

## Asuntila Suolaniityn alue, asemakaava / Kaavaluonnos

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 275

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 29.04.2023 osoitettu aloite asemakaavoituksen käynnistämisestä yksityiselle maalle. Aloite koskee kiinteistöjä 980-406-1-433, 980-406-1-307 ja 980-406-1-342. Aloitteen mukainen suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven keskustassa, Asuntilan alueella. Alueen pinta-ala on noin 5,92 ha. Alue rajautuu kaupungin omistamiin kiinteistöihin 980-406-1-457 ja 980-406-7-155. Maanomistajien tarkoituksena on hakemuksen liitteiden mukaisesti osoittaa alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista ja lähivirkistysaluetta. Perusteluissa todetaan, että alue sijoittuu asemakaavoitetun alueen keskelle, kunnallistekninen infra on pääosin olemassa. Alueen kaavoittaminen on hakijoiden näkemyksen mukaan kaavataloudellisesti järkevää ja rakennettuun ympäristöön sopivaa sekä alue on osayleiskaavassa osoitettu pääosin asuinrakentamiseen. Lisäksi hakijat ovat hakemuksen perusteluissaan viitanneet 29.9.1998 allekirjoitettuun kauppakirjan kohtaan, missä ostaja (kaupunki) on sitoutunut kaavoittamaan myyjälle jäävälle alueelle kaksi paritalotonttia ja lähivirkistysaluetta.

### Kaavatilanne

Sopimusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Sopimusalueella on voimassa Kirkonseudun pohjoisosan osayleiskaava, laajennus ja muutos (vahvistettu 30.8.1995). Alue on osoitettu osayleiskaavassa erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiseen. Suurin sallittu kerrosluku on III. Lähivirkistysalueeksi (VL). Aluetta sivuaa merkintä kevyenliikenteen reitistä.

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. Kiinteistöt 980-406-1-342 ja 980-406-1-307 on rakennettuja. Aloitteen mukaisissa alustavissa ideasuunnitelmissa on aluetta suunniteltu pientalovaltaisena asuinalueena ja virkistysalueena. Ideasuunnitelmat on esityksen liitteenä olevan hakemuksen liitteenä. Tontteja on osoitettu 33-39 kpl ja rakennusoikeutta 7200-9800 k-m<sup>2</sup>. 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.

Hakemuksessa viitattuun 29.9.1998 allekirjoitettuun kauppakirjaan ja siihen kirjattuun todetaan seuraavaa: kaavoitus on prosessina itsenäinen, ensisijainen ja riippumaton kunnan harjoittamasta sopimustoiminnasta. Kaavojen sisällöstä ei voida sopia, vaan kaavan laatiminen ja valmistelu tapahtuu sopimustilanteissakin alueidenkäyttölain mukaisessa menettelyssä. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 91 b). Kaupungin näkemyksen mukaan kyseisen kauppakirjan sisällöllä ei ole sellaista merkitystä, joka alentaisi tämän kaavahankkeen perusteella myöhemmin tehtävässä maankäyttösopimuksessa sovittavan korvauksen määrää.

Päätösehdotuksessa esitetään, että asemakaava käynnistetään sekä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus. 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, p. 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.

-----

Karita Jäppinen liittyi kokoukseen etäyhteydellä tämän asian aikana klo 15.11.

Ympäristölautakunta 26.11.2025 § 154

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Kaupunginhallitus päätti 15.09.2025 § 275 käynnistää Asuntilan Suolaniityn alueen asemakaavan, osana maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelma eli MAPSTO:n 2025–2029 kuuluvia kaavahankkeita. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämissopimuksesta 15.09.2025 § 276

Kaavahanke on yksityinen kaavahanke, jossa työn ohjaamisesta vastaa Ylöjärven kaupungin kaavoitus mutta varsinainen kaavoitustyö tilataan konsultilta.

#### Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven Asuntilan pientalovaltaisen asuinalueen keskellä. Aluetta rajaa idästä Idäntie ja muuten se rajautuu ympäröivään pientaloalueeseen. Suolaniityn alue sijaitsee noin 3,0 km Ylöjärven keskustasta pohjoiseen päin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,07 hehtaaria. Pinta-ala tarkentuu kaavoituksen edetessä.

#### Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa asemakaavan ulkopuolelle jäänyt yksityinen sekä Ylöjärven kaupungin maa-alue, osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asuinalue- ja lähivirkistys käyttöön. Alueen läpi yleiskaavassa osoitettu viheryhteys tullaan säilyttämään ja huomioimaan kaavaa laadittaessa.

Tavoitteena on yhteensovittaa uusi ja olemassa oleva rakentaminen, tarkastella alueen katuverkostoa sekä virkistysyhteyksiä ja ekologisia yhteyksiä yhtenäisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

#### Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelua-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. Alueisiin sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Aluetta sivuavan seudullisen viheryhteyden merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisen yhteyksien kannalta. Merkinnän avulla on tarkoitus toteuttaa seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen erityispiirteisiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Alueella on voimassa Kirkonseudun Pohjoisosan osayleiskaava, joka on vahvistettu 3.10.1997. Alue on osoitettu pientalovaltaisena asuntoalueena (AP) Alueen kerrosalasta saadaan enintään 25 % varata kerrostaloasumiseen. Suurin

sallittu kerrosluku on kolme, erillispientalovaltaisena alueena (AO) ja lähivirkistysalueena (VL). Suolaniityntien ja idäntien reunaan on osoitettu kevyen liikenteen ulkoilureitti.

#### Alustava aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan loppu vuodesta 2025. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukeväästä 2026 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2027 aikana. Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköposti muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.11.2025)

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivätty 26.11.2025
2. kaavan vireilletulosta sekä aloitusvaiheen nähtäville asettamisesta ja kuulemisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----

Ympäristölautakunta 27.05.2026 § 78

389/10.02.03/2025

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Asemakaavan tavoitteena on osoittaa asemakaavan ulkopuolelle jäänyt yksityinen sekä Ylöjärven kaupungin maa-alue, osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti asuinalue- ja lähivirkistys käyttöön. Alueen läpi yleiskaavassa osoitettu viheryhteys tullaan säilyttämään ja huomioimaan kaavaa laadittaessa. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 8,6 ha.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.12.2025-30.1.2026 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kuusi (6) lausuntoa ja neljä(4) mielipidettä. Yhteenvedo kuulemisesta liitteessä.

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-m<sup>2</sup> /tontti ja suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi kaksi.

Rakennusten kattokaltevuus on määrätty välille 18–23°, jota on käytetty ulkopuolisilla asemakaava-alueilla.

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

Molemmissa vaihtoehdoissa kulku kaava-alueelle tapahtuu osittain Idäntien ja osittain Ollinmäentien kautta. Ollinmäentietä on esitetty jatkettavaksi kohti itää ja sen kautta on kulku uusille Aionkujan 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 vesihuoltoverkosta olisi tarpeen uusia, voisi se sijoittua myös Niittykujan katualueelle.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin loppu vuodesta 2025. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukeväästä 2026 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2027 aikana. Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liitteet:	Kaavakartta, merkinnät ja määräykset VE1 (27.5.2026) Kaavakartta, merkinnät ja määräykset VE2 (27.5.2026) Kaavaselostus (27.5.2026) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (27.5.2026) Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vastineraportti (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.

-----