

Vuorentausta, Välimäenkujan asemakaavan muutos / Kaavaluonnos

Ympäristölautakunta 17.09.2025 § 116

Valmistelija:	Projektiarkkitehti Katri Kosola
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 11.8.2025 § 240 käynnistää Vuorentaustan Välimäenkujan asemakaavan muutoksen laatimisen, osana maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelma eli MAPSTO:n 2025–2029 kuuluvia kaavahankkeita.
Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Vuorentaustassa, Välimäenkujan päässä, noin 2 km Ylöjärven keskustasta Tampereelle päin. Alueella sijaitsee vanha 1970-luvulla rakennettu Vuorentaustan alakoulu sekä tilapäinen päiväkotirakennus. Lisäksi suunnittelualueella on pääsääntöisesti koulun käytössä oleva urheilukenttä pelikaukaloineen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,6 hehtaaria.
Tavoitteet	Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee tällä hetkellä 1970-luvulla rakennettu sisäilmaongelmien vuoksi purkukuntoinen Vuorentaustan alakoulu, jonka tilalle halutaan kaavoittaa ympäröivään rakennuskantaan sopivaa, mutta kohtuullisen tiivistä pientalomaista asumista niin, että nykyinen urheilukenttä säilyy jatkossakin alueen asukkaiden lähivirkistysalueena.
Kaavoitustilanne	Alueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 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. Suunnittelualueella on voimassa Ylöjärven taajamien osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 20.12.1984. Osayleiskaavassa koulun alue on merkattu violetilla PY-merkinnällä, joka tarkoittaa kaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jota koskee suunnittelumääräys: Alue varataan julkisia palveluja ja hallintoa varten. Alueen kerrosalasta saadaan enintään 50 % varata asumista varten. Vihreä alue on VL-alue, joka tarkoittaa lähivirkistysaluetta. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys. Alue varataan asuntoaluekohtaista puistoa ja lähivirkistysaluetta varten. Suojelu määräys: Alueella on rakennuslain 124 a pykälän 1 momentissa tarkoitettulla tavalla luvanvaraista puuston avohakkuu tai muu siihen verrattava toimenpide. Alueella on voimassa Vuorentaustan rakennuskaavan muutos vuodelta 1983. Suunnittelualue jakautuu YO-alueeseen eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja VU-alueeseen eli urheilu- ja virkistyspalvelualueeseen. Suurin sallittu kerrosmäärä YO-alueella on kaksi kerrosta ja tontin tehokkuusluku on 0,40. Rakennusala 20 % saa käyttää rakentamiseen. Rakennusala on tontille merkattu ohjeellisenä. YO- ja VU-alueiden välissä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu tie. Suunnittelualueen koilliskulmassa on ET-alue eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien

rakennusten ja laitosten alue. Suunnittelualue rajautuu melkein joka puolelta puistoalueeseen. (VP)

OAS-vaihe	Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.9.2025).
Aikataulu	Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan syksyllä 2025. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukeväästä 2026 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteen jälkeen 2027. Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.
Liite:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (17.9.2025)
Toimivalta:	Hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	Kaavoituspäälikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköpostit muotoa.etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä:	Kaavoituspäälikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Päättää vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (17.09.2025) nähtävilläolosta.
Päätös:	Esittelijä lisäsi kokouksessa suunnittelualueeseen päiväkodin alueen. Hyväksyttiin tällä lisäyksellä. -----
Ympäristölautakunta 19.08.2026 402/10.02.03/2025	
Valmistelija:	Projektiarkkitehti Katri Kosola
Seloste ja perustelut:	Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee tällä hetkellä Vuorentaustan päiväkotijoukko ja 1970-luvulla rakennettu sisäilmaongelmien vuoksi purkukuntoinen Vuorentaustan alakoulu, sekä tilapäinen päiväkotijoukko ja tilapäinen alakoulu hiekkakentällä. Vuorentaustaan rakentuu uusi koulu- ja päiväkotirakennus Mastontien varteen, joka korvaa koulun tarpeen Välimäenkujalla. Kaavamuutosalueella sijaitsevat koulurakennus ja päiväkotijoukko ovat teknisesti ja toiminnallisesti elinkaarensa päässä. Rakennuksissa on todettu sisäilmaongelmia, jotka ovat vaikuttaneet tilojen terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Kuntotutkimusten ja asiantuntijalausuntojen perusteella rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti eikä teknisesti tarkoituksenmukaista, minkä vuoksi ne on arvioitu purkukuntoisiksi. Rakennusten purkaminen mahdollistaa alueen uudelleenjärjestelyn ja käyttötarkoituksen muutoksen, joka tukee terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostumista. Purkaminen on osa alueen pitkäjänteistä kehittämistä ja vastaa muuttuneisiin tilatarpeisiin. Vaikka suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, muutos perustuu alueen nykytilanteeseen ja tarpeeseen varmistaa

asuinympäristön toimivuus ja viihtyisyys. Kaavamuutoksella pyritään eheyttämään kaupunkirakennetta ja tarjoamaan kohtuullisen tiivistä pientaloasumista jo olemassa olevan infrastruktuurin äärellä. Suunnittelu tukee kestävää kehitystä ja vastaa alueen muuttuneisiin tarpeisiin. Nykyinen urheilukenttä säilyy jatkossakin alueen asukkaiden lähivirkistysalueena.

Asemakaavassa alue jäsentyy pääasiassa asuinrakentamisen kortteleihin, joita täydentävät pysäköinti-, virkistys- ja teknisen huollon aluevaraukset.

Rakentaminen sijoittuu tiiviiksi, pääosin erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi (AO ja AR), joiden sisäinen katuverkko kytkeytyy ympäröivään tieverkkoon. Kortteleiden mitoitus ja rakennusalat on osoitettu siten, että muodostuu suojaisia pihapiirejä ja yhtenäisiä katujulkisivuja.

Alueelle on osoitettu erillinen lähivirkistysalue (VL), joka toimii viheryhteytenä ja rajaa rakentamista. Pysäköinti on keskitetty pääosin omille autopaikkojen korttelialueille (LPA), minkä lisäksi tonttikohmainen pysäköinti on mahdollista AR-tontilla. Teknisen huollon tarpeisiin on varattu alue (ET).

Katu- ja liikennejärjestelyt on suunniteltu selkeiksi ja turvallisiksi, ja jalankulun sekä pyöräilyn yhteydet tukeutuvat katuverkkoon ja viheryhteyksiin. Kaava mahdollistaa vaihteittain toteutettavan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvan asuinalueen, jossa viheralueet ja rakennetut korttelit muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Rakennusten sijoittelussa, korkeuksissa ja laatutasossa on huomioitu alueen taajamakuullisesti merkittävä asema. Laatutason turvaamiseksi kaavan ehdotusvaiheeseen laaditaan rakentamistapaohje. Rakentamisen kerrosluku korttelissa on kaksi kerrosta, pois lukien katokset ja mahdolliset apurakennukset. Rakennuksilla tulee olla harjakatto, joka voi olla myös epäsymmetrinen. Harjan suunta on määritetty rivitalossa, mutta paritaloissa sitä ei ole määritetty.

Asuinkortteliin tavoitellaan monipuolisia ja eri kokoisia asuntoja, joista löytyisi mieluisia asuntoja kaikenikäisille ja eri elämänvaiheessa oleville ihmisille ja perhekunnille.

Yksittäiselle asunnolle on tilaa pienelle terassille ja pihalle mutta suurimmat piha-alueet on varattu yhteispihaksi, joka rajataan puiden ja pensaiden avulla turvallisiksi ja viihtyisäksi.

Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 3,01 ha. Asumiselle varattua aluetta on noin 1,35 ha, josta AR eli rivitalomaiselle asumiselle noin 0,35 ha ja AO-3-alueelle noin 1,0 ha. Asumiseen osoitettu kokonaiskerrosala on noin 4200 k-m². Arvioitu asukasmäärä noin 85–105 asukasta (1 as / 40 k-m²).

Pysäköinnille varatun LPA-alueen pinta-ala on 0,18 ha. Viheralueita on noin 1,4 ha ja ET-alueille on varattu 0,02 ha. Suunnittelualueen katujen osuus on noin 0,05 ha.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin syksyllä 2025. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukesästä 2026 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2027. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuoden 2028 alkupuolella. Aikataulua tarkennetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Toimivalta:

Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä:

Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi.

Liitteet:	Kaavakartta, merkinnät ja määräykset Kaavaselostus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.8.2026 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake Liite 3. Havainne piirros
Oheismateriaalit:	Vuorentaustan Välimäenkujan asemakaava muutoksen yleiskaavallinen tarkastelu Vuorentaustan alakoulu, Liikuntasalin kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus 17.9.2024 (A-insinöörit) Vuorentaustan alakoulu, Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 29.1.2024 (A-insinöörit)
Esittelijä:	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää 1. asettaa Vuorentaustan, Välimäenkujan asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston liitteineen ja oheismateriaaleineen nähtäville, 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot valmisteluaineistosta.
Päätös:	