykujan sijainnin osalta. Suunnittelualueen kaakkoisosassa, Sarkatien korttelin pohjoispuolella kulkee olemassa olevia vesihuoltolinjoja. Vaihtoehdossa 1 Niittykujan korttelialue liittyy eteläpuoliseen Sarkatien varren erillispientalokortteliin 494 (AO-1). Vesihuoltolinjat on huomioitu tontin sisäisellä johtorasitteella.

Vaihtoehdossa 2 Niittykujan korttelialue sijoittuu pohjoisemmaksi jättäen vesihuoltolinjojen kohdalle noin 14 metriä leveän virkistysalueen. Mikäli vesihuoltoverkostoa olisi tarpeen uusia, voisi se sijoittua myös Niittykujan katualueelle.

5.1.2 Poistettava asemakaava

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan lähivirkistysaluetta kaavan pohjoisosassa. Alue on sisällytetty kaavaan, jotta rakentuneen erillispientalon ajoyhteys Idäntieltä tulee huomioiduksi asemakaavassa toteutuneen mukaan. Muutettavan kaavan osalta alue osoitetaan edelleen lähivirkistysalueena. Muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,4 ha.

5.1.3 Luonnosten mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 8,6 ha.



Vaihtoehdossa 1 asumiselle varattua aluetta on noin 4,41 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on 9160 k-m². Arvioitu uusi asukasmäärä on noin 100 asukasta (noin 3 as / asuinrakennus). Viheralueita on osoitettu noin 3,58 ha ja katualueille on varattu noin 0,57 ha.

Vaihtoehdossa 2 asumiselle varattua aluetta on osoitettu yhteensä noin 4,24 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on 9890 k-m². Tästä asuinpientaloille (AP) on osoitettu 3850 k-m² ja erillispientaloille (AO) noin 6040 k-m². Arvioitu asukasmäärä on noin 130 asukasta (noin 3 as / asuinrakennus). Viheralueita on osoitettu noin 3,76 ha ja katualueille on varattu noin 0,56 ha.

| Ylöjärvi, Suolaniityn ak ja akm - VE 1 | | | | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| SEURANTALOMAKE | Pinta-ala ha | Pinta-ala % | Pinta-ala % | Kerrosala k-m2 | Kortteli- tehokkuus ek | Pinta-alan muutos +/- ha | Kerrosalan muutos +/- k-m2 | Vanha pinta-ala ha | Vanha kerrosala k-m2 |
| AO | 1,0334 | 23,4 | | 1000 | 0,10 | 1,0334 | 1000 | | |
| AO-1 | 3,3808 | 76,6 | | 8160 | 0,24 | 3,3808 | 8160 | | |
| A yhteensä | 4,4142 | 100,0 | 51,5 | 9160 | 0,21 | 4,4142 | 9160 | | |
| VL | 1,7414 | 48,6 | | | | 1,3127 | | 0,4287 | 0 |
| VK | 0,0785 | 2,2 | | | | 0,0785 | | | |
| VL-S | 1,7638 | 49,2 | | | | 1,7638 | | | |
| V yhteensä | 3,5837 | 100,0 | 41,8 | | | 3,1550 | | 0,4287 | 0 |
| Kadut | 0,5672 | 100,0 | | | | 0,5672 | | | |
| KADUT, TIET | 0,5672 | 100,0 | 6,6 | | | 0,5672 | | | |
| KAAVA-ALUE yht. | 8,5651 | | | 9160 | 0,11 | 8,1364 | 9160 | 0,4287 | 0 |

Kuva 25. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE1.

| Ylöjärvi, Suolaniityn ak ja akm - VE 2 | | | | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| SEURANTALOMAKE | Pinta-ala ha | Pinta-ala % | Pinta-ala % | Kerrosala k-m2 | Kortteli- tehokkuus ek | Pinta-alan muutos +/- ha | Kerrosalan muutos +/- k-m2 | Vanha pinta-ala ha | Vanha kerrosala k-m2 |
| AO-1 | 2,0379 | 48,1 | | 5040 | 0,25 | 2,0379 | 5040 | | |
| AO | 1,0404 | 24,5 | | 1000 | 0,10 | 1,0404 | 1000 | | |
| AP-6 | 1,1618 | 27,4 | | 3850 | 0,33 | 1,1618 | 3850 | | |
| A yhteensä | 4,2401 | 100,0 | 49,5 | 9890 | 0,23 | 4,2401 | 9890 | | |
| VK | 0,0928 | 2,5 | | | | 0,0928 | | | |
| VL | 1,8874 | 50,1 | | | | 1,4587 | | 0,4287 | 0 |
| VL-S | 1,7842 | 47,4 | | | | 1,7842 | | | |
| V yhteensä | 3,7644 | 100,0 | 43,9 | | | 3,3357 | | 0,4287 | 0 |
| Kadut | 0,5607 | 100,0 | | | | 0,5607 | | | |
| KADUT, TIET | 0,5607 | 100,0 | 6,5 | | | 0,5607 | | | |
| KAAVA-ALUE yht. | 8,5652 | | | 9890 | 0,12 | 8,1365 | 9890 | 0,4287 | 0 |

Kuva 26. Luonnosvaiheen seurantalomake, VE2.

5.1.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot määräyksineen on esitetty 27.5.2026 päivättyllä asemakaavakartalla.





Kuva 27. Ote kaavaluonnoksesta, VE1.



| | |
|---|---|
|  | Erillispientalojen alue |
|  | Erillispientalojen alue Tontille saa rakentaa yhden asunnon. |
|  | Katu |
|  | Leikkipuisto |
|  | Lähivirkistysalue |
|  | Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään |
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Ohjeellinen rakennusala. |
|  | Ohjeellinen ajoyhteys. |
|  | Ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa. |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. |
| 570 | Korttelin numero. |
| 7 | Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero. |
| OLLINMÄENTIE | Kadun tai tien nimi. |
| 240 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| II | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| α=35 | Kattokaltevuus. |
|  | Johtoa varten varattu alueen osa. |
|  | Rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
|  | Korttelialue tai korttelialueen osa. |
|  | Ohjeellinen tontti. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |

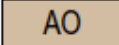
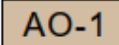
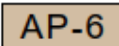


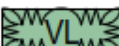
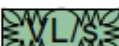
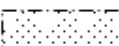
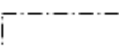
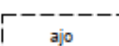
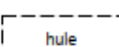
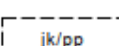
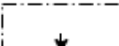



Kuva 28. Luonnosvaihtoehdon 1 kaavamääräykset.





Kuva 29. Ote kaavaluonnoksesta, VE2.



| | |
|---|---|
|  | Erillispientalojen alue |
|  | Erillispientalojen alue Tontille saa rakentaa yhden asunnon. |
|  | Asuinpientalojen alue Asunnot saa sijoittaa päällekkäin. |
|  | Katu |
|  | Leikkipuisto |
|  | Lähivirkistysalue |
|  | Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään |
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Rakennusala. |
|  | Ohjeellinen ajoyhteys. |
|  | Ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen varattu alueen osa. |
|  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. |
| 574 | Korttelin numero. |
| 2 | Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero. |
| OLLINMÄENTIE | Kadun tai tien nimi. |
| 240 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| II | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| $\alpha=35$ | Kattokaltevuus. |
|  | Rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
|  | Korttelialue tai korttelialueen osa. |
|  | Ohjeellinen tontti. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |

Kuva 30. Luonnosvaihtoehdon 1 kaavamääräykset.

Luonnosvaihtoehtojen yleismääräykset

Tätä asemakaavaa koskien laaditaan rakentamistapaohje, jota on noudatettava.



Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Vain VE2: AP-alueella 1 ap/75 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

AO-alueella 2 ap/asunto.

Tontin pihajärjestelyt tulee suunnitella siten, että auto on mahdollista kääntää pihassa. Pihaan tai autosuojiiin osoitetuilta autopaikoilta ei saa järjestää ajoreittiä siten, että joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.

Jokaiselle asunnolle on rakennettava autosuoja tai varattava mahdollisuus sen rakentamiseen.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida maaston muodot ja korkeusasema. Tontit on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja luonnonmukaisessa korkeudessa. Suuret pengerrykset eivät ole sallittuja.

Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentamista, tulee suosia ekologisista syistä.

Naapuritontin rajalle tai 4 metriä sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin umpiovia tai ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

Jokaista asuntoa kohden saa rakentaa yhden talousrakennuksen, jonka pohjapinta-ala katoksineen saa olla enintään 55 m². Lisäksi saa rakentaa korkeintaan yhden erillisen rakennelman. Yksittäisen rakennelman pohjapinta-ala katoksineen saa olla korkeintaan 10m².

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee varmistaa suositeltava maanpinnan korkeus tontilla.

Hulevedet

Hulevedet tulee imeyttää ja viivyttaa tontti- ja korttelialueilla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.

Hulevesien imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennuslupan hakemisen yhteydessä. Tonteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto. Hulevedet on johdettava kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että myös rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsiteltyä asianmukaisesti. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitäää säännöllisesti.

5.2 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uudet kadunnimet Niittykuja, Aionkuja ja Emminkuja.



6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Asemakaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa 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 asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Vaikutusarviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

6.1.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen

Uusi rakentaminen mahdollistaa alueelle pientalomittakaavan rakentamista, vaihtoehdosta riippuen joko erillispientaloja tai erillispientaloja ja asuinpientaloja. Asuinpientalot olisivat todennäköisesti paritaloja. Vaihtoehdossa 1 (erillispientalot) asukasmäärä kasvaa noin 100 hengellä ja vaihtoehdossa 2 noin 130 hengellä.

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

Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi, millä turvataan vanhemman puuston säilymistä alueella. Alueen keskiosaan, nykyiselle peltoalueelle on osoitettu lähivirkistysalue, jonka poikki on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Reitti parantaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä itä-länsisuunnassa vaikuttaen Asuntilan alueeseen laajemminkin.

Uudet asukkaat voivat tuoda alueelle sukupolvien monimuotoisuutta ja elävöittää naapurustoa. Pientaloympäristö koetaan usein yhteisölliseksi ja rauhalliseksi asumismuodoksi, mikä lisää alueen vetovoimaa. Uusi asuntorakentaminen voi myös tuottaa alueelle pitkällä aikavälillä enemmän palvelujen tarjontaa.

Rakennusaikainen melu, pöly ja työmaaliikenne voivat väliaikaisesti heikentää asumisviihtyvyyttä.



Ympäristön puhtaus

Rakentamisen aikana rakennustyöt lisäävät mm. pölypäästöjä, melua ja häiriötä ja työmaaliikenne voi levittää hiekkaa, mutaa ja rakennuspölyä lähialueen kaduille. Ne ovat kuitenkin tilapäisiä häirtatekijöitä, jotka poistuvat, kun rakentaminen saadaan valmiiksi.

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

Sosiaalinen ympäristö

Asukasmäärän kasvaminen aiheuttaa sekä myönteisiä että kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Joka tapauksessa sosiaaliset kontaktit tulevat lisääntymään uuden rakentamisen ja uusien asukkaiden myötä.

Uusi asuntotarjonta sekä koulun ja päiväkodin sijainti kohtuullisen lähellä lisäävät alueen vetovoimaa lapsiperheille. Pientalopainotteinen rakentaminen tukee monenlaisten elämäntilanteiden asukkaita, joten sosiaalisen rakenteen säilyminen monipuolisena.

Vaihtoehto 2 tarjoaa erillispientalojen lisäksi myös asuinpientalotontteja (todennäköisesti paritaloja), joten sen asuntotarjonta on hieman monipuolisempi, ja vaihtoehto tukee esim. naapurisuhteiden syntymistä hieman paremmin.

Virkistys

Nykytilanteessa suunnittelualaue on ollut pääasiassa yksityisessä viljely-/laidunkäytössä. Asemakaavan myötä alueen läpi on mahdollista kulkea kävellen tai pyörällä.

Kummassakin vaihtoehdossa asemakaava-alueesta reilu 40 % on osoitettu virkistysalueeksi, joten asemakaavalla turvataan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Virkistysalueet sijoittuvat kuitenkin osin eri tavalla kuin osayleiskaavassa on osoitettu. Toisin kuin yleiskaavassa, asumista ei ole osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan, missä sijaitsee alueen vanhin puusto. Puustoinen alue on osoitettu lähivirkistysalueena. Sen sijaan asumista on osoitettu hieman idemmäksi Ollinmäentien jatkeen kohdalla. Yleiskaavassa alueen läpi osoitettu virkistysalue on huomioitu asemakaavassa, vaikka sijainti on hieman toisenlainen. Virkistysalueet liittyvät viereisiin viheralueisiin, millä turvataan virkistysyhteyksien jatkuminen kaava-alueen ulkopuolelle.

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. Kaava-alueen pohjoisosan metsäinen alue on osoitettu molemmissa vaihtoehdoissa lähivirkistysalueeksi. Puustoisin alueen jättäminen rakentamisen ulkopuolelle vähentää vaikutuksia pienilmastoon.

Haittapuolena asuinrakentamisen tiivistyessä läpäisemättömien pintojen pinta-ala kasvaa, vaikkakaan se ei yleensä pientaloalueella ole kovin merkittävä tekijä – pihat ovat tyypillisesti istutettuja, ja vettä läpäisemätöntä pintaa on maltillisesti.

Hulevedet

Ilmastonmuutoksen myötä rankkasateet lisääntyvät, joten hulevesien hallinta on olennainen osa ilmastokestävyyttä.



Pientaloalueen 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.

Kaavalla on varauduttu sateisuuden lisääntymiseen osoittamalla lähivirkistysalueelle aluevarauksen hulevesien hallintaa ja johtamista varten, minkä lisäksi kaavassa on annettu hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä liittyen imeyttämiseen ja viivyttämiseen sekä viivytyksen mitoittamiseen.

Vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja hulevesien osalta.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin, eikä vaihtoehtoilla ei ole merkittäviä keskinäisiä eroja.

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

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 pinta- ja maakerroksia. Toimenpiteet eivät kuitenkaan ulotu syvälle kallioperään, eikä kaavamuutoksella arvioida olevan vaikutuksia alueen kallioperän rakenteeseen tai vakauteen. Alue ei sijaitse tunnetulla sortuma- tai painumariskialueella, eikä kaavan toteutus aiheuta geoteknisiä riskejä, kun rakennusten perustamista suunnitellaan alueen maaperäolosuhteiden mukaisesti.

Kaava-alueen maaperä on suureksi osaksi savimaata, mikä pitää huomioida rakennusten perustamisessa. Ollinmäentien jatke on osin kallioista, joten alueen rakentamisella on vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaava-alueen tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Suurin osa kallioalueesta sijoittuu lähivirkistysalueelle.

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

Vaihtoehtojen vaikutukset luonnonvaroihin, luonnonoloihin, luonnonsuojeluun, kasvi- ja eläinlajeihin voidaan arvioida olevan vähäiset, sillä alue on suureksi osaksi ennestään muokattua peltomaata, joka ei ole luonnontilaista ympäristöä. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun alueen luontoselvitys on valmistunut.

Kaava mahdollistaa alueen pohjoisosan olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämisen, mikä tukee alueen ekologista jatkuvuutta ja paikallisia luontoarvoja. Puuston säilyminen ylläpitää alueen



pienilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä linnustolle ja pieneläimille sekä säilyttää viheryhteyksiä lähialueen viheralueisiin.

Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja kohteita, uhanalaisten lajien esiintymiä tai erityisiä luontotyyppisiä, eikä kaavamuutos kohdistu pinta-aloiltaan herkkiin tai harvinaisiin elinympäristöihin. Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle viljely/laidunalueelle, mikä minimoi vaikutukset luonnonympäristöön.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaava hyödyntää valmiiksi rakennettua ympäristöä ja osittain myös olemassa olevaa infrastruktuuria, sillä uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen rakenteen yhteyteen keskelle Asuntilaa, jolloin yhdyskuntarakennetta ei tarvitse laajentaa reuna-alueille.

Kaava vahvistaa alueen asuntotarjontaa monipuolistamalla pientalovaltaista rakennetta ja tuomalla alueelle noin 100–130 uutta asukasta. Tämä tukee sekä palveluiden käyttöastetta että alueen elinvoimaisuutta. Puolen kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta sijoittuu kaksi päiväkotia, 1–2 luokkalaisten perusopetus, päivittäistavarakauppa ja joukkoliikenteen pysäkki, joten arjen palvelut ovat kävelytäisyydellä. Palveluiden kohtuullinen saavutettavuus ehkäisee autoriippuvuuden kasvua ja tukee jalan- ja pyöräilypainotteista liikennejärjestelmää.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan toteutuminen lisää Asuntilan asukasmäärää vaihtoehdosta riippuen noin 100–130 hengellä, mikä osaltaan vahvistaa alueen väestöpohjaa. Uusi pientalovaltainen asuinrakentaminen houkuttelee alueelle erityisesti lapsiperheitä ja työikäisiä aikuisia, mikä tasapainottaa alueen ikärakennetta ja lisää palveluiden, kuten uuden koulun ja päiväkodin, käyttöastetta. Rakentaminen täydentää olemassa olevaa asutusta.

Väestönkehityksen kannalta kaava tukee tasapainoista ja monimuotoista asukasrakennetta sekä vahvistaa alueen palvelukysyntää, yhteisöllisyyttä ja pitkän aikavälin kestävyyttä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaavamuutos tukee yhdyskunta- ja energiataloudellisesti tehokasta ja kestävä ratkaisuja, sillä rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle. Alueen toteuttaminen edellyttää kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamista kaava-alueella, mutta alue on liitettävissä nykyisiin verkostoihin. Kaava ei edellytä merkittäviä uusia investointeja infrastruktuuriin, vaan hyödyntää nykyisiä verkostoja ja niiden kapasiteettia, mikä on taloudellisesti ja resurssien käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Uudet omakoti- ja paritalot tuovat kohtuullisesti 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 keskitettyä energiantuotantoratkaisuja, ja sen energiankulutus 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.

Vaihtoehdossa 1 eteläisimmälle korttelialueelle 494 sijoittuu johtorasite, mikä vaikuttaa tonttien käyttöön, kun linjaa on tarvetta uusia tai kunnostaa. Vaihtoehdossa 2 linja sijoittuu virkistysalueelle, jolloin huoltotyöt on mahdollista suorittaa yleisten alueiden kautta. Molemmissa vaihtoehdoissa linja on mahdollista siirtää Niittykujan varteen, mikä toisaalta voi nostaa infrarakentamisen kustannuksia.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavamuutos lisää alueen liikennemääriä jonkin verran uuden asutuksen myötä. Vaihtoehto 2, jossa on osoitettu erillispientalojen lisäksi asuinpientaloja, tuottaa liikennemääriä enemmän kuin erillispientalojen vaihtoehto 1. Lisääntyvä liikenne jakaantuu Niittykujan kautta Idäntielle ja Ollinmäentien kautta Asuntilantien ja Suolaniityntien suuntaan. Asuntilantie, Idäntie ja Suolaniityntie ovat kaikki kookajakatuja, jotka on mitoitettu alueelliseksi pääväyliksi. Liikennemäärän kasvu ei heikennä liikennejärjestelmän toimivuutta.

Pysäköinti voidaan järjestää tonttikohtaisesti, eikä kadunvarsipaikoitusta arvioida syntyvän merkittävässä määrin.

Kaava-alue sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen, linja-autopysäkin sijoittuessa välittömästi kaava-alueen reunaan Idäntielle.

Jalankulun ja pyöräilyn kannalta kaava liittyy Reetankujalta koulua kohti kulkevaan jalankulun ja pyöräilyn reittiin sekä Idäntien itäpuolella sijaitsevaan jalankulun ja pyöräilyn reittiin. Kaava mahdollistaa uuden yhteyden näiden reittien välille. Turvallinen yhteys vaatii Idäntien osalta uuden suojatien, sillä nykyisin kaava-alueen kohdalla ei ole suojateitä.

Rakentamisvaihe aiheuttaa tilapäistä työmaaliikennettä, mutta nämä vaikutukset ovat lyhytaikaisia ja hallittavissa liikennejärjestelyin.

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

6.1.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Alueen rakentamisella ei ole erityisiä vaikutuksia alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen rakentamisen myötä Asuntilan pientalovaltainen asuinalue laajenee. Alueella sijaitsee nykyisin kaksi asuinrakennusta pihapiireineen. Alueen rakentaminen ei edellytä päärakennusten purkamista. Länsiosan kiinteistön talousrakennukset tulevat todennäköisesti purettaviksi. Rakennuksista ks. tarkemmin kohta 3.1.3 *Rakennettu ympäristö > Rakennettu kulttuuriympäristö*. Koillisosan kiinteistölle kaavalla ei ole samanlaisia vaikutuksia.

Muinaismuistot

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



Maisema

Asemakaavan myötä alueen maisemakuva tulee muuttumaan avoimesta peltomaisemasta rakennetuksi taajamaksi. Samalla menetetään alueen pienviljelymenneisyydestä kertovien piirteiden näkyminen maisemassa. Uusi rakentaminen sovitetaan ympäröivään rakentamiseen.

6.1.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Palvelut ja työpaikat

Kasvava asukasmäärä tukee palvelujen ja työpaikkojen säilymistä alueella, muutoin kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia palveluihin tai työpaikkoihin.

Kilpailu

Uusi tonttivaranto lisää Ylöjärven kilpailukykyä tonttitarjonnassa. Uudet asukkaat lisäävät kilpailua palvelujen tuottamisessa.

6.2 Ilmastokestävä kaavoitus

Täydennysrakentaminen nykyisen asuinalueen keskelle vähentää osittain painetta rakentaa täysin uudelle alueelle, mikä säästää luonnonympäristöä muualla. Täydennysrakentaminen valmiin infrastruktuurin äärellä vähentää myös uuden katuverkoston, kunnallistekniikan ja maansiirron tarvetta, mikä takaa pienemmän hiilijalanjäljen.

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 vähähiilisyttä, 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.

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 ilmastomuutoksen 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 31. 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 väljäkköön mittakaavaan, rakennetun ympäristön aukko kohtaan.

Kaavaluonnosten vahvuuksia ovat rakentamisessa käytettävät vähähiiliset materiaalit (puu), sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, viheralueverkostojen ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyys.

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

Kaavan toteuttaminen ei edellytä nykyisten asuinrakennusten purkamista. Osan läntisen kiinteistön talousrakennusten purkaminen on todennäköistä.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa sekä julkista liikennettä. Näillä on ilmastotavoitteita edistävää vaikutusta. Alue kytkeytyy laajojen



virkestysalueiden ympäristöön. Asemakaava-alueella on huomioitu hulevesien käsittely ja viivytys sekä osoitettu ohjeelliset paikat hulevesipainanteille.



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 rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tonttien rakentamista ohjataan rakennuslupamenettelyn 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.

